



Evaluering av voldgiftsjordskiftesak Rødsmoen - Rena leir

Innstilling fra utvalg ledet av
landbruksdirektør Idun N. Christie



LANDBRUKSDEPARTEMENTET

Til Landbruksdepartementet

Utvalget som ble oppnevnt av Landbruksdepartementet i brev av 6. oktober 1997 for å evaluere bl.a. de jordskiftefaglige sider av jordskiftesaken i tilknytning til forsvarrets etablering av Rena leir, Rødsmoen i Åmot kommune i Hedmark legger med dette fram sin innstilling.

Oslo, den 19. august 1998

Idun N. Christie
formann

Sølve Bærug

Thor Falkanger

Ola Kirkeberg

Hans Sevatdal

Erik Stenhammer

Halvor Svenkerud

Ove Flø

Utvalgets oppnevning og mandat

I brev fra Landbruksdepartementet av 6. oktober 1997 ble det oppnevnt et utvalg for bl.a. å vurdere de jordskiftefaglige sider av jordskiftesaken i tilknytning til forsvarrets etablering av Rena Leir, Rødsmoen i Åmot kommune i Hedmark.

Utvalget fikk følgende sammensetning:

Landbruksdirektør Idun N. Christie, Fylkesmannens landbruksavdeling, Hedmark (formann)
Forsker dr.scient Sølve Bærug, Norges Landbrukshøgskole, førstekonsulent, Forsvarets bygningstjeneste (FBT).

Professor dr. juris Thor Falkanger, Universitetet i Oslo

Fylkesjordskiftesjef Ola Kirkeberg, Hedmark

Professor dr. scient Hans Sevatdal, Norges Landbrukshøgskole

Skogbrukssjef Erik Stenhammer, Elverum kommune

Forstkandidat Halvor Svenkerud, Svenkerud Skog A/S, Braskereidfoss

Utvalgets sekretær, rådgiver Ove Flø, Landbruksdepartementet.

Utvalget fikk følgende mandat:

I oppnevningbrevet av 6. oktober 1997 ba departementet om at utvalget evaluerte følgende tema:

1. *Arealbytte ved plangjennomføring*
2. *Privatøkonomisk nytte av arealbytteprosessene*
3. *Samfunnsøkonomisk nytte av arealbytteprosessene*
4. *Behov og tilgang på makeskiftearealer, offentlige og private*
5. *Verdsettingsmetoder*
6. *Prosessuelle sider ved saken, herunder habilitetsspørsmål*
7. *De materielle lovregler*
8. *Hensiktsmessig ressursbruk*
9. *Politiske/juridiske problemstillinger knyttet til sakskomplekset.*

Departementet viser til at mandatet ikke er ment å være uttømmende. Det ligger til utvalget å foreta en nærmere avgrensning/utforming av dette."

Utvalget har i alt hatt ti møter, herunder en befaring til Rena Leir, Rødsmoen.

INNHALDSFORTEGNELSE

	Side
1. SAMMENDRAG	6
2. UTVALGETS FORTOLKNING AV MANDATET – NÆRMERE OM UTVALGETS SAMMENSETNING	9
3. UTVALGETS FAKTAGRUNNLAG	10
3.1 Innledning	10
3.2 Bakgrunn for makeskiftet	10
3.3 Kort om jordskiftesakens omfang	11
3.4 Voldgiftsmessig jordskifte	12
4. PROSJEKT "KARTLEGGING AV HJEMMELS- OG RETTIGHETSFORHOLD PÅ OG RUNDT RØDSMOEN	12
4.1 Om prosjektet ved jordskifteverket	12
4.2 Skifteplanarbeid	13
4.3 Datafangst	13
4.4 Tilgang på makeskiftearealer	13
4.5 Framdrift	14
4.6 Finansiering	14
4.7 Jordskifteprosjektets evaluering av eksterne og interne utfordringer for jordskifteverket ved større prosjekter	15
4.8 Utvalgets vurdering av forprosjektet	16
5. JURIDISKE SIDER VED MAKESKIFTE	16
5.1 Kort om faktum	16
5.1.1 Kort karakteristikk av voldgiftsavtalen om makeskifte	16
5.1.2 Noen alminnelige bemerkninger om voldgiftsjordskifte	18
5.2 Analyse	18
5.2.1 Tilfredsstiller det gjennomførte makeskiftet kravene til et voldgifts- jordskifte?	18
5.2.2 Makeskifteavtalen som vanlig voldgiftsavgjørelse	20
5.2.3 Nærmere om betydningen av at makeskifteoppjøret ansees som "en vanlig voldgiftsavgjørelse" og ikke et voldgiftsjordskifte	21
5.2.4 Voldgiftsavgjørelsens materielle grunnlag	21
5.2.5 Oversikt over en del særregler knyttet til omstrukturering av eiendom	21
5.2.5.1 Utgangspunkter	21
5.2.5.2 Fradeling, jfr. delingsl. § 3-1	21
5.2.5.3 Forholdet for øvrig til plan- og bygningsloven	22
5.2.5.4 Konesjon	22
5.2.5.5 Odelsspørsmålene	22
5.2.5.6 Forholdet til panthaverne og andre rettighetshavere	23
5.2.5.7 Kostnadene	24
5.2.5.8 Særlig om tinglysningsgebyr og dokumentavgift	24
5.2.6 "Overskuddsarealer": Noen har fått større verdier enn de har avgitt	25
5.2.7 Tilleggsmerknader om statens erverv av arealer	25

5.2.7.1	Muligheten til å benytte allerede eiet statlig grunn eller grunn forvaltet av staten	25
5.2.7.2	Erverv av privat skog	26
5.3	Konklusjon	26
6.	SAMFUNNSMESSIG NYTTE AV MAKESKIFTE VED GRUNNERVERV	27
6.1	Kort om faktum	27
6.1.1.	Innledning	27
6.2	Analyse	28
6.2.1	Ressursallokering (Samfunnsøkonomisk nytte)	28
6.2.2	Gir makeskifte mer effektiv ressursallokering av de faste eiendommer?	29
6.2.3	Hvor mye øker transaksjonskostnadene som følge av makeskiftet?	30
6.2.4	Transaksjonskostnader i vid forstand	30
6.2.5	Innvirkning på tiltakshavers kostnader	31
6.3	Konklusjon	32
7.	PRIVATØKONOMISKE SIDER AV SAKEN	33
7.1	Kort om faktum	33
7.1.1	Innledning	33
7.1.2	Grunneierne gjør gjeldende at voldgiftsjordskifte basert på erstatningsarealer er den privatøkonomisk beste løsning	34
7.2	Analyse	35
7.3	Konklusjon	36
8.	BEHOV OG TILGANG PÅ TILLEGG SJORD – PRISER, PROSESSER, TID, DELING, ODELSFRIGJØRING, KONSESJON MV.	37
8.1	Kort om faktum	37
8.1.1	Innledning	37
8.1.1.2	Behov for erstatningsareal	37
8.1.1.3	Tilgang	37
8.1.1.4	Priser	39
8.1.1.5	Prosesser, tid	39
8.1.1.6	Deling	40
8.1.1.7	Odelsfrigjøring	42
8.1.1.8	Konsesjon	42
8.2	Analyse	43
8.3	Konklusjon	45
9.	VERDSETTINGSMETODER	45
9.1	Innledning	45
9.2	Verdsetting ved innkjøp av makeskiftearealer	46
9.2.1	Analyse av verdsettingsmodeller ved innkjøp av erstatningsarealer	46
9.2.2	Konklusjon m.h.p. verdsettingsmodeller ved kjøp av erstatningsarealer	46
9.3	Skiftegrunnlaget i skog	46
9.3.1	Faktum	47
9.3.2	Analyse	48
9.3.2.1	Aktuell verdi	48
9.3.2.2	Normalisert verdi	48
9.3.3	Konklusjon	50
9.4	Verdsettingsmodeller i skog	51

9.4.1 Skogverdi – Faktum	51
9.4.2 Problemstilling	51
9.4.3 Analyse	51
9.4.4 Konklusjon	52
9.5 Verdsetting av andre elementer enn den rene skogverdi	52
9.5.1 Faktum og analyse	52
9.5.2 Konklusjon	53
9.6 Verdsetting etter jordskifteloven i forhold til verdsetting etter ekspropriasjonserstatningsloven	53
10. SUKSESSKRITERIER OG PROBLEMER VED AVTALEBASERT JORDSKIFTE BASERT PÅ ERFARINGENE FRA VOLDGIFTSJORDSKIFTESAKEN PÅ RØDSMOEN	53
FORKLARENDE TEKST TIL KARTBILAGENE (VEDLEGG 4, 5 OG 6 SAMT FORSIDE)	56

1. SAMMENDRAG

Hovedkonklusjonen er at voldgiftsjordskiftesaken er gjennomført på en måte som i sin helhet framstår som vellykket og som er gjennomført med stor profesjonell dyktighet fra sakens ulike aktører. Saken har fått anerkjennelse fra berørte grunneiere, utbygger (Forsvarets bygningstjeneste, FBT), lokale forvaltningsmyndigheter og lokale politiske myndigheter. Et kjennetegn ved saken er fraværet av "støy".

Utvalget deler konklusjonene og anbefalingene til Silkosetutvalget når det gjelder jordskifte (arealbytte) som alternativ til tradisjonell gjennomføring av grunnerverv/ekspropriasjon og tilrår at jordskifte blir vurdert ved framtidig gjennomføring av utbyggings- og vernetiltak.

I det følgende gis et kort sammendrag over sakens geografiske plassering, sakens omfang og utvalgets konklusjoner:

a) geografisk plassering av voldgiftsjordskiftesaken

Som en følge av vedtaket om lokalisering av ny hovedflyplass for Østlandet (Oslo Lufthavn Gardermoen) måtte deler av Forsvarets anlegg i området relokaliseres. Samtidig med vedtaket om hovedflyplass vedtok Stortinget å flytte disse delene av Forsvarets virksomhet til Rødsmoen (Rena Leir) i Åmot kommune i Østerdalen. Til leir- og øvingsområdet, og senere flyplass, var det nødvendig å erverve grunn og rettigheter på ca. 50 000 daa fordelt på 15 landbrukseiendommer og et fåtall andre eiendommer.

b) omfanget av saken

Grunnervervet ble i det alt vesentlige gjennomført ved et voldgiftsmessig jordskifte i medhold av jordskiftelovens (jskl.) § 85. Jordskiftekravet fra FBT, på vegne av alle partene, er datert den 22. november 1995. Endelig skifteplan - med 21 parter - ble vedtatt den 15. januar 1998. Jordskiftesaken fører til at ca. 136 000 dekar (daa) skifter eier i kommunene Åmot, Stor-Elvdal, Rendalen, Trysil, Elverum og Åsnes, hvorav ca. 120 000 daa er produktiv skog. I forbindelse med saken er det taksert i underkant av 200 000 daa skog. Forsvaret har gjennom frivillig salg kjøpt inn i underkant av 70 000 daa som erstatningsareal i de seks kommunene til en pris på vel 61 mill kroner. Jordskifteretten har behandlet 134 teiger.

c) gjennomføring av saken

Utvalget konstaterer at partene (FBT) og grunneierne foretrakk at saken ble løst med et voldgiftsjordskifte basert på erstatningsarealer framfor å gjennomføre inngrepet ved ekspropriasjon. Utvalget viser og slutter seg til konklusjoner og anbefalinger i rapporten fra Silkosetutvalget som evaluerte grunnervervsprosessen i tilknytning til etableringen av Gardermoprojektet. Utvalget anbefaler at jordskifte/arealbyttmodellen blir tilbudt som alternativ til tradisjonell ekspropriasjon der forholdene ligger til rette for det. Dette gjelder både ved utbyggingstiltak og rådighetsinnskrenkninger som for eksempel barskogvernet.

d) kostnader ved saken – kostnadsbesparelser i forhold til kontanterstatning

Ved voldgiftsjordskifte på Rødsmoen er det etter utvalgets mening overveiende sannsynlig at Staten har spart kostnader i forhold til om grunnervervet hadde blitt gjennomført ved

ekspropriasjon basert på kontanterstatninger i stedet for erstatningsarealer. Etter utvalgets mening er den vesentligste faktor i denne sammenheng at makeskiftearealene (erstatningsarealene) er ervervet for en lavere pris enn erstatningsnivået ved ekspropriasjon.

Utvalget har ikke hatt tilgjengelige sammenlignbare analyser når det gjelder å kvantifisere den privatøkonomiske nytte ved store arealinngrep som gjennomføres ved jordskifte basert på erstatningsarealer. Utvalget viser imidlertid til at jordskiftemodellen blir benyttet i et vesentlig større omfang ute i Europa enn i Norge (Frankrike ca. 95% og Tyskland vel 80 % ved gjennomføring av grunnerverv eller rådighetsinnskrenkninger). Med et slikt omfang er det nærliggende å anta at modellen er akseptert også ut fra en privatøkonomisk synsvinkel.

e) tilstrekkelig med erstatningsarealer – en hovedforutsetning for jordskifte (arealbytte) som alternativ til kontanterstatning

Utvalget legger til grunn at en tilstrekkelig tilgang på erstatningsarealer er en hovedforutsetning for å kunne løse større utbyggings- og vernetiltak gjennom jordskifte. Ofte vil det kunne være slik at det ikke eksisterer andre alternativer til erstatningsarealer enn statens. Utvalget ser det derfor som viktig at staten stiller nødvendige arealer til disposisjon. Utvalget anbefaler de politiske myndigheter å ta spørsmålet opp til vurdering. I en slik vurdering ser utvalget det som naturlig at rollen som Statsskog SF skal ha som arealbank i framtidige utbyggings- og vernejordskifter (basert på erstatningsarealer), blir nærmere avklart.

f) kritikk mot Statsskog SF med hensyn til framskaffelse av erstatningsarealer

Utvalget har registrert den kritikk som er reist fra partene i saken når det gjelder Statsskog SF sin manglende rolle i arbeidet med å framskaffe tilstrekkelig med erstatningsarealer, jf ovenstående.

g) kritikk mot prisreguleringen etter konsesjonsloven

Utvalget har merket seg en tilsvarende sterk kritikk fra grunneiersiden mot prisreguleringen etter konsesjonsloven. Etter disse partenes oppfatning medfører dette to helt forskjellige markeder med hensyn til kjøp av erstatningsarealer. Ett konsesjonsfritt og ett konsesjonspliktig med betydelige prisforskjeller. Utvalget anmoder de politiske myndigheter om å vurdere nærmere også dette spørsmålet.

h) prismodellene som ble nyttet ved kjøp av erstatningsarealer var treffsikre

Utvalget legger til grunn at prismodellen som ble brukt i saken ga relativt presise verdivurderinger for skog med ikke alt for avvikende alderssammensetning, selgerne imellom.

Utvalget finner det rimelig klart at et strengt bytte av skogareal (med påstående skog) etter grunnverdi vil være lite egnet ved makeskifte der en for eksempel bytter skog med ulike alders- og bonitetsforhold eller skog mot andre objekter av verdi. Utvalget er enig i at det ble skiftet etter totalverdier (basert på avvirkning ved hogstmodenhet) og anbefaler at det blir gitt en klar hjemmel for dette i jordskifteloven for tilfeller som nevnt ovenfor. Utvalget anbefaler også at det vurderes om det bør åpnes for at den kapitaliserte verdien av produksjonsevnen kan brukes som skiftegrunnlag i skog.

Utvalget mener at verdiberegningene bør foretas på grunnlag av avvirkning ved fast tidspunkt for å unngå vilkårligheter som kan oppstå ved balanserte metoder.

i) suksesskriterier og problemer ved avtalebasert jordskifte basert på erfaringene i denne saken:

1) organiseringen

Utvalget ser organiseringen som et sentralt suksesskriterium. Det er viktig at partene organiserer seg slik at det er høg grad av fagkompetanse hos utbygger og grunneiere. Det er viktig at grunneierne framstår som en enhet med felles advokat og sakkyndig. Utvalget legger til grunn at forprosjektet (der utbygger, grunneiere med advokat og sakkyndig og en administrativ enhet fra Jordskifteverket var med) har hatt vesentlig betydning for det gode resultat. Den flate organiseringen fra utbygger, basert på tilstrekkelige fullmakter framstår som et suksesskriterium.

2) kompetanse

Utvalget mener at tilstrekkelig skog- og jordskiftefaglig kompetanse hos utbygger og grunneierne er en forutsetning for å kunne lykkes i en slik sak.

3) tillit

Utvalget mener det er av vesentlig betydning at det skapes tillit mellom sakens ulike aktører. Det er viktig at slike store og kompliserte saker blir administrert av en erfaren jordskiftedommer med nødvendige personlige egenskaper og som samtidig har betydelige jordskifte- og skogfaglige kunnskaper. Utvalget mener at dette var tilfelle i denne saken. Utvalget mener videre at prosjektlederen, som i denne saken, må ha personlige forutsetninger, evne til å kommunisere, administrere og ha store skog- og jordskiftefaglige kunnskaper.

4) erstatningsarealer

En hovedforutsetning for å få et optimalt resultat er at det framskaffes tilstrekkelig med erstatningsarealer til akseptable priser for utbygger.

5) lovgivningen

Utvalget viser til at lovgivningen spiller en avgjørende rolle i spørsmålet om suksess. Utvalget anser det som en fordel at offentlige myndigheter - etter forslagene i Ot. prp. nr. 57 (1997-98) om revisjon av jordskifteloven - får en alminnelig adgang til å kunne kreve jordskifte basert på erstatningsarealer ved gjennomføringen av utbyggings- og vernetiltak.

6) tidsaspektet - saksbehandlingsrutiner

Utvalget viser til at tidsaspektet i en voldgiftsjordskiftesak er av stor betydning. Det er derfor viktig at saksbehandlingsrutinene i forvaltningen med hensyn på saker om odelsfrigjøring, konsesjon, delingssaker etter jordloven, plan- og bygningslovsaker m.v. er effektive innenfor en betryggende rettssikkerhetsramme.

7) næringsvirksomheten må kunne gå som normalt

Utvalget legger sluttvis til grunn som suksesskriterium at næringsvirksomheten på de berørte eiendommer kunne gå som normalt under jordskiftesaken. Gjennom bestemmelsene om midlertidige bruksregler i jordskifteloven vil jord- og skogbruksnæring m.v. langt på veg kunne gå som normalt under grunnervvervsprosessen og gjennom anleggsfasen.

2. UTVALGETS FORTOLKNING AV MANDATET – NÆRMERE OM UTVALGETS SAMMENSETNING

Utvalget fortolker mandatet som omfattende og meget vidtgående. Det har således ligget til utvalget selv å trekke inn problemstillinger som ikke er nevnt i mandatet. Utvalget har likevel funnet å avgrense mandatet til å omfatte det en har oppfattet som de mest sentrale temaer i slike saker. Dette gjelder i hovedsak de juridiske og privat- og samfunnsøkonomiske sider av saken. Det har vært vesentlig for utvalget å behandle de problemer og muligheter som en jordskiftesak av et slikt omfang reiser. Det har videre vært viktig å se dette i sammenheng med den aktuelle alternative gjennomføringsmåte av grunnervvet, nemlig ordinær ekspropriasjon.

Utvalget viser til at fem av de syv medlemmene (alle unntatt Falkanger og Sevatdal) har hatt arbeidsoppgaver i tilknytning til saken tidligere. To av medlemmene, Bærug og Svenkerud har tatt direkte del i jordskiftesaken. Bærug som sakkyndig for utbyggersiden (FBT) og Svenkerud som sakkyndig for grunneierne. Disse hadde også en sentral rolle i forprosjektet til jordskiftesaken. Medlemmet Kirkeberg, som er administrativ leder for Jordskifteverket i Hedmark, tok del i forprosjektarbeidet. Han har ikke hatt befatning med selve jordskiftesaken. Utvalgets leder og medlemmet Stenhammer har ikke tatt del i forprosjektet eller jordskiftesaken. Deres befatning med saken er strengt begrenset til sedvanlige forvaltningsmessige arbeidsoppgaver knyttet til deres stillinger. I dette tilfelle gjelder det behandling av plansaker, saker om odelsfrigjøring og delingssøknader.

Utvalget viser til at det var fylkesjordskiftesjefen i Hedmark, ved brev til Landbruksdepartementet av 10. juni 1997, som tok initiativ til å få en bred evaluering av jordskiftesaken. Utvalget viser videre til at fylkesjordskiftesjefen har iverksatt en intern evaluering av saken ved fylkesjordskiftekontoret. Utvalget vurderer disse initiativene som positive.

Sammensetningen av utvalget ble drøftet på det første utvalgsmøte, den 13. oktober 1997. Utvalget drøftet i denne forbindelse om de alminnelige normer for objektivitet ville være tilstrekkelig oppfylt for dette konkrete evalueringsoppdraget. Utvalget så de betenkeligheter som knyttet seg til at flere av utvalgets medlemmer – i større eller i mer beskjeden grad – har hatt befatning med den sak som skulle evalueres. Utvalget la stor vekt på balansen i sammensetningen. Både utbygger- og grunneiersiden var representert. Disse hadde førstehåndskunnskap til hele sakskomplekset – et kunnskapsomfang som ellers ville kreve en betydelig ressursinnsats for å få fram for utvalget. Utvalget så det videre som viktig at problemer og fordeler - basert på hvordan utbygger og grunneiere opplevde saken - kom klart fram.

Utvalget har lagt til grunn at det ikke skulle fungere som en granskningskommisjon. Dette ville ikke være en hensiktsmessig arbeidsmåte i forhold til sakens store omfang. Utvalgets

sammensetting tilsier heller ikke en slik mandatfortolkning. Utvalget har derfor lagt mer vekt på å reise problemstillinger, analysere samt å peke på svakheter og suksesskriterier – en rolle som også er opplyst å være hovedintensjonen til Landbruksdepartementet. Utvalget har forsøkt å begrense konklusjonene til de tilfeller en mener det foreligger tilstrekkelig faktagrunnlag – og til det strengt nødvendige.

3. UTVALGETS FAKTAGRUNNLAG

Voldgiftsjordskifte: Skifte av arealer og/eller bruksrettigheter i medhold av jordskiftelovens § 85. Jordskiftet bygger på en avtale (voldgiftsavtalen) mellom sakens parter. Voldgiftsjordskifte, som holdes av en jordskiftedommer etter nevnte paragraf, har samme rettsvirkninger som et offentlig jordskifte. Et voldgiftsjordskifte kan ikke ankes.

Makeskifte/arealbytte: Bytte av eiendomsrett til arealer mellom en eller flere hjemmelshavere (eiere). Det forutsettes at verdien av de arealer og andre objekter som makeskiftes/byttes i sum er like. I denne saken gjennomføres makeskifte/arealbytte ved jordskifte og får derfor rettskraft- og tvangskraftvirkninger som ved en dom.

3.1 Innledning

Utvalgets faktagrunnlag bygger på jordskiftesakens rettsbøker, dokumenter som er framlagt av jordskifteretten i jordskiftesaken samt dokumenter fra FBT, fra grunneierne, fra kommuneforvaltningen v/ Åmot kommune og fylkesjordskiftekontoret i Hedmark. Videre bygger faktagrunnlaget på opplysninger gitt fra FBT, grunneierne, Åmot kommune og fylkesjordskiftekontoret gjennom deres representanter i utvalget.

Utvalget har fått seg forelagt et omfattende dokumentmateriale. Vedleggene til innstillingen er begrenset til jordskiftekravet (vedlegg 1), makeskifteavtalen (vedlegg 2), avtale mellom FBT, grunneiere i voldgiftssakensaken og tredjemenn (vedlegg 3), kartbilag som viser eiendomsforholdene før (vedlegg 4) og etter skiftet (vedlegg 5) og kartbilag som viser innkjøpte erstatningsareal (vedlegg 6). For øvrig inngår faktagrunnlaget - begrenset til det strengt nødvendige - i innstillingens ulike kapitler.

I det nedenstående er det gitt en kort framstilling over sakens omfang og framdrift m.v. Framstillingen er basert på opplysninger fra et forprosjekt til jordskiftesaken representert ved FBT, grunneierne og fylkesjordskiftekontoret i Hedmark.

3.2 Bakgrunn for makeskiftet

Med bakgrunn i Stortingsproposisjon nr. 90 (1991-1992) og Innstilling fra Samferdselskomitéen (Innst. nr. 1 (1992-93)) vedtok Stortinget den 8. oktober 1992 å bygge ut Gardermoen til ny hovedflyplass for Østlandet (Oslo Lufthavn Gardermoen). Utbyggingen ville føre til at noen av forsvarets anlegg i området for Søndenfjeldske dragonregiment

(Kavaleriet), Hærens jegerskole og Trandum tekniske verksted måtte relokaliseres. Det ble derfor samtidig vedtatt å flytte disse delene av forsvarets virksomhet til Rødsmoen i Åmot kommune i Østerdalen. Hele det aktuelle området bestod av skogsmark med varierende bonitet, samt gårdsbruk, noen setre/hytter og et stort antall skogshusvære.

Til leir- og øvingsområdet, og senere flyplass, var det nødvendig å erverve anslagsvis 40 000 daa fordelt på 15 landbrukseiendommer og et fåtall øvrige eiendommer. Tre eiendommer måtte avgi over 7.000 daa hver, hvorav den største ca. 14 000 daa. For de tre nevnte eiendommene utgjør skogsdrifta og utnyttinga av utmarka det vesentligste av næringsgrunnlaget.

Makeskifte var tidlig under utredningsarbeidene krevd som et aktuelt avbøtende tiltak fra grunneierne sin side. Makeskifte ble nevnt som ønske fra grunneierhold og fra Åmot utmarksråd i melding/konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens §33 datert 15. desember 1991, jf utredningen s. 58. Samme sted refereres det til at det daværende Direktoratet for statens skoger stilte seg positive til et slikt makeskifte i styrevedtak av 9. desember 1991. Makeskifte ble ikke nevnt i grunnlagsdokumentene for Stortingets behandling eller under behandlingen, med unntak av bemerkningene i den nevnte meldingen. Etter hvert ble makeskifte også innarbeidet av forsvaret i planleggingen og gjennomføringen av grunnervet.

3.3 Kort om jordskiftesakens omfang

Makeskiftet ble gjennomført som et voldgiftsmessig jordskifte etter jordskiftelovens § 85. Avtalene ble inngått 17/7-1995. Jordskiftekravet fra Forsvarets bygningstjeneste på vegne av Staten og de berørte grunneierne er datert den 22/11-1995, og mottatt av Hedmark og Sør-Østerdal Jordskifterett den 1/12-1995. Kravet omfattet på dette tidspunktet 11 parter og totalt 150 000 daa. Antallet parter har vært oppe i 23, men to parter er senere tatt ut av saken, slik at saken avsluttes med 21 parter. Av disse var 11 direkte berørt av forsvarets etablering. Disse benevnes primærparter. Ni parter ble etter avtale trukket inn i saken for å forbedre egen arrondering samt å bidra til en samlet sett bedre skifteplan. Disse benevnes tredjeparter. I tillegg kommer forsvaret som part. En av de partene som ble trukket ut av skiftet, var direkte berørt av etableringen. Endelig skifteplan ble vedtatt 15. januar 1998. Saken forventes avsluttet innen utgangen av 1998.

Jordskiftesaken fører til at ca 136 000 daa skifter eier i kommunene Åmot, Stor-Elvdal, Rendalen, Trysil, Elverum og Åsnes, hvorav ca 120 000 daa er produktivt skogareal. I forbindelse med saken er det taksert i underkant av 200 000 daa skog. Jordskifteretten har behandlet 134 teiger. Såvidt utvalget kjenner til, er dette det desidert største jordskiftet i Norge, i alle fall i nyere tid.

Vedlegg 5 viser skifteplanen.

Forsvaret kjøpte i perioden 1994-97 inn 69 515 daa som erstatningsareal i de seks kommunene saken omfatter. Avtalesummen var totalt på kr 61 664 416. Samtlige arealer ble ervervet ved frivillig salg. Statens forkjøpsrett ble ikke benyttet. Bare en eiendom på snaut 2 000 daa ble ervervet etter at eiendommen var lagt ut for salg. Drøyt 13 000 daa ble ervervet fra Opplysningsvesenets fond, og ca 3000 daa fra Hedmark landbruksselskap. Forsvaret har avtale med Statsskog SF om kjøp av nødvendige restarealer, men denne avtalen ble ikke benyttet.

Forsvaret mottar ca. 40 000 daa eiendom pluss ulike rettigheter, bl.a. betydelige rettigheter i et rikosjettområde. I tillegg til dette er et overskuddsareal på snaut 2000 daa solgt til parter i jordskiftet. Videre er et areal på omlag 2000 daa holdt tilbake for eventuelt å betjene en direkte berørte part som er tatt ut av jordskiftet.

I forbindelse med grunnervervet har forsvaret utenom makeskiftet kjøpt ca tusen daa på Rødsmoen (herav to hele gårdsbruk) som ikke har vært gjenstand for jordskifte, samt et titalls boliger, en grusforekomst og innløst beiterett m m. Grunnervervet er med andre ord i all hovedsak løst gjennom makeskifte. Ulike tiltak i forbindelse med støy o.a. kommer i tillegg, likeledes erverv av grunn for boligbygging.

3.4 Voldgiftsmessig jordskifte

Jordskifteverket ved fylkesjordskiftekontoret i Hedmark ble tidlig kjent med at det skulle foretas et større eiendomsinngrep med muligheter for et senere makeskifte.

Fylkesjordskiftekontoret i Hedmark tok i brev datert 17. desember 1993 kontakt med Forsvarets bygningstjeneste (FBT) for å informere om jordskiftelovens virkemidler ved en eventuell jordskiftesak.

Etter overveielser mellom FBT og grunneiernes representanter ble det valgt å løse makeskiftet gjennom et voldgiftsmessig jordskifte etter jordskiftelovens § 85. Avtalen ble undertegnet 17. juli 1995 med de primærparter som var berørt på det tidspunktet og som ønsket makeskifte, samt med enkelte tredjeparter. I ettertid er flere primærparter trukket inn som følge av utvidelser av arealbehovet gjennom endringer i planene for etableringen. Videre er noen flere tredjeparter trukket inn ettersom alle parter har funnet dette hensiktsmessig.

Vedlegg 3 viser et typisk eksempel på avtale mellom FBT og primærparter og 3. parter.

4. PROSJEKT «KARTLEGGING AV HJEMMELS- OG RETTIGHETSFORHOLD PÅ OG RUNDT RØDSMOEN

I forbindelse med grunnervervet og et eventuelt makeskifte hadde FBT behov for å kartlegge grunn- og rettighetsforhold på og rundt Rødsmoen. FBT hadde i utgangspunktet ikke kapasitet i egen organisasjon til å gjennomføre denne oppgaven. Likeledes så FBT det som hensiktsmessig at dette arbeidet ble gjennomført av personell med god kunnskap om kvalitetskravene ved et eventuelt kommende jordskifte. I samråd med grunneierrepresentanter ble det derfor vurdert å gjennomføre dette arbeidet som et prosjekt ved fylkesjordskiftekontoret i Hedmark.

4.1 Om prosjektet ved jordskifteverket

Jordskifterettens rolle som domstol og habilitetsproblemer knyttet til et eventuelt senere krav om jordskifte ble klargjort for FBT og grunneierrepresentantene. Et eventuelt forprosjekt – hvor Jordskifteverket deltok - måtte bygge på denne klargjøringen. Det ble opplyst at Jordskifteverket i Hedmark holder et klart skille mellom administrasjonsdelen, fylkesjordskiftekontoret i Hedmark og jordskifterettene i fylket. Det ble således enighet om å starte prosjektet «Klarlegging av hjemmels- og rettighetsforhold på og rundt Rødsmoen» i

regi av fylkesjordskiftekontoret i Hedmark. Hedmark og Sør-Østerdal Jordskifterett deltok ikke i noe stadium i prosjektet.

Det ble opprettet ei koordineringsgruppe ledet av fylkesjordskiftekontoret i Hedmark sammen med en representant fra FBT og en grunneierrepresentant. Begge «partene» deltok i prosjektet med lik rett til styring/koordinering. Det ble videre opprettet ei prosjektgruppe ledet av senioringeniøren hos fylkesjordskiftekontoret i Hedmark, engasjert prosjektmedarbeider på heltid og øvrig eget og innleid personell etter behov. Bl.a. hadde prosjektet et samarbeid med Statens kartverk, Hedmark, for datafangst den første sommeren.

Prosjektet ble startet våren 1994. På dette tidspunktet var det uvisst om det ville bli gjennomført makeskifte som avbøtende tiltak. Fylkesjordskiftekontoret opplyser at en vesentlig forutsetning for grunnervvprosessen knyttet seg til at det var klarhet i, og enighet grunneierne imellom med hensyn på grensene for hver enkelt eiendom, samt hvilke rettigheter og heftelser som lå til eiendommene. Fram til årsskiftet ble ressursene nyttet til oppgang og midlertidig merking av samtlige grenser, gjennomgang av dokumenter av betydning samt intervjuer med alle berørte eiere og rettighetshavere (På dette tidspunktet lå det i planene erverv av ca. 30 eiendommer fordelt over 60.000 daa). Opplysningene ble kvalitetssikret på flere måter, bl.a. med grunneiernes underskrift på at de registrerte grensene og data forøvrig var korrekte. Underskriften ble foretatt i samråd med grunneiernes advokat. Det første året ble det videre i prosjektet vurdert muligheter for, og krav til makeskiftearealer.

I 1994 ble det innkjøpt eiendommer for makeskifte i et ubetydelig omfang. Prosjektet la på dette tidspunkt til grunn at en stor del av arealene på Rødsmoen kunne erstattes gjennom makeskifte. På denne bakgrunn fortsatte prosjektet i hele 1995, etterhvert med en betydelig arealtilgang. Også arealer fra tredjeparter ble trukket inn på frivillig grunnlag for på denne måten å bedre arronderingsforholdene i et betydelig geografisk område. Grenser og servitutter for makeskiftearealene ble klarlagt etter samme modell som på Rødsmoen.

Av hensyn til framdriften fortsatte prosjektet med den samme ressursinnsatsen i 1996 og 1997 som i 1995. Prosjektet gikk ved tidspunktet da jordskiftet var fremmet, over fra å være et selvstendig prosjekt ved fylkesjordskiftekontoret i Hedmark til å være leverandør av data og tjenester til Hedmark og Sør-Østerdal Jordskifterett.

4.2 Skifteplanarbeid

Skifteplanforslag ble utarbeidet av prosjektet etter løpende innspill fra partene parallelt med at arealtilfanget utviklet seg. Dette arbeidet ledet fram til en skisse til skifteplan som ble innarbeidet som vedlegg til voldgiftsavtalene av juli 1995, jf eksemplet i vedlegg 2. I ettertid ble disse skissene videreutviklet ettersom ytterligere makeskiftearealer og tredjeparter ble trukket inn.

Etter at jordskiftesaken var fremmet, lå skifteplanarbeidet under jordskiftedommerens kompetanse.

4.3 Datafangst

I 1993 ble det foretatt nykartlegging av Rødsmoen med tilleggende områder i form av et Geovekstprosjekt der både forsvaret og landbruket er parter. Senere ble dette utvidet til å omfatte hele Åmot kommune.

Alt areal som skulle skifte eier ble taksert, og i tillegg betydelige arealer som det viste seg ikke ble byttet. Taksten skjedde over tre sesonger med muligheter for grunneierne til å utøve vanlig hogst i de avgivende områdene. Det opplyses at tidshorisonten over tre år stilte store krav til oppdatering av alt materialet til et ens tidspunkt korrigert for tilvekst og tiltak i skogen.

4.4 Tilgang på makeskiftearealer

I utgangspunktet så det ut til at Statens eiendommer i området var de mest aktuelle makeskifteområdene. Etterhvert ble det imidlertid klart at private eiendommer kunne dekke hele behovet for makeskiftearealer. Makeskiftearealene ble innkjøpt av FBT i samråd med grunneierrepresentantene uten at Jordskifteverket deltok i denne prosessen. De innkjøpte eiendommene ble således stilt til disposisjon i skiftet.

4.5 Framdrift

Tradisjonelt tar et jordskifte med betydelig omfang svært lang tid. Tidsbruken har flere ganger blitt brukt som argument mot jordskifte ved eiendomsinngrep.

Erfaringsmessig er det datafangsten med bearbeiding og kvalitetssikring som er spesielt ressurskrevende og dermed medfører stort tidsbruk. Spesielt i store skogsrifter er datafangsten ressurskrevende.

Det opplyses at det ble satt inn betydelige ressurser for å sikre en rask datafangst. Dette har vært en klar forutsetning fra alle parter, og har vært nødvendig for en god framdrift. Etter den opprinnelige framdriftsplanen skulle saken være til behandling hos Jordskifteverket i vel to år, herunder ett år hos retten. På grunn av større utfordringer med å skaffe makeskiftearealer enn forutsatt ble det av alle involverte i fellesskap vedtatt å utsette slutføringen ett år. Avsluttende markarbeider vil utføres sommeren 1998.

4.6 Finansiering

All datafangst i ekstern regi har skjedd på utbyggers regning. Prosjektet har vært finansiert av partene i fellesskap, men slik at utbyggeren har refundert grunneiernes kostnader både til prosjektet og honorarer til grunneiernes representanter. I praksis er det således slik at utbyggeren har finansiert alt utført arbeid.

I prosjektet er innleid prosjektmedarbeider og lønn for medgått tid til egne medarbeidere dekket uten påslag. Videre er Jordskifteverkets påløpne kostnader i prosjektet dekket. Prosjektet og saken for øvrig opplyses gjennomført med høy prioritet uten at det har gått ut over øvrig arbeid.

4.7 Jordskifteprosjektets evaluering av eksterne og interne utfordringer for Jordskifteverket ved større prosjekter

Utvalget har mottatt følgende opplysninger fra prosjektet:

Prosjektarbeid generelt og nevnte prosjekt spesielt innebærer nye arbeidsmetoder og -områder for Jordskifteverket. En har således beveget seg inn i mye upløyd mark. Prosessen har derfor måttet gå seg til undervegs.

Konsesjonsrente: Rente som landbruksmyndighetene plikter å bruke ved fastsettelse av øvre verdigranse (kapitalisert verdi) ved omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Prisivurderingen skjer på grunnlag av avkastningsverdi for jord- og skog, og ut fra kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) for bygninger. Renten bygger på prinsippene i Landbruksdepartementet sine prisrundskriv.

Den største eksterne utfordringen har vært tilgangen på makeskiftearealer. Forutsetningen for et vellykket skifte er tilstrekkelig tilgang på makeskiftearealer, samt beliggenheten og arronderingen av disse. I utgangspunktet hadde prosjektet ikke tilgjengelige makeskiftearealer i form av en jordbank o.l. Med dagens konsesjonsrente er det ikke enkelt å få kjøpt skogeiendommer som tilfredsstillende strenger skiftekrav. På grunn av en betydelig markedsinnsats, god lokalkunnskap og staten som solid kjøper og trygg betaler lot spørsmålet seg løse.

Den største interne utfordringen innledningsvis var å behandle prosjektet på en slik måte at en unngår senere habilitetsproblemer. Den valgte løsningen med utførelsen av prosjektet hos fylkesjordskiftekontoret i Hedmark synes så langt å ha vært en fornuftig løsning. Prosjektet har synliggjort at Jordskifteverket trenger et institutt for behandling av tilsvarende oppgaver.

Databearbeidingen, særlig fra skogbruksplanene, ble vanskeliggjort ved at dataformatet ikke kunne tas rett inn i etaten sitt GIS/EDB-anlegg. Standardiseringen mellom Jordskifteverkets systemer og dataleverandørene sine systemer var ikke god nok. Dette var en type uforutsette problemer som oppsto fordi Jordskifteverket normalt ikke innhenter/kjøper data hos eksterne tjeneste-/dataleverandører.

Jordskifteverket kunne med fordel ha brukt vesentlig mere ressurser i perioder av prosjektet. Spesielt gjelder dette kontraktoppfølging og koordinering mellom de ulike aktørene i saken.

Av hensyn til kontinuiteten, framdriften og hensynet til engasjert prosjektmedarbeider, burde en allerede fra starten hatt en større sikkerhet/garanti for finansiering av hele saken fram til slutføring. Tildeling fra år til år med usikkerhet om en ville få prosjektmidler neste år er ikke tilfredsstillende i slike store prosjekter.

Standardiseringsarbeidet i og utenfor Jordskifteverket må fortsette, da dette ikke på langt nær er tilstrekkelig i dag.

4.8 Utvalgets vurdering av forprosjektet

Det opplyses at det internt i Jordskifteverket ble reist en del kritiske spørsmål vedrørende organiseringen. Det opplyses at det ellers ikke har vært reist spørsmål om organiseringen av forprosjektet. FBT og grunneierrepresentantene opplyser at disse på sin side ikke har sett noen grunn til å reise spørsmål om habilitet ut fra forholdet mellom jordskifteprosjektet og jordskifteretten og den måte saken har vært finansiert på. De berørte parter har tvert om hatt full tillit til at skillet har vært holdt konsekvent gjennom hele saken.

Utvalget viser til at saken gjelder et voldgiftsjordskifte etter jordskiftelovens § 85. Det forutsettes således at det foreligger en voldgiftsavtale mellom partene som gjennomføres ved et jordskifte. Gjennomføringen av avtalen innebærer at den får rettsvirkninger som om makeskiftet var gjennomført ved et ordinært jordskifte.

Utvalget viser til at utkastet til skifteplan (eiendomsutformingen etter gjennomføringen av voldgiftsavtalen) utgjør en helt sentral del av avtalegrunnlaget. Etter utvalgets mening er det ikke realistisk å anta at et så vidt omfattende avtalegrunnlag hadde kunnet komme i stand uten et forprosjekt. Etter utvalgets mening har forprosjektet vært meget viktig for etableringen av avtalegrunnlaget og for gjennomføringen av saken. Utvalget viser i denne sammenheng til det betydelige registreringsarbeid som er utført med hensyn til klarlegging av rettighets- og hjemmelforhold. Utvalget viser videre til det betydelige arbeid som er lagt ned med hensyn på skogfaglige registreringer og skifteplanfaglige vurderinger som grunnlag for å få partene enige om en voldgiftsavtale. Utvalget er derfor i tvil om at en så vidt omfattende voldgiftsavtale kunne vært realistisk uten det betydelige arbeidet som er nedlagt i forprosjektet. Utvalget finner i denne sammenheng å understreke betydningen av grunneierorganiseringen, med en felles advokat og sakkyndig på den ene side, og FBT gjennom sitt engasjement og fleksible arbeidsform på den andre side - for i samarbeid å løse saken avtalemessig - framstår som viktige suksesskriterier i forprosjektet.

Om slike forprosjekter nødvendigvis må gjennomføres i regi av Jordskifteverket er utvalget i tvil om. Utvalget vil understreke at nødvendig skog- og jordskiftefaglig kompetanse er en av flere forutsetninger for et vellykket forprosjekt. Om denne kompetansen hentes i eller utenfor Jordskifteverket er etter utvalgets mening ikke avgjørende. Etter utvalgets oppfatning vil organiseringen med hensyn på jordskiftefaglig kompetanse knytte seg til to hovedspørsmål:

- 1) Habilitet og 2) ressursbruk. Skal den jordskiftefaglige kompetanse til slike forprosjekt hentes fra Jordskifteverket, må denne enheten framstå som adskilt fra domstolsdelen. Når det gjelder ressursbruk, mener utvalget at enheten kompetansemessig må dekke landbruksfaglige registreringer, hjemmels- og rettighetsregistreringer, kart- og datafaglig kunnskap og jordskiftekompetanse på et høyt nivå. Utvalget vil videre understreke betydningen av god lokalkunnskap og høy grad av personlig evne til å omgås partene i saken. Etter utvalgets mening må samfunnets/partenes kostnader ved slik kompetansetilgang ligge på et nivå som sikrer etterspørselen etter slike tjenester.

5. JURIDISKE SIDER VED MAKESKIFTET

5.1 Kort om faktum

5.1.1 Kort karakteristikkk av voldgiftsavtalen om makeskifte

Mellom staten og en rekke grunneiere som ble berørt av forsvarrets etablering på Rødsmoen,

ble det ved årsskiftet 1995/96 inngått makeskifteavtaler på identiske vilkår, jf vedlegg 2. For enkelhets skyld tales det derfor i det følgende (som hovedregel) som om det bare var en avtale. Avtalen innebærer at grunneieren på Rødsmoen:

- avstår nærmere angitte arealer, jf vedlagte kart til vedlegg 2 med rett til forhåndstiltredelse for staten, mot å få andre arealer igjen
- gjennomføringen av dette skal skje ved et "voldgiftsmessig jordskifte", der det sentrale element er tildeling av erstatningsareal.

Forhåndstiltredelse: Utbyggers (normalt eksproprianten) rett til å overta arealene (ekspropriasjonsgjenstanden) eller til å sette i verk tiltak som skader fremmed eiendom, før erstatningen er rettskraftig fastsatt og betalt, jf oreigningslovas § 25.

Av avtalen framgår det at:

"5.1. Partene er enige om å gjennomføre et makeskifte ...

5.2. Grunneieren krever med denne avtale at den del av eiendommen som er avmerket i ...legges inn i et voldgiftsmessig jordskifte etter reglene i punkt 6"

Forut for avtalen hadde det, som omtalt foran i kap. 3 og 4, vært utført et stort arbeide som bl.a. innebar utarbeidelse av en foreløpig skifteplan. Dette er bakgrunnen for avtalens pkt. 6.7 vedrørende de arealer som staten stilte til rådighet:

"Partene er enige om å be jordskiftedommeren bygge på den omforente foreløpige skifteplan, som for denne eiendoms vedkommende innebærer at eieren får tilbake ... Partene er innforstått med at staten kan bringe inn nye makeskifteeiendommer som også etter grunneierens oppfatning forbedrer skifteplanen, såfremt jordskiftedommeren samtykker i dette."

I en foreløpig rapport fra prosjektet "Klarlegging av hjemmels- og rettighetsforhold på og rundt Rødsmoen - og Jordskiftesak 21/95 hos Hedmark og Sør-Østerdal Jordskifterett", utarbeidet av Trond Ivar Tømmervold og datert 7. oktober 1997, sies det (s. 2):

"Det er her verdt å merke seg at det foreløpige skifteplanforslaget var en minimumsløsning. Evt. endringer skulle være til gunst for grunneierne."

Av avtalens bestemmelser nevnes også pkt. 6.9:

"Det er en forutsetning for denne avtalen at den kan gjennomføres uten alvorlige hinder av skogloven, jordloven, konsesjonsloven og andre lover eller forskrifter som gjelder avhendelse, salg eller annen overdragelse eller omdisponering av skog- og jordbrukseiendommer."

Realiteten i dette avtaleverket er at man har fått en særlig oppgjørsordning for fast eiendom som er blitt frivillig avstått til staten, i skyggen av en mulighet for regulært

ekspropriasjonsserverv. Det karakteristiske ved dette oppgjør er at det ikke er ytet pengeerstatning, slik tilfellet er ved ekspropriasjonsserverv, men naturalvederlag ut fra jordskifteprinsipper.

Det er etter utvalgets oppfatning viktig å peke på at det egentlige makeskifte skjedde etter at staten hadde fått rådighet over de påkrevde byttearealer, men for utvalget er det naturlig å se både på ervervsprosessen og det egentlige makeskifte, siden ervervet var en nødvendig forutsetning for makeskiftet.

5.1.2 Noen alminnelige bemerkninger om voldgiftsjordskifte

I makeskifteavtalen forutsettes det gjennomføring etter reglene om voldgiftsjordskifte.

Jordskiftel. § 85 fastslår:

"Jordskifte halde av ein jordskiftedommar med heimel i voldgiftsavtale, har same verknaden som offentleg jordskifte. Over slikt jordskifte kan det ikkje ankast. Kostnadene ved slik sak skal gjerast opp og betalast som for offentleg jordskifte."

M.a.o. : I stedet for et regulært jordskifte for jordskifteretten - med de overprøvningsmuligheter som jordskiftel. § 61 gir anvisning på - har partene den mulighet at de kan inngå avtale om voldgiftsjordskifte. Et slikt jordskifte, som i meget begrenset utstrekning kan overprøves, vil ha de samme rettsvirkninger som et ordinært, offentlig jordskifte. Noen av disse vil bli nevnt i det følgende.

Forutsetningen for et voldgiftsjordskifte er imidlertid

- at de vanlige vilkår for fremming av jordskifte foreligger,
- at de vanlige jordskifteregler følges med hensyn til klarlegging av skiftefeltet og rettsforholdene der, fastleggelse av skifteplanen m.v
- at jordskiftet gjennomføres av en voldgiftsdommer som er jordskiftedommer,
- at det foreligger gyldig voldgiftsavtale.

5.2 Analyse

5.2.1 Tilfredsstiller det gjennomførte makeskiftet kravene til et voldgiftsjordskifte?

En rekke av de vilkår som er nevnt ovenfor, er klarligvis tilfredsstillet:

- avtalen nevnt under pkt. I dekker kravene til gyldig voldgiftsavtale, alle de berørte har undertegnet skriftlig avtale om voldgiftsavgjørelse,
- en jordskiftedommer har forestått makeskiftet,
- jordskiftelovens regler om selve gjennomføringen har vært fulgt.

Men et sentralt spørsmål er om de materielle vilkårene i jskl. §§ 1 og 3a er oppfylt.

§ 1 lyder:

"Eigedomar som det er vanskeleg i nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven.

Det same gjeld når tilhøva vil bli utenlege som følgje av:

- a) bygging, utbetring, vedlikehald og drift av offentleg vegar,
- b) bygging, utbetring, vedlikehald og drift av jernbanar, herunder nedlegging av private jernbaneovergangar."

§ 3 lyder:

”Jordskifte skal ikkje fremmast:

- a) dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.
- b) for eigedomar som ligg i tettbygd strøk, før kommunen har fått høve til å seie si meining. I tvilstilfelle avgjer fylkesmannen kva som er tettbygd strøk etter reglane i denne loven.”

Utgangspunktet i jskl. § 1, første ledd, som regulerer ”tjenlighetsvilkåret” i denne sak, er at det gjennom jordskiftesaken skal skapes en skiftegevinst innenfor skiftefeltet. Det må således påvises en eller flere eiendommer innenfor skiftefeltet ”som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve.” I *Austenå*, ”Vilkårene for å kreve jordskifte”, i *Ånd og rett*, Festskrift til Birger Stuevold Lassen (1997) s. 69 flg. sies det på s. 72:

”Det sentrale i jordskifterettens skjønn blir da først å ta standpunkt til om situasjonen i dag er utjenlig sett i forhold til det den kan bli ved bruk av de virkemidler jordskifteloven hjemler”.

Den utjenlighet det her tales om vil være driftsulemper som har sitt grunnlag i teigblanding, teigdeling, arrondering m.v. som igjen gir seg utslag i driftsutgifter som følge av interne eller eksterne transportavstander m.v. I denne saken vil det særlig være tale om utjenlighet knyttet til skogskjøtsel og skogsdrift i vid betydning. Vilkåret i jskl. § 1 er at denne utjenligheten kan reduseres ved bruk av de virkemidler som jordskifteloven hjemler. M.a.o.: Et jordskifte må gi en eller flere eiendommer (driftsenheter) i skiftefeltet økte inntekter i form av tilrettelegging for nytt næringsgrunnlag eller gjennom reduserte driftsutgifter innenfor eksisterende næring. Det er dette som kalles skiftegevinst (positiv nytte).

Den gjeldende rettsoppfatning er at det er tilstrekkelig å påvise at utjenlighetsvilkåret er oppfylt for minst en eiendom innen skiftefeltet.

I sin kommentarutgave til jordskifteloven av 1950, andre utgave (1962), uttaler Christensen følgende om dette spørsmål på s.23:

”Ulaglige eiendomstilhøve må nødvendigvis omfatte minst to bruk, men de ulemper som er angitt som kriterium på ulaglige eiendomstilhøve, behøver ikke være tilstede for mer enn ett enkelt av brukene. Ulaglig eiendomstilhøve omfatter imidlertid også bruk som ulempene ikke gjør seg gjeldende for i det hele tatt eller med relevant styrke dersom deres beliggenhet i forhold til de bruk som lider under ulempene, har betydning for disse”.

Der *hele* eiendommen til en grunneier er avstått, oppstår det naturligvis ikke slike forhold som angitt i § 1. Der det er en *del av* en eiendom (i betydningen del av et bruksnummer eller del av den driftsøkonomiske enhet) som er avstått, kan det, men behøver det ikke, være blitt slik at resteiendommen "er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte".

At vilkåret i § 1 første ledd er oppfylt, er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for at et jordskifte kan fremmes. I tillegg må § 3 bokstav a være oppfylt for hver enkelt eiendom (driftsenhet) som omfattes av skifteplanen. Tapsgarantiklausulen i § 3 bokstav a fastslår at :

”Jordskifte kan ikkje fremmast:

a) dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom”.

Eiendommer som ”ulempene ikke gjør seg gjeldende for i det hele tatt”, er således også garantert mot å li tap ved å bli trukket inn i skiftet.

I den foreliggende sak er det påløpt betydelige omkostninger, som er båret av det offentlige, jfr. kap.6 hvor kostnadsspørsmålet er nærmere vurdert. I hvilken utstrekning alle disse er relevante ved den avveining jordskifteretten skal foreta før et jordskifte fremmes, kan være usikkert. Utvalget nøyer seg her med å gjengi fra kommentaren til § 3 i *Austenå / Øvstedal*, Jordskifteloven med kommentar (2. utg. 1994) s. 37:

”Med uttrykket "kostnadene" er meint alle former for kostnader som følge av jordskiftesaka, medrekna sakskostnadene. Det gjeld kostnader som fell på partane”.

Utvalget viser til sin konklusjon under kap.5.3 hvor det konstateres at en ikke har tilstrekkelig grunnlag til å trekke konklusjoner med hensyn på om de materielle vilkårene i jskl. §§ 1 og 3 bokstav a er oppfylt i denne konkrete saken.

Utvalget vil presisere at jskl. §§ 1 og 3 bokstav a rent generelt byr på tolkningsproblemer når rettsreglene skal anvendes på faktum i jordskiftesaker. Utvalget mener at det i tvilstilfeller bør tillegges vekt at partene er enige i om jskl. § 3 bokstav a er oppfylt eller ikke.

Utvalget vil ut fra en slik generell bakgrunn drøfte en del problemstillinger som knytter seg til rettsvirkningene av om nevnte vilkår er oppfylt i en (voldgifts)jordskiftesak - eller ikke. Dette med sikte på framtidige større jordskiftesaker – og på framtidig lovgivning.

5.2.2 Makeskifteavtalen som vanlig voldgiftsavgjørelse

Dersom de materielle vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a ikke er oppfylt for et voldgiftsjordskifte, kan det heller ikke bli tale om å oppfatte makeskifteavtalen som et "minnelig jordskifte", som kan få et jordskiftes rettsvirkninger ved attestasjon fra jordskifteretten. I slike tilfelle vil en kunne stå tilbake med en vanlig voldgiftsavgjørelse.

Voldgiftsdommer er regulert i tvml. kap. 32: Rettstvister kan, med de begrensninger og på de vilkår som der er angitt, avgjøres ved voldgift. Det er ikke noe i veien for at det inngås voldgiftsavtale vedrørende eiendomsrett eller rettighetsforhold for øvrig til fast eiendom. En voldgiftsavgjørelse har i alminnelighet samme virkninger som en rettskraftig dom avsagt av en ordinær domstol. Men i voldgiftssaker som denne foreligger det verken formelt eller reelt sett noen tvist: Det finnes en makeskifteavtale som skal gjennomføres, og gjennomføringen av denne forutsetter en rekke skjønsmessige avgjørelser som partene er blitt enige om skal treffes med endelig virkning av jordskiftedommeren. Vi står m.a.o. overfor et voldgiftsskjønn, som imidlertid har retts- og tvangskraft som en voldgiftsdom - jfr. *Møeland*, Voldgift (1988) s. 30 med videre henvisninger. Og dermed spiller det ikke særlig rolle om man taler om voldgiftsdom eller voldgiftsskjønn.

5.2.3 Nærmere om betydningen av at makeskifteoppgjøret ansees som "en vanlig voldgiftsavgjørelse" og ikke et voldgiftsjordskifte

Oppfatter vi jordskiftsdommerens avgjørelse som en voldgiftsdom (evt. et voldgiftsskjønn), er i utgangspunktet den rettslige situasjon grei nok mellom *partene*: Det er skjedd slik eiendomsomstrukturering som ellers ville ha fulgt av et jordskifte. Men med hensyn til gjennomføring og oppgjør er det forskjeller - og ikke minst er det tilfellet når forholdet til myndigheter og rettighetshavere i de berørte eiendommer tas i betraktning.

Utvalget vil derfor peke på en del punkter hvor det er forskjell av betydning.

Men først er det naturlig å si litt om de materielle vurderinger som ble lagt til grunn ved voldgiftsavgjørelsen.

5.2.4 Voldgiftsavgjørelsens materielle grunnlag

Makeskifteavtalens pkt. 6 klargjør de materielle prinsipper som skal følges ved makeskiftet. Her er det tilstrekkelig å gjengi følgende:

- "6.1. *Det omforente makeskifte gjennomføres som et jordskifte med hjemmel i voldgiftsavtale i henhold til jordskiftelovens § 85 ...*
- 6.2. *Makeskiftet skal gjennomføres verdi mot verdi for avstått og mottatt areal ... Verdiberegningen skal utføres i samsvar med jordskifteverkets lover og praksis*
- 6.7. *Partene er enige om å be jordskiftedommeren bygge på den omforente foreløpige skifteplan..."*

Utvalget viser til at avtalen innebærer at makeskiftet skal følge jordskiftelovens prinsipper, og at de nærmere regler i makeskifteavtalen ikke bryter med de regler som gjelder ved et ordinært jordskifte. Utvalget konstaterer videre at makeskiftet synes gjennomført i samsvar med dette.

5.2.5 Oversikt over en del særregler knyttet til omstrukturering av eiendom

5.2.5.1 Utgangspunkter

I dette avsnitt vil utvalget omtale en del særregler som er knyttet til et vanlig jordskifte, og disse regler blir sammenholdt med hva som gjelder der omstrukturering av eiendom skjer på andre grunnlag. For å få fram spørsmålene på en oversiktlig måte, bygger utvalget på denne modell:

- (i) A avstår deler av sin skog i Rødsmoenområdet til staten.
 - (ii) Staten avstår tilsvarende arealer til A.
- Forut for dette har det vært en ervervsprosess på statens side.

5.2.5.2 Fradeling, jfr. delingsl. § 3-1

Når A selger eller på annen måte overfører deler av sin eiendom, kan flere forvaltningsrettslige regler bli berørt. Kjøperen vil kreve den formelle hjemmel overført til seg. Dette forutsetter at det skal holdes delingsforretning slik at det avståtte areal får sitt eget bruksnummer.

Skal en begjæring om deling bli tatt til følge, må det innhentes tillatelse fra bygningsmyndighetene, jfr. delingsl. § 3 -1 med henvisning til plan- og bygningsl. (pbl.) § 63. Deling kan bli nektet ut fra regelverket i pbl., men også fordi deling strider mot andre regler,

jfr. særlig jordl. § 12, hovedregelen der er at eiendom som er "nyttast eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet" (som har delegert sin myndighet til kommunen/fylkeslandbruksstyret). Fra denne regel er det imidlertid gjort unntak "dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eigedom" (femte ledds annet punktum). Samtykke kan heller ikke være nødvendig ved slikt jordskifte som etter jordskiftel, kap. 9 likestilles med offentlig jordskifte. Ved makeskifte for øvrig er den alminnelige oppfatning at samtykke er påkrevet, jfr. *Normann, Jordloven* (1996) s. 63.

Der jordskifte nødvendiggjør en formell delingsforretning, utføres den av jordskifteretten, jordskiftel. § 86.

5.2.5.3 Forholdet for øvrig til plan- og bygningsloven

Et jordskifte kan være av stor betydning for eksisterende eller påtenkte planer for området. I medhold av jskl. § 20 tredje ledd skal plan- og bygningsmyndighetene kontaktes. Jskl. § 20 tredje ledd lyder :

"Jordskifteretten skal samrå seg, med offentlege styresmakter dersom skifteplanen har verknad for tilhøve som ligg under slike organ. Det same gjeld når tilhøve som krev vedtak av offentlege styresmakter har verknad for skifteplanen. Dersom både jordskifteretten og vedkommande styresmakt kan avgjere saka, og dei ikkje blir samde, skal departementet ta avgjerd."

Noen tilsvarende samrådingsplikt er det ikke ved et rent makeskifte. I slike tilfelle må makeskifterne innrette seg etter planene (og andre bestemmelser) - med mindre myndighetene endrer disse eller gir dispensasjon.

5.2.5.4 Konesjon

Etter konsesjonsloven av 1974 er utgangspunktet at ethvert erverv av fast eiendom er underlagt konsesjonsplikt. Dette gjelder uten hensyn til ervervsgrunnlag - men med ett unntak: Erverv som skjer gjennom bytteprosesser ved offentlig eller minnelig jordskifte er etter forarbeidene ikke konsesjonspliktig. Etter de samme forarbeider presiseres det at erverv gjennom bytteprosesser ved makeskifte er konsesjonspliktig jfr. Innst. 0 nr. 22 (1973-74) s. 8. For øvrig er det en rekke unntak fra konsesjonsplikten, dels i loven selv, dels i medhold av forskrifter gitt med hjemmel i loven. Disse unntak er imidlertid uten betydning i nærværende sammenheng.

5.2.5.5 Odels spørsmålene

Utvalget vil her omtale noen av de problemer som kan melde seg dersom den eiendom A avgir, er odelseiendom. Det forutsettes for enkelhets skyld at A og hans barn er de odelsberettigede.

Odelsloven av 1821 § 7 regulerte konsekvensene av makeskifte – både når hele odelseiendommen ble makeskiftet med en annen, og når makeskiftet gjaldt en del av odelseiendommen:

"Mageskiftes Odelsjord lige for lige, bliver hver Jord dens Odel, som bekommer den i Mageskifte, men gives Mellemlag, da søger hvert Æt den Odel, som før tillaae den."

Det er viktig å understreke at slik odelsoverføring ikke krever samtykke fra de

odelsberettigedes side.

I gjeldende odelslov av 1974 er makeskifteregelen begrenset til det som lovgiveren anså som det praktiske, nemlig at det dreier seg om en del av odelseiendommen, jfr. § 16:

”Når eigedomar seg i mellom byter jordstykkje eller teigar utan mellomlag, går kvar teig inn under odel eller odling på den eigedomen teigen blir høyrande til. Det same gjeld om det blir gjeve eit mellomlag som etter måten er så lite at teigane i røynda må reknast for å være jamgode.

Det som her er sagt gjeld tilsvarande om ein teig blir bytt med ein råderett over ein annan eigedom.

Når jord ved eit jordskifte blir overført frå ein eigedom til ein annan, gjeld det som er sagt i fyrste stykket tilsvarande.

Jord som blir lagt til ein eigedom som tilleggsjord etter reglane i lov om tilskipping av jordbruk (jordlova) 18. mars 1955 går inn under odel eller odling på den eigedomen jord blir tillagt. Dette gjeld og om jorda er gått over ved friviljug handel, når fylkeslandbruksstyret har godkjent kjøpet av di kjøparen bør få tilleggsjord, og jorda - dersom det er odelsjord - er gjort odelsfri i samsvar med reglane om odelsfrigjøring.”

Utvalget viser til at:

(i) Ved totalt makeskifte må en se det som om A selger odelseiendommen - og den som erverver vil i alminnelighet være en utenfor slekta, dvs. at vi står odelsrettslig overfor et salg ut av slekta. De odelsberettigede må derfor gå til løsnings sak innen ett år fra tinglysingen av makeskiftet, ellers er odelsretten tapt.

(ii) Ved partielt makeskifte går odelsretten over på den del som er nyervervet, og de som hadde odelsrett til den del som blir avstått fra As eiendom, kan ikke løse den. Deres løsningsrett blir aktuell idet A dør eller A selger eller blir frasolgt den nye enhet.

Disse makeskifteregulene får etter tredje ledd tilsvarende anvendelse ved jordskifte, og videre tilsvarende anvendelse på odling: Når odelshevd er fullført, vil det hvile odel også på det areal som er ervervet gjennom makeskifte eller jordskifte.

Av praktiske grunner kan et makeskifte føre til at A har fått større verdier enn de han avga. Mindre "overskridelser" kan det sikkert sees bort fra, jfr. § 16 første ledd om "i røynda må reknast for å vere jamgode".

5.2.5.6 Forholdet til pantehaverne og andre rettighetshavere

Utvalget viser til at en voldgiftsavgjørelse i prinsippet bare har virkning mellom partene, mens et jordskifte kan få konsekvenser også for *tredjemann* - noe avhengig av omstendighetene. Jskl. § 13 har varslingsregler som skal ivareta interessene til de som har rettigheter i eiendommene som pantehavere, servitutthavere osv. Til første rettsmøte har rettsformannen ansvaret for at det på "ettervisleg måte" går innkallelse til "alle eigarar, bruksrettshavarar, og grannar og andre som skiftet vedkjem". Om betydningen av disse regler i nærværende sammenheng gjengis følgende fra *Austenå/ Øvstedal*, s. 83:

"Rettskavar til ein pante- eller annan tryggingsrett, ein løysingsrett eller ein odelsrett treng ikkje varslast. Grunnen til dette ligg i og for seg i sjølve føremålet med skiftet. Det er eit vilkår for å kunne halde jordskifte: at det ikkje fører til

skade for nokon av dei eigedomane som er med. Det vil seie at for slike rettshavarar som nemnt, får skiftet ingen konsekvensar.

Situasjonen blir helt annleis for servitutthavarar og liknande rettshavarar. Bruksrettar kan bli avskipa eller ordna. Dette kan gi store konsekvensar for rettshavaren slik at det mykje om å gjere for han å kunne møte fram og få leggja fram sitt syn på dei planar jordskifteretten arbeider med. Det same gjeld for grannar og tilsvarande rettshavarar der.”

5.2.5.7 Kostnadene

Utvalget viser til at kostnadene ved et jordskifte kan deles på tre hovedposter:

- (i) utgiftene ved selve jordskiftesaken: rettsgebyrer (jordskiftel. § 74 første til åttende ledd),
- (ii) "jordskiftekostnadene" (niende ledd), slik som leie av rettslokale, arbeidshjelp ved kartlegging og grensemerking, godtgjørelse til jordskiftemeddommere, vitner og sakkyndige m.v. (*Austenå / Øvstedal*. s. 289),
- (iii) utgifter til sakkyndig hjelp (§ 81).

I tillegg kommer tinglysingsutgifter og dokumentavgift, som omtales i kap.3.2.5.8.

De to første poster skal etter § 76 som hovedregel utlignes på partene "etter nytten av skiftet". Den tredje gruppe utgifter - som bl.a. omfatter advokatbistand - behandles etter § 81 som henviser til kap. 13 om sakskostnader i tvistemålsloven.

Ved et frivillig makeskifte vil dekning av sakskostnader være undergitt den konkrete avtale. Begjæres myndighetenes bistand, kan dette være i form av skjønn, og da vil skjønnsl. § 43 være avgjørende; blir det tvist som må løses for de ordinære domstoler, vil reglene i tvistemålsl. kap. 13 måtte legges til grunn.

Utvalget viser til det som er sagt foran om at makeskiftet kan sees som et alternativ til en ekspropriasjon. Hadde stat og grunneiere ikke blitt enige slik at staten hadde måtte gå veien om formell ekspropriasjon, ville spørsmål om sakskostnader blitt regulert av reglene i skjønnsprosessl. kap. 2. Hovedregelen der finnes i § 54 første ledd: "Saksøkeren skal erstatte saksøkte nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken."

I makeskifteavtalen er sakskostnader regulert i pkt. 8 etter prinsipper hentet fra ekspropriasjon, men mer grunneiervennlig enn det som følger av loven:

- ”8.1. Staten bærer alle omkostningene ved inngåelse og gjennomføring av denne avtale i henhold til skjønnsprosesslovens § 54, herunder utgifter til juridisk og skogfaglig/jordbruksfaglig bistand i forbindelse med avtalen og kontroll av registreringsmateriale.
- 8.2. Staten bærer også alle omkostninger ved makeskifte, utførelsen av registreringer og verdiberegninger, utarbeidelse av skifteplaner og kart, avholdelse av skylddelingsforretninger, oppmerking av grenser, pantefrafall, tinglysingsgebyr, dokumentavgift osv.
- 8.3. Staten dekker tappt arbeidsfortjeneste”

5.2.5.8 Særlig om tinglysingsgebyr og dokumentavgift

Når et jordskifte er rettskraftig, skal det foretas tinglysning, jfr. jordskiftel. § 24. Etter rettsgebyrl. § 22 nr. 10 er slik tinglysning ikke belagt med rettsgebyr. Ved et frivillig, makeskifte er det ikke tilsvarende fritak, etter makeskifteavtalens pkt. 8.2 har staten påtatt seg

å dekke slike gebyrer.

Dokumentavgiftsloven av 12. desember 1975 nr. 59 § 7 sjette ledd bestemmer:

”Ved oppløsning av sameie beregnes avgiften av salgsverdien av fast eiendom som den enkelte sameier erverver hjemmel til ut over verdien av den ideelle andel han hadde i sameiet. Denne regel gjelder også ved utskiftning etter lov av 22. desember 1950 nr. 2.”

Med andre ord: Den som får mer enn han strengt tatt har krav på, må betale dokumentavgift av overskuddet. Også på dette punkt har staten påtatt seg en forpliktelse etter makeskifteavtalens pkt. 8.

For minnelig jordskifte bestemmes det uttrykkelig at dokumentavgift ikke skal betales, jfr. jordskiftel. § 83 annet ledd.

5.2.6 "Overskuddsarealer": Noen har fått større verdier enn de har avgitt

I en del tilfelle har det etter utvalgets mening vært praktisk at erstatningsarealet gjøres noe større enn det som er påkrevet for å tilfredsstill prinsippet om "likt mot likt". Det dreier seg typisk om mindre arealer av de eiendommer staten har kjøpt, som ellers ville blitt liggende igjen, og som ikke isolert kunne ha vært utnyttet på hensiktsmessig måte. Dette forhold har vært nevnt tidligere, og her er det tilstrekkelig å peke på at erverv av overskuddsarealer reiser:

- konsesjonsspørsmål, og etter forholdene
- odelsspørsmål.

Om det første konstaterer utvalget at erverv av overskuddsareal i prinsippet utløser konsesjonsplikt. Dette har også vært lagt til grunn ved gjennomføringen av makeskiftet.

Odelsspørsmålene er kort omtalt foran i kap. 3.2.5.5.

5.2.7 Tilleggsmerknader om statens erverv av arealer

Staten v/Forsvaret hadde ikke på forhånd rådighet over de nødvendige arealer for å kunne tilby et makeskifte. Om ervervet av slike arealer, viser utvalget til framstillingen under kap.8. Utvalget vil her bare ta opp en del juridiske elementer som kort skal omtales.

5.2.7.1 Muligheten til å benytte allerede eiet statlig grunn eller grunn forvaltet av staten

Utvalget viser til at statlig eid skog eller grunn som er forvaltet av staten faller i to grupper:

- skog tilhørende Opplysningsvesents Fond,
- øvrig skog tilhørende Statskog SF

Lov om Opplysningsvesenets fond (OF) av 7. juni 1996 nr. 33 forutsetter at fondets kapital skal forvaltes etter forretningsmessige prinsipper, jfr. § 5 om at fondets eiendommer og kapital ikke kan "gjevast bort eller brukast opp". Forvaltningsinstans er Kongen.

Kompetansen er gitt ved resolusjon av 7. juni 1996 nr. 531 og er gitt videre til Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet. Det vil bl.a. si at Kirke- og utdanningsdepartementet "tek avgjerder om rettslege disposisjonar av fondets egedelar",

Også Statskog SF forutsettes å drive etter forretningsmessige prinsipper.

Utvalget vil understreke at det ikke er juridiske hindringer for at eiendommer tilhørende OF eller Statskog inngår i makeskifteordninger. Men også der slike ordninger skjer ut fra statlige interesser, er det forutsatt at OF og Statskog sitt bidrag skjer ut fra forretningsmessige

vurderinger. Dette er bl.a. kommet til uttrykk i St. meld. nr. 40 (1994-95) Opptrapping av barskogvernet fram mot år 2000 s. 22.

5.2.7.2 Erverv av privat skog

Utvalget viser til at det statlige erverv av privat eiet skog er underlagt de vanlige regler om kjøp av fast eiendom. I vår sammenheng er det tre forhold som særskilt må omtales.

a) Fradelingstillatelse

I den utstrekning de arealer som er ervervet utgjør del av et bruksnummer eller del av en driftsøkonomisk enhet, trenges fradelingstillatelse etter jordl. § 12. Det er ikke gitt unntak for det tilfelle at staten er erverver.

I saken er det blitt forholdt i samsvar med dette.

b) Konesesjon

Utvalget viser til at staten ikke trenger konsesjon for sine erverv.

Utvalget har merket seg at staten har ervervet eiendommer til priser som trolig ikke ville ha blitt godtatt dersom ervervet hadde vært konsesjonspliktig. Disse prisforhold vil trolig måtte sette et visst preg på senere konsesjonsbehandling av erverv av eiendom av samme karakter.

c) Odelsrett

Utvalget viser til at statlig erverv av eiendom som det hviler odel på, ikke medfører at odelsretten faller bort. Den odelsberettigede kan løse fra staten, med mindre odelsfrigjøringsreglene i odelsl. § 30 eller § 31 kan nyttes. Etter § 30 er det tale om formell beslutning av Kongen om odelsfrigjøring av grunn som staten "vil ta over." Tilsvarende beslutning kan treffes etter § 31 første ledd der bruk av odelsrett vil kunne "skipla ei eieendomstilleing som staten har gjort ved kjøp etter reglane i jordlova eller forkjøp etter konsesjonslova". Denne del av bestemmelsen synes ikke å ha betydning i det forliggende tilfelle, men kan ha det ved andre makeskifter av lignende karakter. Andre ledd i § 31 gjelder erverv av tilleggsjord og er uten vesentlig interesse i denne saken.

5.3. Konklusjon

Utvalget har ikke tilstrekkelig faktisk grunnlag til å trekke noen konklusjon på spørsmålet om de materielle vilkårene i jskl. §§ 1 og 3 bokstav a er oppfylt. Dette forutsetter etter utvalgets mening inngående kjennskap til eiendomsstruktur, rettsforhold og driftsforhold til den konkrete eiendom som berøres av jordskiftesaken. Dette gjelder i særlig grad spørsmål i tilknytning til driftsulemper i skog, og om infrastrukturen i skogeiendommene før og etter voldgiftsjordskiftesaken. Utvalget tar derfor jordskiftedommerens avgjørelse til etterretning når det gjelder fremmingsspørsmålet.

Analysen under kap. 3.2 er av generell karakter. Gjennom analysedelen har utvalget forsøkt å vise til rettsvirkninger av at de materielle vilkårene er oppfylt (offentlig voldgiftsjordskifte) sammenholdt med at de ikke er oppfylt (minnelig makeskifte). Dette med tanke på framtidige større saker – og til framtidig lovgivningsarbeid.

Utvalget viser til at jskl. §§ 1 og 3 bokstav a byr på tolkningsproblemer rettslig sett. Dette gjelder særlig i forhold til avgrensning av jordskiftefeltet, jf jskl. § 25. Utvalget mener derfor at departementet bør vurdere å gi klarere bestemmelser med hensyn på å kunne trekke inn eiendommer som blir ervervet i sin helhet, men der eieren ønsker seg erstatningsarealer. Tilsvarende gjelder for i hvilket omfang en kan trekke inn eiendommer som er tjenlige etter tid og tilhøve. Endelig vil utvalget peke på at tjenlighetskriteriet i dag synes å være bundet opp til landbruksforhold, mens det i økende grad trekkes inn eiendommer i jordskiftesaker som ikke er landbruk.

Utvalget konkluderer med at partene (FBT og grunneierne) foretrakk at saken ble løst med et voldgiftsjordskifte basert på erstatningsarealer framfor å gjennomføre inngrepet ved ekspropriasjon. Utvalget konkluderer videre med at de lokale styresmakter gir uttrykk for samme oppfatning som partene i dette spørsmålet, og at partene og myndighetene er tilfreds med resultatet.

Utvalget viser til konklusjonen i rapporten fra "Silkasetutvalget" som evaluerte grunnervervsprosessene i tilknytning til etableringen av Gardermoprojektet (flyplassområdet, Gardermobanen og tilførselsveger), hvor det anbefales å legge til grunn den samme filosofi: for framtidige tiltak." Arealbytte framfor ekspropriasjon"

Utvalget slutter seg på bakgrunn av Rødsmoensaken videre til de hovedforutsetninger som Silkasetutvalget la til grunn som vilkår for en vellykket bytteprosess:

- Oppkjøp av tilstrekkelig areal tilstrekkelig tidlig
- Kompetanse og kapasitet hos de ulike aktører: Utbygger, landbruksforvaltning og eventuelt jordskifterett.
- Organisering og samhandling – også med grunneierne.

Utvalget viser til at Silkasetutvalget dessuten anbefalte at det i forbindelse med revisjonen av jordskifteloven burde vurderes å gi andre myndigheter enn vei- og jernbanemyndighetene hjemmel til å kreve jordskifte. Utvalget slutter seg til denne anbefaling og konstaterer at regjeringen har fremmet en lovproposisjon, Ot. prp. nr. 57 (1997-98), hvor det foreslås innført en alminnelig adgang for offentlige myndigheter til å kreve jordskifte ved ekspropriasjonstiltak, rådighetsinnskrenkninger og ved frivillig avståelse av grunn eller frivillig avståelse av rådighet.

Under henvisning til ovenstående vil utvalget anbefale at jordskifte/arealbyttmodellen blir vurdert som alternativ til tradisjonelle inngrep som gjennomføres ved ekspropriasjon eller rådighetsinnskrenkninger der forholdene ligger til rette for dette.

6. SAMFUNNSMESSIG NYTTE AV MAKESKIFTE VED GRUNNERVERV

6.1 Kort om faktum

6.1.1 Innledning

Temaet for dette avsnittet er en vurdering av den samfunnsmessige nytten av makeskifte ved grunnerverv sett i forhold til alternativet, kontantoppgjør eller eventuelt ekspropriasjon. Vurderingen gjøres både ut fra en generell synsvinkel og konkret ut fra erfaringene fra makeskiftet på Rødsmoen. Diskusjonen knytter seg til grunnerverv av større

sammenhengende områder som ikke er knyttet til samferdsel. Eksempler kan være barskogvern og større etableringer av utbyggingsområder til f.eks. flyplasser, industri og forsvar. For en vurdering av effekter ved samferdselsjordskifter vises til *Steinsholt, "Vegjordskifte- effekt og framdrift, NLH/Fylkesmannen i Vestfold, 1994"*.

Vurderingene gjøres tredelt: Først gis en snever økonomisk vurdering av nytten av makeskifte knyttet til ressursallokeringen i samfunnet. Deretter gis en videre vurdering av mer «diffus» samfunnsmessig nytte knyttet til makeskifte som alternativ til kontantoppgjør og særlig ekspropriasjon, herunder tas også i betraktning de belastninger som ervervet påfører grunneierne. Til slutt drøftes belastningen av offentlige budsjetter ved makeskifte i forhold til ordinært erverv etter minnelige forhandlinger og eventuelt skjønn.

6.2 Analyse

6.2.1 Ressursallokering (Samfunnsøkonomisk nytte)

Dekningsbidrag: Den årlige avkastning av et bestemt areal (eiendom) som kommer fram ved brutto inntekter minus variable kostnader (hogst, kjøring osv.) Faste kostnader og verdien av eget arbeid blir ikke trukket fra inntekten.

Stripeerverv/marginalinngrep: Inngrepet i eiendomsverdien er beskjedent i forhold til eiendommens totalverdi. Slike inngrep er typiske for når veg/jernbane framføres over større landbrukseiendommer.

Balansekvantum: Det hogstkvantum som det ved et visst investeringsprogram er mulig å avvirke hvert år inntil hogstkvantumet kan økes permanent.

Transaksjonskostnad: Alle følelsesmessige og økonomiske kostnader som berører to eller flere personer ved endring av (i denne saken) rettigheter til eller i fast eiendom

Barskogvern: Reservatvern i medhold av naturvernloven. Stortinget har sluttet seg til regjeringens forslag om å gjennomføre vern av inntil 120 000 daa produktiv barskog.

Utgangspunktet for utvalgets vurdering av den samfunnsmessige nytten er samfunnets totale ressursbruk. Det er viktig å merke seg at det i en slik vurdering i utgangspunktet er likegyldig hvem som besitter ressursene - det er økonomisk effektiv utnyttning av ressursene som er det sentrale spørsmålet. En *omfordeling* av formue er samfunnsøkonomisk indifferent. For å illustrere en følge av denne angrepsvinkelen kan det nevnes at en teoretisk optimal løsning ut fra et snevert samfunnsøkonomisk perspektiv vil være å ikke gi erstatning, fordi transaksjonskostnadene blir svært lave. Det er likeledes i utgangspunktet uten betydning om

ervert totalt sett blir mer eller mindre kostbart for staten om man ser bort fra merkostnader ved skattefinansiering.

Det er fire spørsmål som utvalget finner vesentlige i et samfunnsøkonomisk perspektiv:

- I hvilken grad bidrar makeskiftet til mer effektiv forvaltning av nasjonens eiendommer?
- I hvilken grad øker makeskifte transaksjonskostnadene ved grunnervervet?
- Hva blir transaksjonskostnadene i vid forstand?
- Hvordan virker gjennomføringen av grunnervervet inn på tiltakshavers kostnader?

6.2.2 Gir makeskifte mer effektiv ressursallokering av de faste eiendommer?

Makeskiftet fører til at eierne av makeskifteeiendommene (erstatningsarealene) mottar kontant oppgjør for sine arealer, og at de direkte berørte eiere - som mottar erstatningsarealene - kan fortsette sin landbruksdrift på disse. Det sentrale spørsmålet i denne sammenheng er da om forvaltningen av makeskifteeiendommene blir mer effektiv (samfunnsmessig sett) når de grunneierne som er direkte berørt av utbyggingen, får de aktuelle eiendommene.

Spørsmålet er etter utvalgets oppfatning komplisert, og vanskelig å kvantifisere. For det første må en forsøke å anslå hva som hadde vært sannsynlig (i juridisk språkbruk «påregnelig») utnytting i to situasjoner: hhv. «ikke oppkjøp til makeskifte» og «oppkjøp til makeskifte». I begge disse situasjoner må en etter utvalgets vurdering både ta hensyn til hvordan den aktuelle eier ville forvaltet eiendommen og hvordan framtidige eiere ville forvaltet eiendommen.

For det andre mener utvalget at en må vurdere den sannsynlige utnyttingen i forhold til samfunnets interesser. Utvalget nøyer seg med å peke på at det ikke trenger være samsvar mellom den privatøkonomisk optimale utnyttingen og den samfunnsmessig optimale utnyttingen. For eksempel vil noen hevde at lav næringsmessig aktivitet på enkelte eiendommer er samfunnsmessig gunstig for å sikre et biologisk mangfold.

For utvalget har det i denne sammenheng stått sentralt på hvilket tidspunkt eiere av makeskifteeiendommer ville ha overdratt eiendommene til nye eiere, som har muligheter til å utnytte disse mer effektivt. Dagens direkte og indirekte regulering av eiendomsmarkedet for landbrukseiendommer i Norge kan etter utvalgets oppfatning føre til at eiendommer i større grad enn i et friere marked forblir hos eiere som i mindre grad utnytter eiendommene effektivt, privatøkonomisk sett. Odelsloven kan - etter utvalgets vurdering - i noen grad medføre at potensielle kjøpere av odelseiendommer har betydelig redusert betalingsvillighet for disse. Videre vil odelsberettigede, som ikke har de nødvendige forutsetninger for å forvalte eiendommen på en tilfredsstillende måte, kunne løse eiendommen på odel fra kjøpere som har bedre forutsetninger. Videre regulerer myndighetene med hjemmel i konsesjonsloven prisen på landbrukseiendommer ved fri omsetning. Etter utvalgets vurdering vil lave priser kunne gjøre det mindre interessant for «dårlige» forvaltere å selge eiendommen. Lave priser gir dessuten økonomiske incentiver til å «slakte» eiendommen før et salg, samtidig som svært få investeringer i en landbrukseiendom er lønnsom dersom eiendommen skal selges på det konsesjonspliktige markedet. Utvalget mener at det samme sannsynligvis er tilfelle dersom overdragelsesprisen er påvirket av odelsloven.

Utvalget mener at oppkjøp av makeskifteeiendommer kan «frigjøre» eiendommer fra eiere som ellers ikke er villige til å selge selv om de får lavere avkastning fra eiendommen sin enn en potensiell kjøper. En forutsetning for dette er etter utvalgets oppfatning at oppkjøpene ikke foretas ved bruk av statens forkjøpsrett - i så fall kan eiendommene allerede være i ferd med å overdras til brukere med (sannsynligvis) bedre evner til å utnytte eiendommens avkastningspotensiale.

I den konkrete saken på Rødsmoen konstaterer utvalget at ingen makeskiftearealer er kjøpt opp ved bruk av statens forkjøpsrett. Mesteparten av arealene var av flere grunner under eksternt, profesjonell forvaltning. Forvaltningen av disse eiendommene har generelt vært preget av et relativt forsiktig uttak av tømmer, men jamt over en fullt ut forsvarlig skoglig forvaltning. Det er med enkelte unntak neppe vesentlige forskjeller i den forvaltning eiendommene har hatt til nå og den forvaltning de vil få framover, selv om en venter en noe mer intensiv utnytting.

6.2.3 Hvor mye øker transaksjonskostnadene som følge av makeskiftet?

Utvalget konstaterer at makeskiftet fører til betydelig økning av den samlede ressursinnsatsen i forbindelse med etableringen. Ressursinnsats som er synlig gjennom kostnader som faller direkte på Forsvaret som følge av ervervet av de arealer som nå makeskiftes, øker antydningvis i fra 3-4 mill kr. til opp mot 10 mill kr (inkl. lønnskostnader m m). Videre mener utvalget at det involveres en rekke andre instanser med kostnader som ikke kommer til uttrykk i Forsvarets kostnader: Jordskifteretten, ulike offentlige etater og grunneierne må bruke betydelig mer ressurser på grunnervervet enn ved kontantoppgjør. Omregnet i samfunnsmessige kostnader utgjør dette også beløp på flere millioner kroner. Antydningvis øker makeskiftet transaksjonskostnadene i størrelsesorden 3 ganger i forhold til ekspropriasjon av de samme områder.

På den andre side vil utvalget legge til grunn at ikke alle transaksjonskostnadene er direkte samfunnsøkonomisk tap. Over halvparten av kostnadene ved makeskiftet er utgifter til registreringer og utgreiinger av ulike slag: Skogregistreringer, utredning av grunn- og rettighetsforhold osv. En del av disse registreringene har verdi uavhengig av makeskiftet - eksempelvis vil skogregistreringene i noen grad erstatte områdetakster i de samme områder. Men på grunn av det høye presisjonskravet mener utvalget at registreringene jamt over er unødig kostbare i forhold til den nytteverdi disse har utenom jordskiftet. Eksempelvis overlapper skogregistreringene delvis relativt ferske områdetakster, og skogregistreringene er om lag 2-2,5 ganger dyrere pr arealenhet enn en områdetakst, uten at den økte presisjonen er av særlig verdi for eierne eller skogbruksmyndighetene. Den totale nytten (utenom jordskiftet) av registreringene i forbindelse med jordskiftet vil utvalget grovt anslås til i underkant av en million kroner.

Totalt vurdert, finner utvalget at den samfunnsmessige kostnaden ved grunnervervet - på grunn av makeskiftet - øker fra 3-4 millioner til drøyt 10 millioner, eller om lag en tredobling av kostnadene.

6.2.4 Transaksjonskostnader i vid forstand

Gjennomføring av grunnerverv eller rådighetsinnkrenkninger under trussel om ekspropriasjon fører etter utvalgets oppfatning til misnøye blant de direkte berørte, og i betydelig grad også hos andre ikke direkte berørte, men engasjerte personer. Utvalget viser i

denne sammenheng til Silkosetutvalgets erfaringer ved evalueringen av grunnervvervsprosessen i Gardermoprojektet. I innstillingen fra Silkosetutvalget, side 6 sjette avsnitt uttales det:

”Under sitt arbeid har utvalget erfart at det i tiden fra sommeren 1993 og frem til i dag har utviklet seg et motsetningsforhold mellom deler av lokalsamfunnet på og rundt Gardermoen og LV/OSL. Vesentlige deler av denne konflikten har sin bakgrunn i forhold knyttet til tiltakshaverens informasjon, samt i utførelsen av selve grunnervvervet. For å kunne vurdere grunnervvervsprosessen, har det derfor vært nødvendig å identifisere de forhold som partene har opplevd som spesielt konfliktfylte. Rapporten drøfter en rekke slike forhold.”

I sin anbefaling på side 30 i innstillingen fra Silkosetutvalget uttales det videre:

”Den viktigste anbefaling for senere arealkrevende tiltak er å legge til grunn den samme hovedfilosofi som ved Gardermoprojektet: Arealbytte fremfor ekspropriasjon. De berørte grunneiere har i overveiende grad ønsket det.”

På side 28 i den samme innstilling utdypes makeskifte nærmere:

”Både grunneier, tiltakshavere og FMLA har pekt på at jordskifte er å foretrekke framfor makeskifte. Argumentene er bl.a. jordskifterettens kompetanse og gjennomføringskraft, mens makeskifte bl.a. er avhengig av enighet fra alle involverte parter og innebærer således risiko for mye forgjeves arbeid.”

Utvalget deler vurderingene og anbefalingene til Silkosetutvalget i disse spørsmål.

Motsetningsforhold og konflikter vil etter utvalgets oppfatning kunne redusere livskvaliteten til mennesker og må derfor ses på som transaksjonskostnader ved grunnervverv i en vid forstand. Et vellykket grunnervverv basert på jordskifte (arealbytte) med erstatningsarealer vil derfor, slik utvalget ser det, redusere misnøyen med avståelsene. Et slikt grunnervverv medfører at partene kan opprettholde sin framtidige næringsdrift.

Redusert konfliktgrad ved grunnervverv vil etter utvalgets oppfatning også ha betydning for samarbeidsklimaet ved gjennomføring av andre offentlige tiltak som krever store arealer. Ved at grunnervvervet gjennomføres med relativt lav konfliktgrad, vil hele tiltaket kunne bli oppfattet som mer positivt. Dette vil også andre enn de berørte grunneiere ha nytte av. Utvalget ser på denne bakgrunn det som ønskelig at jordskifte basert på erstatningsarealer blir tilbudt ved barskogvernet.

Endelig vil utvalget peke på at jordskiftesaken på Rødsmoen kan ha ført til en klarere holdning til arronderingsmessige spørsmål hos de øvrige skogeiere i kommunen. Det kan tyde på at saken har medført at terskelen for å gå til jordskifte for å bedre arronderingsmessige forhold har blitt lavere.

6.2.5 Innvirkning på tiltakshavers kostnader

I en snever økonomisk forstand er ikke tiltakshavers kostnader i utgangspunktet en interessant størrelse i en samfunnsmessig vurdering av hvilken framgangsmåte ved grunnervverv som er gunstigst sett fra samfunnets side. Likevel vil - etter utvalgets oppfatning - effektivitetstapet

ved skatteinnkreving gjøre at det er ønskelig å redusere kostnadene når det offentlige er tiltakshaver. Videre kan det hevdes at det offentlige har budsjettrestriksjoner som gjør at alle samfunnsmessig ønskelige prosjekter ikke kan gjennomføres. I så fall vil sparte kostnader frigjøre midler for å gjennomføre andre samfunnsmessig ønskelige prosjekter. Sett fra tiltakshavers side isolert sett, er det naturligvis ønskelig å redusere kostnadene mest mulig. Makeskiftet på Rødsmoen har en total kostnad på snaut 70 mill. kr, hvorav om lag 90% er kostnader ved innkjøp av makeskiftearealer. Forventet total kostnad ved kontantoppgjør ved ekspropriasjon ville med all sannsynlighet ligget betydelig over dette beløpet. Innsparte kostnader for staten er antydningvis 5-30 mill kr med en middelværdi på antydningvis 15 mill kr, avhengig av utfallet i forhandlinger og et eventuelt skjønn. Utvalgets kostnadstall i det ovenstående bygger på opplysninger fra FBT og grunneierne.

6.3 Konklusjon

Erfaringene fra Rødsmoen tyder etter utvalgets oppfatning på at makeskiftet isolert sett sannsynligvis har bedret ressursallokeringen i samfunnet noe, men at det neppe er noen stor forskjell på ressursallokeringen før og etter makeskiftet.

Makeskiftet innebærer etter utvalgets vurdering at den samfunnsmessige ressursbruken under prosessen øker med antydningvis 6-8 mill. kroner. Denne kostnaden utgjør om lag 5% av verdien på makeskifteeiendommene etter jordskifteverkets verdilvurdering, og sannsynligvis over 10% av verdien på makeskifteeiendommene ved konsesjonsvurdering. Det er etter utvalgets vurdering usikkert om de direkte berørte eierne vil forvalte eiendommene så mye bedre i samfunnsmessig perspektiv at eiendommenes verdi for samfunnet øker med 5% (eller 10%) - særlig tatt i betraktning at det ikke nødvendigvis er direkte sammenheng mellom hva som er privatøkonomisk optimalt og samfunnsmessig optimalt.

Ved makeskiftet på Rødsmoen er det – etter utvalgets vurdering - overveiende sannsynlig at staten har spart kostnader ved valg av makeskifte framfor kontant oppgjør. Den vesentligste faktoren her er at makeskiftearealer er ervervet for en lavere pris enn erstatningsnivået ved ekspropriasjon. Ved makeskifter der makeskiftearealer erverves til pris etter ekspropriasjonerstatningslovens prinsipper vil makeskifte være dyrere for tiltakshaver enn kontantoppgjør på grunn av de betydelige transaksjonskostnadene ved makeskifte. Dersom det er betydelige innkjøpte arealer en ikke kan utnytte i makeskiftet, kan det også føre til at makeskifte blir dyrere enn kontantoppgjør.

Bruk av eiendommene til Statskog SF vil etter utvalgets vurdering i meget stor grad kunne redusere statens samlede finansielle kostnader ved ervervet. Denne vurdering bygger mellom anna på at eiendommene til Statskog SF gir en langt lavere avkastning til staten enn det som blir lagt til grunn ved verdsetting etter ekspropriasjonerstatningsloven. Likeledes mener utvalget at bruk av andre offentlige eiendommer som gir lavere avkastning enn hva en vanligvis regner med etter reglene i ekspropriasjonerstatningsloven (f.eks. kommuneskoger og skoger eid av Opplysningsvesenets fond m.v.) kan gi lavere offentlige kostnader ved grunnerv. Når det gjelder erverv av slike skoger, forutsetter imidlertid dette at det oppnås enighet med vedkommende eier i det enkelte tilfelle.

Konklusjonen med hensyn til bruk av offentlige erstatningsarealer gjelder uavhengig av hvilken pris som avtales ved ervervet av disse eiendommene, prisen vil kun påvirke fordelingen mellom ulike offentlige sektorer.

7. PRIVATØKONOMISKE SIDER AV SAKEN

7.1 Kort om faktum

7.1.1 Innledning

Utvalget viser til kap. 3 om faktagrunnlaget. Utvalget vil understreke at en ikke har hatt ressurser til å foreta privatøkonomiske analyser i saken. Utvalget er for sin del ikke kjent med at det foreligger sammenlignbare analyser på dette fagområdet når det gjelder saker av denne størrelse. Utvalget er kjent med rapporten "Vegjordskifte- effekt og framdrift, NLH/Fylkesmannen i Vestfold, 1994" der de privatøkonomiske effektene blir oppsummert slik:

- “ - Berekna transportkostnader frå eigedomen, kr. pr.dekar (arrondering og driftstransport) vart redusert med 11 pst.
- Berekna totalavkastning frå eigedomen, målt på arealbidragsnivå, har auka med 9 pst.
- Berekna totalavkastning frå eigedomen, målt i forrentning, auka med 15 pst.
- Berekna transporttid ved drift av areala er redusert med 36 pst.
- Jordbrukstransporten på offentleg veg er redusert med 43 pst.”

Rapporten, sammen med statistikk fra «Driftsgranskinger i jord- og skogbruk, Regnskapsresultater 1994, NILF», viser at det kapitaliserte dekningsbidraget i gjennomsnitt økte med omlag kr. 380 000 pr. eiendom.

Utvalget viser til at faktadelen i rapporten refererte seg til "stripeerverv" (marginalinngrep) som ikke uten videre lar seg overføre til de store arealinngrepene som denne innstillingen behandler.

Utvalget har derfor under dette kapitlet i stor grad måtte basere seg på hvordan de berørte grunneiere vurderer spørsmålet.

Utvalget har oppfattet grunneierne på denne måten:

Da vedtaket om flytting av Forsvarets virksomhet fra Gardermoen til Rødsmoen var fattet, hadde grunneierne små muligheter til å forhindre gjennomføringen av dette. Grunneierne på Rødsmoen hadde ingen ønsker om å få Forsvarets virksomhet inn på sine eiendommer som var av de beste og mest "likvide" skogarealer i Åmot kommune. Dette på grunn av den høye tømmerkvalitet og lette tilgjengelighet for drift i store deler av året.

Utvalget mener at grunneiernes strategi for løsningsmodeller kan oppsummeres slik:

- de hadde før etableringsbeslutning ble fattet stiftet en grunneierforening med et aktivt styre med stor kontaktflate
- de etablerte kontakt med et advokatfirma (h.r.adv. Otto Chr. Hagemann i Dalan, Sigmond, Hagemann og Lous) og med et skogkonsulentfirma (forstkand. Halvor Svenkerud i Svenkerud Skog AS).
- de etablerte påvirkningslinjer mot det sentrale politiske og administrative system i Forsvarsdepartementet og Landbruksdepartementet og indirekte også mot Regjeringen.

Grunneierne og deres rådgivere arbeidet gjennom de næringspolitiske organisasjoner, Norges Skogeierforbund og Norskog og mot:

- de politiske partier og personlige kontakter i det politiske miljø i Stortinget

Dessuten arbeidet de aktivt sammen med:

- Åmot kommunes politiske ledelse
- Hedmarks stortingsrepresentanter
- andre kontakter i Stortingsmiljøet

Det opplyses at grunneierne - gjennom grunneierutvalget, med deres advokat og skogsakkyndige - var forhandlingsdyktige umiddelbart etter at flyttevedtaket var fattet. Dette muliggjorde løsninger som kunne være mest mulig privatøkonomisk gunstige, nemlig erstatning gjennom makeskifte - samtidig som Forsvaret så mulighetene for å spare tid med hensyn til tiltredelse og legge grunnlaget for et konstruktivt samarbeide ved å søke å imøtekomme grunneiernes ønsker om makeskifte.

Utvalget viser for øvrig til at makeskifte var nevnt som mulig erstatningsform i konsekvensvurderingen som ble utarbeidet i tilknytning til lokaliseringsspørsmålet. Forsvaret så verdien av å kunne imøtekomme grunneiernes ønske og oppnå generell "goodwill" i lokalmiljøet og et godt framtidig naboforhold m.v.

Målsettingen med grunneiernes tidlige og aktive engasjement var - slik utvalget ser det - å legge grunnlaget for et best mulig *privatøkonomisk* resultat i saken i form av:

- å få begrenset arealbeslaget maksimalt
- å få erstatning i form av makeskifte (erstatningsarealer) så langt det var mulig for de grunneiere som ønsket det.

7.1.2 Grunneierne gjør gjeldende at voldgiftsjordskifte basert på erstatningsarealer er den privatøkonomisk beste løsning

I utvalget har grunneiernes representant gjort gjeldende at voldgiftsjordskiftet basert på erstatningsarealer og voldgiftsavtalen var den beste privatøkonomiske løsningsmodell. Det legges fra grunneiernes side betydelig vekt på organiseringen. Dette kan punktvis oppsummeres slik:

1. Den overveiende del av de berørte eiendommer på Rødsmoen var profesjonelt forvaltet og var til dels større skogeiendommer som hadde vært eiernes næringsgrunnlag i mange generasjoner. Eierne hadde skogbruk og tilknyttede næringer som sin utdannelses- og arbeidsmessige bakgrunn. Dette ønsket grunneierne også skulle være fundamentet i fremtiden.
2. Skogbruks- og utmarksnæring var (og er) etter eiernes oppfatning en meget lønnsom næring hvor avkastningen i et langsiktig perspektiv er tilnærmet verdifast. Den beste privatøkonomiske erstatningsløsning grunneierne kunne få, var etter deres mening et makeskifte hvor eiendommens næringsgrunnlag og eiernes profesjon kunne opprettholdes. Dette enda mer fordi grunneierne fryktet at:
3. Staten, også i denne sak og på dette tidspunkt, ville prosedere på et erstatningsopplegg basert på prinsippet med det såkalte "reduerte balansekvantum" kombinert med en

kapitaliseringsrente på 5 %. Dette ville etter grunneiernes oppfatning ikke gi full erstatning, og således være en dårligere erstatning enn makeskifte.

4. En kontanterstatning ville etter grunneiernes oppfatning kunne bli lavere enn den reelle verdi av de avståtte arealer. Ut fra grunneiernes vurdering og erfaring skal det "en god rygg" til å bære god likviditet over lang tid. De så det som vanskelig - særlig gjennom generasjonsskifter - å opprettholde den oppnådde kontanterstatning knyttet til den gjenværende eiendom.

Forutsatt at det hadde eksistert et "fritt" marked for skog, kunne grunneierne brukt erstatningen til å kjøpe andre eiendommer. Det var imidlertid ikke praktisk gjennomførbart idet det ikke eksisterte noe fritt marked på skog.

Fra grunneierhold er det uttalt at Landbruksdepartementets veiledende rundskriv med hensyn til prisvurdering ved konsesjon - særlig kapitaliseringsrentekapitlet - ble oppfattet som problematisk. Den rådende oppfatning blant grunneierne er at det ikke ville være mulig å få kjøpt "erstatningsskog" fordi andre skogeiere ikke vil selge til slike vilkår.

Konsesjonsrundskrivet anviste på det aktuelle tidspunkt en kapitaliseringsrente på 9 % (nå 7 %). Dette ble av grunneierne i praksis oppfattet som realrente, mens lånerenten på det tilsvarende tidspunkt lå på ca. 5 % (nominell rente). Det ble vist til at skogbruket normalt har en realavkastning på 3 - 4 % og at "rentedifferansen" mellom Landbruksdepartementets veiledende rundskriv og realrenta i skogbruket i stor utstrekning umuliggjorde dannelsen av et marked for frivillig salg av skog. Utvalget er videre gjort oppmerksom på den usikkerhet grunneierne følte i tilknytning til spørsmål om konsesjon, odelsløsning m.v. selv om forholdene hadde ligget til rette for markedsdannelse. Utvalget konstaterer at grunneierne på denne bakgrunn ikke anså at en kontanterstatning kunne sikre deres framtidige næringsgrunnlag i skog og utmark.

Utvalget konstaterer videre at grunneierne vurderte det slik at jordskifte(arealbytte) med erstatningsarealer var det beste erstatningsalternativ og som samtidig sikret grunnlaget for opprettholdelse av deres næringsgrunnlag og næringsutøvelse.

7.2 Analyse

Utvalget registrerer at staten v/ Forsvarsdepartementet har kjøpt skog (erstatningsarealer) på vilkår som staten v/ Landbruksdepartementet ikke aksepterer dersom grunneierne hadde kjøpt skogen direkte. Utvalget har videre registrert at konsesjonsrenterundskrivet – sett fra grunneiernes side – oppfattes som en "hemsko" for en dynamisk utvikling i næringen. Utvalget oppfatter det slik at grunneierne i denne saken har reist spørsmål om rundskrivets berettigelse – idet de mener at den virker i strid med det formålet som lå til grunn for den.

Utvalget viser til Stortingets behandling av St. meld. nr. 40 (1994-95) "Opptopping av barskogvernet fram mot år 2000 (Barskogvernmeldingen)", jf innst. S. nr. 222 (1995-96) 6, andre spalte tredje siste avsnitt hvor en enstemmig energi- og miljøkomite uttalte:

«Komiteen er gjort kjent med at det i forbindelse med Forsvarets etablering på Rena/Rødsmoen ble etablert en egen organisatorisk enhet som stod for arbeidet med oppkjøp av erstatningsarealer, forhandlinger med involverte parter m.v. Denne enheten gikk aktivt inn i markedet for å kjøpe opp eiendommer som var til salgs og som var egnet som makeskifteareal. Komiteen er klar over at dette tilfellet dreide seg om et geografisk avgrenset område og det kan ikke uten videre overføres til makeskifte spredd over hele landet. Likevel mener komiteen at tilsvarende organisatoriske løsninger bør vurderes, for at makeskifte skal bli et reelt alternativ. Komiteen ber derfor Miljøverndepartementet vurdere en modell hvor

arbeidet med makeskifte samles i en egen enhet som legges inn under Miljøverndepartementet. Et aktivt arbeid med å få i stand makeskifte forutsetter dessuten en tett kontakt med fylkesmannsembete, kommunene, Opplysningsvesenets Fond, Statskog SF og andre skogeiere for å få en oversikt over eventuelle erstatningsarealer. Dessuten bør vernemyndighetene ha god kontakt med Fylkesmannens landbruksavdeling, som i forbindelse med konsesjonsbehandling har oversikt over eiendommer som er til salgs. Bruk av forkjøpsrett må vurderes for arealer som er på fritt salg og som anses egnet som makeskifteareal.

Komiteen mener vernemyndighetene også bør kunngjøre offentlig sin interesse for kjøp av eiendommer til bruk i makeskifte. Ved kjøp av areal bør vernemyndighetene også vurdere muligheten for trekantbytte. Når det gjelder den praktiske gjennomføringen av makeskifte, mener komiteen det er mest hensiktsmessig å overlate dette til jordskifteverket. Jordskifteverket kan blant annet bidra i den konkrete løsning med utforming av areal når eiendommen er skaffet til veie».

Utvalget viser videre til Miljøverndepartementets retningslinjer av 3. november 1997. Utvalget konstaterer at retningslinjene forutsetter at staten skal søke å kjøpe opp skogeiendommer til makeskifteformål - særlig i forbindelse med barskogvern, fristilt fra konsesjonsrenterundskrivet. Utvalget viser til de synspunkter som er registrert gjennom denne saken ovenfor under kap.7.1.2. Utvalget finner ikke å ta stilling til dette spørsmålet. Utvalget vil likevel peke på at dette skaper to marked. Ett marked som er eksklusivt for offentlige myndighetsorgan, og et marked for konsesjonspliktige. Utvalget konstaterer at denne forskjellsbehandlingen oppfattes som uakseptabel fra næringens side. På etableringstidspunktet for Rena Leir ga dette – etter utvalgets mening – likevel det beste grunnlaget for å gi grunneierne erstatningsarealer som grunnlag for arbeidsmessig næringsutøvelse.

7.3 Konklusjon

Utvalget har ikke hatt tilgjengelige sammenlignbare analyser når det gjelder kvantifiserbare størrelser for privatøkonomisk nytte ved store arealinngrep hvor erstatningen søkes gjennomført ved jordskifte basert på erstatningsarealer.

Utvalget er imidlertid kjent med at jordskiftemodellen blir benyttet i et vesentlig større omfang ute i Europa enn i Norge. I for eksempel Frankrike opplyses denne modellen brukt i ca. 95 % av alle utbyggingstiltak, mens modellen opplyses å bli brukt i ca. 80 % av utbyggings- og vernetiltakene i Tyskland. Uten å kjenne nærmere til framgangsmåte og resultater i disse land, tyder dette på at modellen er akseptert også ut fra de privatøkonomiske interesser som gjør seg gjeldende i disse saker.

Utvalget er kjent med Silkosetutvalget sine konklusjoner og anbefalinger ved evalueringen av grunnervvprosessene i tilknytning til Gardermoprojektet, jf kap.5.3.

Utvalget har i denne saken registrert de samme konklusjoner og anbefalinger blant aktørene (FBT, lokale politiske myndigheter og grunneierne) som Silkosetutvalget kom med i sin rapport:

«Den viktigste anbefaling for senere arealkrevende tiltak er å legge til grunn den samme hovedfilosofi som ved Gardermoprojektet: Arealbytte fremfor ekspropriasjon. De berørte grunneiere har i overveiende grad ønsket det. Det er nærliggende å nevne forskningsrapporten «Vegjordskifte - effekt og framdrift, Norges Landbrukshøgskole/Fylkesmannen i Vestfold, 1994». Rapporten dokumenterer potensiale for betydelig samfunnsnytte ved bruk av arealbytte ved utbygging...»

Når det gjelder de organisasjonsmessige sider ved grunneiernes organisering, synes den - etter utvalgets mening - å ha vært effektiv og gitt grunnlag for å komme inn i prosessen på et tidlig tidspunkt.

Utvalget vil - i likhet med Silkosetutvalget - understreke betydningen av at det stilles tilstrekkelige erstatningsarealer til disposisjon. Etter utvalgets mening vil det ofte være slik at det ikke eksisterer andre alternative erstatningsarealer enn statens. Det er derfor viktig at staten i slike tilfeller stiller tilstrekkelige erstatningsarealer til disposisjon. Dette forutsetter etter utvalgets mening at de politiske myndigheter på et tidlig tidspunkt i prosessen tar stilling til spørsmålet om erstatningsareal. Med bakgrunn i den kritikk som har vært reist mot prisrundskrivet etter konsesjonsloven i denne saken, mener utvalget at de politiske myndigheter også må vurdere dette spørsmålet nærmere.

8. BEHOV OG TILGANG PÅ TILLEGGSJORD - PRISER, PROSESSER, TID, DELING, ODELSFRIGJØRING, KONSESJON M.V.

8.1 Kort om faktum

8.1.1 Innledning

Utvalget viser til kap. 4 og 5.

8.1.1.2 Behov for erstatningsareal

Inngrepet omfattet ca. 50 000 dekar skog (inklusive rikosjettområdene). På grunn av at de skogarealer som ble beslaglagt ved Forsvarets etablering var av de bedre arealer i Åmot kommune - med en dekarverdi vesentlig over gjennomsnittet - oppstod det et skogarealbehov (erstatningsarealbehov) som på forhånd var antatt å være på i størrelsesorden 80 - 100 000 dekar. Dette tilsvarer omlag det dobbelte av det som ble beslaglagt. Erstatningsarealbehovet kunne imidlertid først estimeres når verdiberegning av avgivelsesarealene og de aktuelle makeskiftearealer forelå.

Estimatet på arealbehov var etter det opplyste derfor svært skjønnsmessig. Staten stod på denne måten overfor følgende utfordring. Den måtte sikre tilstrekkelig med erstatningsarealer samtidig som den i minst mulig grad ble sittende igjen med "overskuddsarealer". Selv om estimatene var skjønnsmessig, viste det seg at anslagene var svært gode. Det vises til kap. 9.

8.1.1.3 Tilgang

Utvalget har fått opplyst at det i utgangspunktet bare framstod en aktuell kilde for å skaffe arealer - nemlig eiendommer tilhørende Statsskog SF. Utvalget har videre fått opplyst at det var minst 2 ulemper forbundet med dette:

1. Statsskog SF ønsket i praksis ikke å avgi arealer. Fra grunneiernes side hadde man liten forståelse for dette. De så på Statsskog SF som statens eiendom og mente at det ikke var mer enn rett og rimelig at staten ga fra seg erstatningsarealer til de private når staten tok fra dem deres eiendom. Gjennom den påvirkningsstruktur som ble etablert fra grunneiernes side og Forsvarsdepartementet, løste imidlertid dette seg. Dette ble til slutt også bekreftet i Landbruksdepartementets budsjett for 1996.

2. De arealer Statsskog satt med i Åmot, var for det vesentligste høytliggende, til dels vanskelig tilgjengelige arealer og av dårligere kvalitet enn det grunneierne hadde på Rødsmoen. Arealene lå også til dels vesentlig lenger fra grunneiernes bosteder enn nærområdearealene på Rødsmoen. Det var derfor fra grunneiernes side liten entusiasme for å motta disse arealene.

Mellom partene ble det gitt signaler om at staten var interessert i kjøp av private eiendommer og at staten kunne betale atskillig bedre enn hva det normalt kunne oppnås aksept på ved konsesjonsbehandling.

Dette ble fulgt opp av aktiv innsats fra grunneiersiden mot skogeiere som en antok ville vurdere et salg. Det viste seg rimelig snart at det i Åmot kommune og i de omkringliggende kommuner - Elverum, Åsnes, Trysil, Stor-Elvdal og Rendalen - var et relativt stort antall skogeiere som var interessert i salg. På grunn av konsesjonsmyndighetenes restriktive holdning til pris hadde disse skogeiere ikke tidligere ville gå inn på salg til slike betingelser. Når Staten nå kunne kjøpe konsesjonsfritt, uten binding til konsesjonslovens prisbegrensning, kom etterhvert en rekke kjøpsavtaler i stand. Dette i et slikt omfang at Statsskog SF ikke har avstått et eneste dekar skog gjennom salg, men kun deltatt i makeskiftet som tredjepart.

Makeskiftearealer som ble vurdert innkjøpt, ble fra FBT sin side uformelt forelagt grunneierrepresentanter med sikte på å få klarlagt at de var interessante for grunneierne som makeskifteobjekter.

Nærmere opplysninger om de innkjøpte eiendommer

Det ble kjøpt inn 18 eiendommer på til sammen ca 70.000 daa skogareal fordelt på ca. 27 teiger i 6 kommuner med følgende fordeling:

Kommune	Antall eiendommer	Sum daa
Åmot	11	36.827
Stor-Elvdal	1	3.346
Rendalen	1	6.989
Trysil	2	12.176
Elverum	2	7.192
Åsnes	1	2.985
Totalt:	18	69.515

Størrelsen på de innkjøpte eiendommene varierte fra ca 1000 daa opp til ca 10.000 daa. Gjennomsnittsstørrelsen var i underkant av 4000 daa. Til sammenligning er den gjennomsnittlige skogeierdom i Norge ca. 500 daa, mens den i Åmot kommune er ca. 2000 daa.

Fordeling av de 18 eiendommene på eierform:

Eneeie	Sameie	Stat (Ovf)
11	4	3
61%	22%	17%

Av skogeierne som solgte var ca 50% bosatt i kommunene. 4 av eiendommene var offentlig skog eller selskapsskog (Hedmark landbrukssekskap). Omtrent 75% av arealet kom fra privatpersoner. Skog i sameie eller dødsbo utgjorde ca 40 %.

Av de private som solgte opphørte 7 eiere å være skogeiere.

Av 7 innkjøpte eiendommer i nabokommuner lå 3 arronderingsmessig tett opptil grensene til Åmot kommune.

8.1.1.4 Priser

De priser Staten har kjøpt skog til, reflekterer etter det opplyste et lavere beløp enn det staten i utgangspunktet ville tilby som erstatning på Rødsmoen. Disse priser var imidlertid tilstrekkelig til å fremskaffe nok arealer, for lave til at grunneierne ville akseptert det som erstatning og for høye i forhold til det konsesjonsmyndighetene ville akseptert.

8.1.1.5 Prosesser, tid

Sentrale lover i forbindelse med forsvarets erverv av eiendom til makeskifteformål er:

- Konsesjonsloven
- Jordloven
- Odelsloven

Behandlingen av saker etter jordloven og konsesjonsloven har i korte trekk følgende saksgang:

- Kommunal behandling der jord- og skogbrukssjefen forbereder sakene for politisk behandling. Kommunen gir ei tilråding i saken.
- Fylkesmannens landbruksavdeling forbereder saken for fylkeslandbruksstyret som gjør vedtak.
- Landbruksdepartementet er klageinstans .

Landbruksmyndighetene behandler alle saker som berører landbruksareal. Et unntak fra dette er når Staten kan erverve areal uten å søke konsesjon, jf § 6 i konsesjonsloven.

Saksbehandlingen ved odelsfrigjøring reguleres av odelslovens § 33. Vedkommende departementet har i odelsfrigjøringssaker fått delegert myndighet til å gjøre vedtak om odelsfrigjøring.

Problemstillinger i forbindelse med ervervet av makeskifteareal:

- Ulik oppfatning av enkelte saker i kommuner og på fylkesnivå
- Statens fritak fra å søke konsesjon
- Prisfastsetting ved forsvarets erverv
- Priser på landbrukseiendom i området i ettertid
- Vektlegging av begrepene "samfunnsinteresser av stor vekt" og "driftsøkonomisk forsvarlig" i delingssaker

I den følgende gjennomgang legger utvalget til grunn de synspunkter og vurderinger som er kommet fram i forbindelse med den kommunale behandlingen av saker tilknyttet forsvarets erverv av makeskifteareal.

Følgende type saker har vært til behandling av landbruksmyndighetene:

- Odelsfrigjøring
- Deling

8.1.1.6 Deling

Det var nødvendig med deling i 13 tilfeller.

I det følgende vises det til enkelte momenter vedrørende jordlovens bestemmelser om deling av landbrukseiendom og vurderinger som ble gjort i forbindelse med sakene der deling var nødvendig for å skaffe tilveie nødvendig areal til makeskiftet.

I jordlovens § 1 (formålsparagrafen) legges det vekt på at arealressursene (jord, skog, utmark, rettigheter, hus m.m.) skal nyttes på en måte som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres så de gir en tjenelig variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, sysselsetting i området og driftsmessig gode løsninger. Hovedformålet er å styrke driftsenhetene.

Delingsforbudet i jordlovens § 12 kan komme i motsetning til behovet for å styrke driftsenheter. Hovedmålet med delingsforbudet er at eiendommens arealressurser skal sikres.

Deling kan allikevel tillates dersom det er snakk om:

1. Samfunnsinteresser av stor vekt
2. Delingen er driftsøkonomisk forsvarlig ut fra eiendommens avkastningsevne
3. Eiendommen opphører som selvstendig driftsenhet

Med samfunnsinteresser av stor vekt menes tiltak av stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer som ikke kan løses tilfredsstillende på andre måter.

Begrepet “driftsøkonomisk forsvarlig” er et vurderings spørsmål. I hovedsak innebærer dette hensyn til den avkastning eiendommen kan gi over tid, uavhengig av den enkelte eiers egenkapitalsituasjon. Hensikten er at driftsenhetens ressursgrunnlag innen jord-, skog- og utmarksnæring ikke skal forringes. Om ei fradeling kan gis, vurderes i hvert enkelt tilfelle.

I delingssaker der forsvaret kjøpte deler av en skogeiendom, valgte Åmot kommune å behandle delingssøknadene med hovedvekt på den landbruksmessige vurderingen av hvorvidt delingen var driftsøkonomisk forsvarlig. Dette til tross for de store samfunnsmessige interessene i saken. Begrunnelsen for dette var at der en i utgangspunktet hadde gode økonomiske driftsenheter, ble det ansett som lite ønskelig å dele fra så store arealressurser fra disse eiendommene. Resteieendommen ble da ikke lenger en god økonomisk driftsenhet med evne til å gi hovedbidrag til eierens næringsgrunnlag.

Gjennomsnittstørrelsen på skogeiendommene i Åmot kommune er stor i forhold til de fleste andre kommuner. En del av disse eiendommene tåler fradeling av areal uten at eiendommens avkastning blir så svekket at eieren ikke lenger har den som hovednæringsvei.

I prosessen ble det samlet behandlet 13 delingssaker der større eller mindre deler av skogarealet på en eiendom ble søkt fradelt. Av disse var 3 saker utenfor Åmot som alle omhandlet deling av statsskog ved Opplysningsvesenets fond. Det ble søkt om fradeling fra 9 privateide skoger.

Resultatet av den kommunal behandling av de 13 delingssakene:
Landbrukssjefens fagvurdering i ()

Driftsøkonomisk forsvarlig	Ikke driftsøkonomisk forsvarlig	Deling tilrås med vilkår
9 (8)	0 (1)	4 (4)

Et generelt vilkår i de fleste sakene for å tillate deling var at arealet skulle nyttes i makeskifteprosessen. I en sak var det ulikt syn mellom kommunens fagmyndighet og resultatet av den politiske behandlingen.

Driftsøkonomisk forsvarlig

De eiendommene der delingen ble vurdert som driftsøkonomisk forsvarlig var i utgangspunktet av en slik størrelse at eiendommens evne til avkastning ble vurdert som god nok også etter den omsøkte fradeling. Med ”god nok” ble det lagt vekt på eiendommens størrelse og om eierne fremdeles kunne hente mesteparten av sin inntekt fra resteieendommen. Av disse eiendommene var 5 eid av innenbygdsboende, og 3 var offentlig skog.

Ikke driftsøkonomisk forsvarlig

Eiendommen der administrasjonen tilrådte avslag var en eiendom med et mindre jordbruksareal med husdyrproduksjon og en god gardsskog. All skogen ble søkt fradelt. Eiendommen sto foran et generasjonsskifte. Denne fradeling ble vurdert som ikke økonomisk forsvarlig av landbrukssjefen. Den politiske behandlingen tilrådte imidlertid deling, og dette ble også resultatet da vedtak ble gjort i fylkeslandbruksstyret. I denne saken er det klart at det ble lagt avgjørende vekt på sentrale samfunnsinteresser. Resultatet ble en resteiendom med for knappe ressurser til eneyrke i landbruket. Dette er i ettertid vurdert som uheldig av andre i

lokalmiljøet. Dette på bakgrunn av at det er det samlede antall eiendommer der brukeren har eiendommen som hovedarbeidsplass, som er av betydning.

Vilkår

I de sakene der det ble satt vilkår i forbindelse med delingen, var det søkt om fradeling av mesteparten eller all skog under eiendommen. Avhengig av lokale forhold og arrondering ble det satt vilkår om at resterende skogteiger og/eller jordbruksareal skulle deles fra og selges som tilleggsjord for å styrke andre landbrukseiendommer. Det vil si at eiendommen opphørte som sjølstendig driftsenhet. Det som da ble igjen, ville være hus og tun med høvelig tomtareal.

8.1.1.7 Odelsfrigjøring

Det var nødvendig med odelsfrigjøring eller odelsfraskrivelse i 12 tilfeller.

Når staten erverver odelsjord, kan den søkes fri fra odel i medhold av odelslovens § 30. Før det kan tas avgjørelse vedrørende odelsfrigjøring etter § 30, skal odelsrettshaverne gis anledning til å uttale seg om spørsmålet innen en frist på 3 måneder.

FBT kjøpte kun inn eiendommer der det ble inngått avtale om odelsfrigjøring i den nære krets til selger. I 2 av sakene lå det ved odelsfraskrivelse, mens det ble søkt om odelsfrigjøring på 10 eiendommer.

Når de odelsberettigede fikk odelsfrigjøringssakene til uttalelse, ble det kun i en sak reist innsigelse (fra en av de odelsberettigede). Denne saken ligger fremdeles til behandling. Utvalget mener at den beskjedne motstand mot odelsfrigjøring i stor utstrekning skyldes FBT sin gode håndtering av saken.

8.1.1.8 Konesesjon

Etter § 1 i konsesjonsloven er lovens formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produktionsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. jord-, hage- og skogbruksnæringen
2. behovet for utbyggingsgrunn
3. allmenne, naturverninteresser og friluftinteresser
4. en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom

Loven har således et videre formål enn å tilgodese landbruksnæringen.

Landbruksmyndighetene behandler konsesjonssøknadene og er prismyndighet i den forstand at de skal kontrollere hva som er høyest tillatte pris. Til hjelp i denne prisfastsettingen har Landbruksdepartementet utarbeidet rundskriv for verddivurdering av landbrukseiendom og fastsatt kalkulasjonsrentefoten til for tiden 7%.

Staten er etter lovens § 6 fritatt fra konsesjon.

Dette innebærer at eiendomsoverdragelsene ikke er behandlet av landbruksmyndighetene. Siden staten har kjøpt arealene for til dels betydelig høyere pris enn det landbruksmyndighetenes regelverk gir rom for, har den manglende lokale innflytelse i

prisspørsmålet vært et sentralt tema. Spesielt nabokommunene til Åmot har vært opptatt av dette.

Kommunene har vært engstelig for at prisnivået på skog innen kommunen skal bli varig høyere etter makeskiftet. Holdningen blant Åmots kommunenaboer er at skog på salg heller bør tilbys kommunens egne skogeiere for å styrke deres arealgrunnlag, framfor å løse et arealproblem i nabokommunen.

Utvalget viser til kap. 8.1.1.3. Utvalget viser videre til konsesjonslovens bestemmelser om prisregulering. Etter utvalgets mening vil det være vanskelig for det offentlige å gjennomføre oppkjøp av erstatningsarealer uten denne prisreguleringen. Utvalget viser i denne sammenheng til at prisreguleringen fører til to ulike markeder, ett for det offentlige (fritatt for prisregulering) og ett for de private grunneiere (underlagt prisregulering). Etter utvalgets oppfatning virker prisreguleringen ekskluderende for privat oppkjøp av erstatningsarealer. Dette på grunn av at grunneiere ikke vil selge erstatningsarealer til priser som ligger vesentlige lavere enn det offentlige myndigheter kan tilby for de samme arealer. Etter utvalgets mening er dette et hinder for at grunneierne selv kan bruke kontanterstatningen til å kjøpe erstatningsarealer.

8.2 Analyse

Ved eventuelt senere lignende arealkrevende erstatningssaker (f.eks. regionskytefelt), synes det etter utvalgets oppfatning lite realistisk at nødvendige arealer kan fremskaffes på tilsvarende måte som i Rødsmoen saken. Når det gjelder barskogvernet, viser utvalget til at erstatningsarealbehovet oftest vil være betydelig mindre i den enkelte sak enn hva som var tilfelle med Rødsmoen. Totalarealet som omfattes av barskogvernet i inneværende runde ligger på omlag 120 000 dekar på landsbasis.

Utvalget har konstatert at det i nærværende sak har blitt reist spørsmål ved Statsskog SF sin rolle – eller mer presist, manglende rolle. Utvalget viser i denne sammenheng til at Statskog SF eier om lag 1/3 av Norge, mesteparten fjellområder. Hogstkvantumet i 1997 var 198 000 m³. Utvalget viser videre til at årsmeldingen for 1997 bare angir resultatet før stabs- og foretaks kostnader, som er interne tall. Det synes likevel å være liten grunn til å tro at nettoresultatet for 1997 i gjennomsnitt overstiger 30-40 kr/m³ avvirkning. Resultatet betegnes i årsmeldingen som «godt». Skogsdriften til Statsskog SF - i Østlandsområdet - gir sannsynligvis høyere avkastning enn gjennomsnittet. Om lag halvparten av årsresultatet i Statskog SF overføres eieren (staten) som utbytte, resten avsettes til konsernbidrag og disposisjonsfond i Statskog SF.

Utvalget viser til at i vanlige ekspropriasjonssaker i skog (privat eid) har skjønnsrettene de senere år lagt til grunn et nettoresultat i størrelsesorden 150-300 kr/m³.

Utvalget viser til at Statskog SF er pålagt å drive etter forretningsmessige prinsipper. Etter utvalgets oppfatning viser tallene ovenfor at salg fra Statskog SF til erstatningsarealer i forbindelse med jordskifte/makeskifte, vil være god forretning.

Generalforsamlingen v/landbruksministeren har avgjørende innflytelse over Statskog SF. Utvalget antar at den kritikk som er blitt reist mot Statskog SF i denne sak bør vurderes nærmere.

Selv om store deler av Statsskog SF sine arealer ofte ligger langt unna det skogarealet som skal erstattes, mener utvalget at mange grunneiere vil foretrekke disse arealer framfor kontanterstatning. Dessuten mener utvalget at "arronderingsulemper" som oppstår ved at erstatningsarealene ikke grenser inntil de arealer som skal erstattes, i stor grad kan repareres gjennom trekantskifte på frivillig grunnlag (som på Rødsmoen).

Utvalget har merket seg at det under prosessen var perioder med betydelig usikkerhet vedrørende tilgangen på makeskiftearealer. I tillegg til mengden av areal har utvalget også funnet arealets beliggenhet av betydning. Dette bør etter utvalgets mening likevel ikke føre til at gode landbruksenheter splittes opp. Det må tilstrebes at restarealene skaffes tilveie på en slik måte at en oppnår en mest mulig samlet god løsning.

Utvalget har merket seg de kriterier som Åmot kommune har lagt til grunn ved behandlingen av delingssaker og mener at det kan være grunn for å vurdere disse nærmere også i andre lignende saker. Utvalget viser ellers til kap. 8.1.1.6.

Når det gjelder behandlingen av sakene i kommunene, virker det etter utvalgets oppfatning som om "vertskommunen" for forsvaret har hatt størst lokal velvilje til sakene, mens det i nabokommunene har vært til dels stor lokalpolitisk motstand til at areal havner på utenbygds eierhand. Årsaken til denne motstanden er - etter utvalgets oppfatning - at en mener skogareal innenfor kommunen skal nyttes til lokale behov for tilleggsskog framfor å løse arealproblemer vedrørende spesielle tiltak i nabokommunen.

I de tilfelle hvor staten kjøpte deler av eiendommer, betinget dette delingssamtykke fra landbruksmyndighetene i medhold av § 12 i jordloven. Disse delingssamtykkene var en viktig forutsetning for at skiftearealgrunnlaget skulle gå på plass.

Etter utvalgets oppfatning kunne prosessen i starten vært mer effektiv. Dette skyldes trolig at de enkelte kommunale landbruksetater hadde litt ulike oppfatninger, og ikke nødvendigvis så disse delingssøknadene i et overordnet samfunnsmessig perspektiv. Etter det opplyste var det først etter at partene hadde invitert til et felles orienteringsmøte med fylkeslandbruksstyret og administrasjonen ved Fylkesmannens landbruksavdeling at dette kom inn i et enhetlig spor som gjorde at partene følte seg rimelig trygge på utfallet. Etter utvalgets mening var tilliten som ble skapt på dette møte meget viktig for det videre arbeid med saken. Denne tilliten medførte at voldgiftsjordskiftesaken kunne settes i gang selv om ikke alle arealer var på plass i voldgiftsavtalen.

Utvalget konstaterer at prosessen med erverv av private skogarealer har gått over relativt lang tid. Etter det opplyste har dette vært forbundet med betydelig usikkerhet for grunneierne med hensyn til endelig og fullstendig makeskifteløsning, kvaliteten på arealene osv. Utvalget vurderer det slik at regjeringens beslutning om å åpne for at Statsskog SF kunne avstå nødvendige arealer, forsvarets holdning til erstatningsarealer og innsatsen fra de ulike aktører i saken, både på utbygger- og grunneiersiden, bidro til at prosessen tok vesentlig kortere tid enn det en ellers kunne ha påregnet. Utvalget konstaterer at kvaliteten på makeskiftet bedret seg, og arealpresset på Statsskog SF ble tilsvarende redusert i takt med FBT sitt kjøp av private eiendommer (erstatningsarealer).

Utvalget har merket seg at en del av det innkjøpte erstatningsareal var odelseiendommer. Det måtte derfor odelsfrigjøring til før eiendommene kunne trekkes inn i makeskiftet. Utvalget har registrert at odelsfrigjøringsprosessen ble oppfattet som meget tidkrevende av sakens aktører - og representerte en usikkerhet med hensyn til utfall som tidvis ble oppfattet som et problem

i skifteprosessen. Etter det opplyste var orienteringsmøtet med fylkets landbruksmyndigheter også i dette tilfelle av stor verdi, idet enkelte kommuner stilte seg i utgangspunktet negativ til odelsfrigjørings spørsmålet.

Utvalget viser til at voldgiftsavtalen forutsetter at erstatning fullt ut skal skje i form av nye skogarealer.

Utvalget ser det som hensiktsmessig at de disponible teiger i sin helhet har gått inn i skiftet. Dette har etter det opplyste ført til at i det endelige skifteoppgjør blir verdiene enten balansert ut eller grunneierne får tilbake noe mer enn de har krav på. Utvalget har merket seg at grunneierne får overta de overskytende verdier til konsesjonspris og at Landbruksdepartementet har gitt konsesjonsfritak på disse kjøp i henhold til en samlet oppstilling fra jordskiftedommeren.

8.3 Konklusjon

Utvalget legger til grunn at en tilstrekkelig tilgang på erstatningsarealer er en hovedforutsetning for å kunne løse større utbyggings- og vernetiltak gjennom jordskifte (arealbytte). Ofte vil det være slik at det ikke eksisterer andre alternative erstatningsarealer enn statens. Utvalget ser det derfor som viktig at staten stiller nødvendige arealer til disposisjon. Utvalget anbefaler derfor de politiske myndigheter om å ta dette spørsmålet opp til vurdering. I en slik vurdering ser utvalget det som naturlig at rollen som Statsskog SF skal ha som arealbank i framtidige utbyggings- og vernejordskifter - basert på makeskifte på grunnlag av erstatningsarealer - blir nærmere avklart. Dette fordi utvalget - i mange tilfeller - ser det som vanskelig å framskaffe tilstrekkelige erstatningsareal på andre måter. Utvalget har merket seg saksbehandlingsrutinene og kriteriene som har blitt lagt til grunn i delingssaker etter jordlovens § 12 i Åmot kommune. Utvalget mener at disse gir et godt utgangspunkt for saksbehandlingsregler i delingssaker i framtidige større utbyggings- og vernejordskifter som baseres på erstatningsarealer. Utvalget anbefaler departementet å vurdere dette nærmere med sikte på å gi veiledende retningslinjer for saksbehandlingen i delingssaker etter jordlovens § 12 i disse typer saker.

9. VERDSETTINGSMETODER

9.1 Innledning

Under dette hovedkapitlet vises først til verdsettingsmodellen ved innkjøp av makeskiftearealer. Videre drøftes skiftegrunnlaget på Rødsmoen og alternative skiftegrunnlag i skog, og det går kort inn på verdsettingsmodeller for skog på Rødsmoen og litt om alternativer. Verdsetting av andre elementer vil bare bli kort berørt.

Skiftegrunnlaget i skog diskuteres relativt inngående i dette kapitlet under punkt 9.3. Dette er nødvendig fordi skiftegrunnlaget har avgjørende betydning både for skifteløsningen og for om parter som er berørt av et tiltak vil få igjen hele sin avståelse i form av eiendom.

Framstillingen i deler av dette kapitlet vil ha en noe mer teknisk karakter enn resten av rapporten. Særlig behandler kap. 9.3 relativt kompliserte sammenhenger. Det vil der bli brukt en del eksempler for å få fram hovedpoengene.

9.2 Prismodeller ved innkjøp av makeskiftearealer

Innkjøp av makeskiftearealer ble gjennomført ved at potensielle selgere etter en gjennomgang av den aktuelle eiendommen fikk et pristilbud der følgende forenklete verdsettingsmodell ble benyttet: $\text{Pristilbud} = A * \text{stående kubikkmasse inklusive topp og avfall under bark} + B * \text{totalareal}$. Faktoren A varierte mellom 75 kr/m³ og 135 kr/m³, faktoren B varierte mellom 75 kr/daa og 200 kr/daa.

9.2.1 Analyse til prismodeller ved innkjøp av erstatningsarealer

Utvalget viser til at modellen bygger på en sterkt forenklet verdsettingsmodell. Faktoren A fanger opp verdien av standskogen. Ved pristilbudene ble faktor A justert i forhold til treslags sammensetning, driftsforhold, høydelag og andre faktorer som påvirker nettoavkastningen pr. avvirket volum. Faktor B fanger opp verdier knyttet til arealer: Jakt, mose, fiske, koier, grustak osv., samt i noen grad verdien av ung skog og snau skogsmark for videre skogproduksjon.

Til grunn for modellen ligger for det første en betraktning om at et pristilbud burde basere seg på lett tilgjengelige, målbare størrelser som var tilgjengelig eller ville bli tilgjengelig innen rimelig tid for alle eiendommer. Dette gir en verdsettingsmodell som eieren selv kunne vurdere vesentlige inngangsfaktorer i, og som gjør det lettere for potensielle selgere å kontrollere at de fikk et «riktig» tilbud i forhold til hva andre potensielle selgere var tilbudt. Videre må naturligvis verdsettingsmodellen være rimelig presis i forhold til den «reelle» verdien på eiendommen. På et enkeltbestand er det ikke en nær sammenheng mellom stående volum og verdi: En slik modell vil undervurdere verdien i unge bestand der volumet er svært lite. For en hel skog vil likevel dette jamne seg ut, fordi det vil finnes bestand i ulike aldersgrupper litt avhengig av skogtilstanden.

Utvalget vil også nevne at en variant av modellen (der faktor B = 0, dvs. der en verdsatte skogen kun ut fra kr/m³) ble brukt for verdivurdering i forbindelse med estimering av behov for makeskiftearealer. Denne verdsettingsmetoden viste et meget godt samsvar med jordskifterettens senere verdivurdering, som baserte seg på en full beregning av stratavis venteverdi.

9.2.2 Konklusjon m.h.p. prismodeller ved kjøp av erstatningsarealer

Utvalget har inntrykk av at prismodellen gir prisanslag som har nokså likt nivå for ulike skoger, såfremt skogene ikke har alt for avvikende alderssammensetning.

9.3 Skiftegrunlaget i skog

Følgende bokser gir forklaringer på noen sentrale begreper som brukes. Forklaringene er noe forenklete.

Bruksverdi: Brukes her om nåverdien av framtidige nettoinntekter fra et areal. Denne betydningen tilsvarer begrepet «avkastningsverdi».

Marginal bruksverdi: Bruksverdien av deler av eiendom der det bare tas hensyn til de variable kostnadene som denne delen fører med seg. Marginal bruksverdi er stort sett betydelig høyere enn den gjennomsnittlige bruksverdien. Jordskifteretten beregner verdiene av de ulike teigene i skiftet som marginal bruksverdi.

Venteverdi: Bruksverdien av skog som fortsatt skal brukes til skogproduksjon

Grunnverdi: av skogsmark: Venteverdien av snau skogsmark

Bonitet: Markas biologiske produksjonsevne. I skog uttrykkes boniteten etter H40-systemet som *høydebonitet*, nærmere bestemt som gjennomsnittshøyden av de 100 tykkeste trærne pr. hektar når disse har vokst i 40 år etter at de var 1,3 meter høye (det tekniske uttrykket er «40 år i brysthøyde»). Treslaget boniteten er målt i forhold til angis med G for gran, F for furu og B for bjørk. Bonitet G8 betyr f.eks. at dersom det står et granbestand som er 40 år i brysthøyde på arealet, så vil de 100 grøvste trærne pr. hektar være 8 meter høye i gjennomsnitt. Boniteter over 15,5 regnes som høyt, boniteter mellom 9,5 og 15,5 som middels og under 9,5 som lavt. Boniteten angis ofte i tremetersklasser. G11 betyr at boniteten er mellom G9,5 og G12,4.

Balansekvantum: Det hogstkvantum som det ved et visst investeringsprogram er mulig å avvirke hvert år inntil hogstkvantumet kan økes permanent.

Skiftegrunnlag: Verdimal på eiendom ved jordskifte som skal gjenspeile eiendommens potensielle og alltidvarende bruksavkastning. Størrelsen på skiftegrunnlaget uttrykker den minimumsverdi som eiendommen skal tildeles ved skiftet. Størrelsen på skiftegrunnlaget bestemmer *størrelsen* på eiendommen grunneieren får tilbake etter skiftet. Grunnverdien skal i utgangspunktet brukes som skiftegrunnlag, jf jskl § 28.

Standskogoppgjør: Likvidoppgjør som skal sikre at eierens formuesposisjon ikke skal reduseres gjennom skiftet. Standskogoppjøret beregnes som totalverdien av eiendommen etter skiftet minus totalverdien av eiendommen før skiftet. Differanse kan oppstå bl.a. på grunn av forskjeller i alder på (stand)skogen på de teigene som går i skiftet.

9.3.1 Faktum

Ved skifte (også i skog) må man velge et skiftegrunnlag som styrer hvor stor eiendom en part får tilbake etter et skifte. I teorien kan ulike verdimal velges: Grunnverdi, venteverdi, balansekvantum, produksjonsevne osv. Valg av skiftegrunnlag får konsekvenser for i hvilken grad eiendommens langsiktige produksjonspotensial opprettholdes, og hvor store likvidvederlag som må ytes for å sikre at den totale formuen til parten ikke endres.

Ved makeskiftet på Rødsmoen har partene i makeskifteavtalen anmodet jordskifteretten om såvidt mulig å unngå standskogoppgjør. Jordskifteretten har benyttet venteverdien som skiftegrunnlag, dvs. trukket inn verdien av standsskogen i sin helhet i skiftegrunnlaget. Jordskifteretten har også vurdert grunnverdibalansen for den enkelte part i skiftet som en kontroll på skifteplanen.

9.3.2 Betraktninger omkring alternative skiftegrunnlag i skog

Jordskiftelovens § 28 angir som nevnt at grunnverdien normalt skal brukes som skiftegrunnlag i skog. I denne drøftingen tar vi for oss alternativer til dette skiftegrunnlaget.

Skiftegrunnlaget skal sikre at eiendommen beholder sin potensielle og alltidvarende bruksavkastning. Med det forstår utvalget at eiendommen etter skiftet skal ha minst like godt grunnlag for årlige avkastninger som før skiftet, når man regner med alminnelig, forstandig drift av eiendommen.

Skiftegrunnlaget i skog har vært drøftet av bl.a. en arbeidsgruppe i jordskifteverket i rapporten «Jordskifteverkets arbeidsrutiner. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet» fra 1995 (M-0654 B). En kan dele ulike skiftegrunnlag inn etter et skille som utvalget vil bruke betegnelsene «aktuell verdi» og «normalisert verdi» på. Med aktuell verdi menes at en beregner størrelsen på skiftegrunnlaget ut fra den tilstand skogen faktisk har på en viss dato. Beregning av aktuell verdi av skogen kan igjen gjøres på flere måter, avhengig av hvilke forutsetninger man velger for driften av eiendommen. En beregningsmåte bygger på at hvert enkelt skogbestand avvirkes når det når en bestemt alder. En annen gruppe beregningsmetoder bygger på at avvirkningen fordeles slik i tid at man oppnår jamn avvirkning fra år til år (avvirker etter balansekvantumet) eller oppnår jamn nettoinntekt fra år til år (avvirker etter balanseinntekten). Disse beregningsmetodene er blitt kalt balanserte metoder.

Med normalisert verdi menes at en beregner størrelsen på skiftegrunnlaget ut fra et annet utgangspunkt enn en skogtilstand som rent faktisk forekommer. Derved unngår en at midlertidige, mer eller mindre tilfeldige skogtilstander påvirker størrelsen på skiftegrunnlaget. En kan f.eks. beregne verdien som verdien av snau skogsmark, hogstmoden skog, eller en tilstand midt i mellom. Et annet alternativ er å beregne skogens verdi ut fra kapitalisering av en langsiktig gjennomsnittsavkastning ved alminnelig, forstandig drift av eiendommen.

Hvilken basis man velger for beregning av skiftegrunnlaget kan få svært store konsekvenser for utforming av skifteplanen. Dette illustreres ved noen eksempler, en full drøfting av konsekvenser vil bli for omfattende.

9.3.2.1 Aktuell verdi

Velger man å skifte etter aktuell verdi, vil den aktuelle skogtilstanden påvirke skifteplanen, og derigjennom også standskogoppgjøret. Eiere som avgir mye gammel skog og mottar mye ung skog få et betydelig større areal enn de ga fra seg og motsatt. Dette kan blant annet føre til at partene i skiftet i noen grad selv kan påvirke størrelsen på skiftegrunnlaget sitt ved å velge å hogge skogen i forkant av skiftet eller ikke. Dersom aldersfordelingen på avgivelsesarealene og mottaksarealene er noenlunde like vil imidlertid dette skiftegrunnlaget ikke gi slike utslag. Den store fordelene ved å bruke et skiftegrunnlag som baserer seg på den aktuelle skogtilstanden er at man unngår standskogoppgjør. Et eget moment som kan tale mot standskogoppgjør i forbindelse med makeskifter er at standskogoppgjøret utløser skatt på mottakers hånd.

9.3.2.2 Normalisert verdi

Velger man å skifte etter det vi har betegnet en normalisert tilstand, vil man normalt få et standskogoppgjør. Videre vil størrelsen på skiftegrunnlaget være svært avhengig av hvilket alderstrinn man velger å beregne verdien for, og hvilken kalkulasjonsrente man bruker. Ved

4% kalkulasjonsrentefot, som er vanlig å bruke ved verdiberegninger av skog i jordskifterettene, er hogstmoden skog 10-100 ganger mer verd (avhengig av boniteten) enn skog som nylig er plantet eller forynget naturlig. Skillet er enda større mellom hogstmoden skog og snau skogsmark.

Høyere kalkulasjonsrente øker differansen ytterligere: Ved 7% kalkulasjonsrente, som legges til grunn ved verdsetting ved konsesjonsvurdering, er en hogstmoden G8-bonitet over 3000 ganger mer verd enn snau G8-bonitet, forutsatt avvirkning ved 120 års alder. (9% gir en verdiforskjell på over 30 000 ganger snau skogsmark.)

Hvilken normalisert tilstand man velger å skifte på grunnlag av vil derfor få avgjørende betydning for skifteplanen dersom skog skiftes mot skog av en annen bonitet (som avvirkes ved en annen alder).

Snau skogsmark

Jordskifteloven angir grunnverdien som det normale skiftegrunnlaget, og setter begrensninger på hvor stort avviket i grunnverdi kan være før og etter skiftet. Litt forenklet kan man si at grunnverdien er det verdimålet som gir maksimale forskjeller på verdien for ulike boniteter. Blant annet er grunnverdien det skiftegrunnlaget som fører til at en som mottar skog med lavere bonitet (og derved høyere hogstalter) enn det vedkommende avgir, vil motta «maksimalt» mye skog, og omvendt. Med dette skiftegrunnlaget vil f.eks. ett dekar G14-bonitet være verd om lag fire dekar G8-bonitet. Videre fører dette skiftegrunnlaget til at skogen får så lav verdi i skiftegrunnlaget som mulig i forhold til andre arealer, f.eks. innmark. Ett dekar innmark har grovt regnet samme skifteverdi som 500 dekar G8-bonitet skog (grunnverdien av en G8-skog er om lag kr 10 ved 4% kalkulasjonsrente).

Justert produksjonsevne

Et alternativ til skiftegrunnlag basert på verdien ved et bestemt alderstrinn, er å vurdere skogens verdi som skiftegrunnlag ut fra gjennomsnittsverdien av de årlige avkastningene skogen vil ha på lang sikt ved alminnelig, fornuftig forvaltning. De årlige gjennomsnittsuttakene vil være lik produksjonsevnen vurdert ut fra en alminnelig, fornuftig forvaltning, redusert for topp, avfall, bult/svinn, flerbrukshensyn o.a. (Ved skifte av skog mot skog vil en slik justering ha mindre betydning når den er noenlunde lik på avgivelses og mottaksarealet.) Når man verdsetter marginalt ved jordskifte, er nettoverdien av dette gjennomsnittsutaket lik uttaket multiplisert med veid rot netto for de ulike typer uttak som gjøres. Verdien av skog som skiftegrunnlag kan beregnes som den kapitaliserte nettoverdien av denne justerte produksjonsevnen. Det kan vises at denne verdien vil tilsvare den gjennomsnittlige venteverdien skogen har igjennom et omløp.

Grunnverdi i forhold til verdi av justert produksjonsevne

Verdien av den justerte produksjonsevnen varierer mindre med boniteten enn grunnverdien gjør. Grunnverdien dobles grovt regnet når boniteten øker med 3 meter, mens verdien av den justerte produksjonsevnen grovt regnet dobles når boniteten øker med 6 meter. Justert produksjonsevne som skiftegrunnlag vil derfor gi mindre endringer i arealgrunnlaget for de berørte partene når skog av ulik bonitet skiftes. Dette fører også til at feil i boniteringen vil få mindre betydning for skifteløsningene. I store skiftefelt der flere taksatorer har forestått registreringene er dette et særlig tungtveiende moment, fordi systematiske feil lettere kan forekomme.

Utslagene av valg av skiftegrunnlag blir større når skog byttes mot andre inntektsgivende objekter, slik som innmark eller årlige næringsinntekter av andre typer. Verdien av den justerte produksjonsevnen er langt høyere enn grunnverdien: 6-7 ganger høyere på høy bonitet (G23) og opp til 40-50 ganger høyere på lav bonitet (G6). Byttes f.eks. skog av lav bonitet (G8) mot innmark, vil den årlige gjennomsnittsavkastningen fra eiendommen på lang sikt bli uforandret dersom skogens verdi som skiftegrunnlag vurderes etter den justerte produksjonsevnen. Brukes grunnverdien som skiftegrunnlag, vil den årlige gjennomsnittsavkastningen ved et slikt skifte reduseres til om lag 4% av den avkastningen eiendommen hadde fra skogen før skiftet.

Det kan også pekes på at grunnverdien er langt mer følsom overfor forutsetninger enn verdien av den justerte produksjonsevnen. Endres kalkulasjonsrenten fra 4% til 3,5%, øker grunnverdien av en G8 med om lag 80%, og de relative verdiene av ulike boniteter endres. Verdien av den justerte produksjonsevnen øker i det samme tilfellet bare med 14%, og de relative verdiene mellom ulike boniteter endres ikke. Grunnverdien er dessuten langt mer følsom for forutsetninger om kostnader til skogkultur, særlig plantekostnader enn verdien av den justerte produksjonsevnen.

9.3.3 Konklusjon

Utvalget har ikke hatt faktagrunnlag som gjør det mulig å vurdere makeskiftet på Rødsmoen i detalj med tanke på temaene som er diskutert i dette kapitlet. En slik vurdering ligger også utenfor den mandatfortolkning utvalget har gjort. Utvalget tar til etterretning de vurderinger jordskifteretten har gjort på disse punkter. Utvalget har ikke indikasjoner på at noen av partene i makeskiftet på Rødsmoen har fått lavere potensiell og alltidvarende bruksavkastning ut fra de opplysninger som man har hatt tilgang på.

Utvalget mener det er rimelig å hevde at skogens potensielle og alltidvarende bruksavkastning best representeres ved den økonomiske nettoverdien av årlig utnyttbar produksjonsevne ved alminnelig, forstandig forvaltning. Dette er det gjennomsnittlige uttaket grunneieren kan ta fra skogen hvert år i all framtid, og som direkte kan sammenlignes med nettoavkastningene fra annen næringsvirksomhet på eiendommen fra f.eks. jordbruket, festeavtaler eller lignende. For utvalget ser det ut til at grunnverdien ikke samsvarer med denne verdien; grunnverdien ser ut til å undervurdere skogens potensielle og alltidvarende bruksavkastning for alle boniteter, og i særlig grad for de lavere boniteter. Utvalget vil ut fra dette antyde at det er grunn til å være varsom med å skifte skog med ulik bonitet på grunnlag av grunnverdien. Utvalget mener videre at det er særlig grunn til å være oppmerksom på grunnverdi som skiftegrunnlag dersom skog skal skiftes mot andre avkastningsobjekter, slik som jord, årlige leie- eller salgsinntekter, fallerstatninger og lignende.

Det er etter utvalgets mening grunn til å stille spørsmålstegn ved om hjemmelen i jordskifteloven for (helt eller delvis) å trekke inn verdien av standsskogen i skiftegrunnlaget (dvs skifte etter eiendommens totalverdi) går langt nok til å sikre uheldige virkninger av å bruke grunnverdi som utgangspunktet for valg av skiftegrunnlag. Utvalget vil anbefale at dette spørsmålet blir vurdert under behandlingen av Ot. prp. nr. 57 (1997-98) om revisjon av jordskifteloven, og spesielt anbefale at det ses nærmere på om det bør åpnes for at en justert produksjonsevne kan (eller bør) danne grunnlaget for vurdering av skogens skifteverdi. Utvalget mener også det bør vurderes å gi uttrykkelig hjemmel til å trekke inn verdien av standsskogen fullt ut dersom partene er enige om dette.

Utvalget stiller seg bak at skifte etter totalverdi etter modellen som er brukt ved makeskiftet på Rødsmoen opprettholder eiendommens potensielle og alltidvarende bruksavkastning fra skogen såfremt alderssammensetningen ikke endres vesentlig gjennom skiftet.

9.4 Verdsettingsmodeller i skog

9.4.1 Skogverdi - Faktum

Totalverdi av skog blir tradisjonelt beregnet ut fra avvirkning ved fastlagt alder for de ulike boniteter. I praksis har en beregnet ut fra avvirkning ved økonomisk hogstmodenhet i samsvar med de hogsttidspunkter som foreslås i bl.a. skogbruksplaner. Disse er beregnet ut fra en lav rentefot, 2-2,5%. Metoden med fast avvirkningstidspunkt er benyttet på Rødsmoen. Prisnivået for tømmer er etter råd fra partenes sakkyndige satt til inflasjonskorrigert gjennomsnitt av de siste seks års tømmerpriser, der ett år (1993) ble sett bort fra på grunn av særlig lave tømmerpriser hvor markedet ikke fungerte.

Skogverdiene på Rødsmoen er beregnet teigvis ved hjelp av et beregningsprogram som er en variant av prognoseprogrammet «Avvirk3». Denne varianten av Avvirk3 er dokumentert av *Belsheim og Eid* (1994) i rapporten "Verdsetting av skog. Brukarhåndbok for verdsettingsversjonen av Avvirk3". Datamaterialet ble på grunn av verktøyet for å konvertere data fra skogregistreringene til verdsettingsmodellen stratifisert (dvs. bestand ble slått sammen til større grupper) ved beregningene. Dette skaper problemer i kvalitetssikringen, fordi en ikke finner igjen verdiberegningen til et konkret bestand i beregningene; verdiberegningene er gjort for grupper av bestand. Det er heller ikke enkelt å finne ut i hvilket stratum bestandet er gruppert.

Utvalget viser til at et par eiendommer var såpass spesielle - på grunn av høy beliggenhet - at prognosemodellene var mindre egnet for vurdering av verdien. I disse tilfellene ble det foretatt en korrigering av de framregnede verdier ut fra et faglig skjønn.

Inngangsdata i verdsettingen (sortimentsfordeling, driftskostnader m m.) vurderes normalt av retten direkte. I Rødsmoensaken var dette arbeidet svært omfattende, slik at det var hensiktsmessig å sette bort vurdering av sortimentsfordeling, driftsforhold, samt kommentarer til de skoglige forhold på de enkelte teiger til en ekstern sakkyndig. I tillegg til den støtte en får for verdsettingen i databaserte modeller, må verdsettingen også inkludere andre elementer, slik som veidekning, -standard og kostnader forbundet med skogsbilveier. I makeskiftet på Rødsmoen er denne vurderingen gjort av en ekstern sakkyndig. På Rødsmoen gjorde jordskifteretten tilleggskorrekasjoner i verdiberegningene for elementer som ikke enkelt kan fanges opp i den vanlige verddivurderingen, slik som korreksjon for arrondering, bruksretter av ulike slag, vilt- og beiteskader osv..

9.4.2 Problemstilling

Hvilke verdsettingsmodeller og forutsetninger i beregningene bør en bruke i forbindelse med slike store makeskifter?

9.4.3 Analyse

Et alternativ til beregninger ut fra fast avvirkningstidspunkt, er å beregne skogens totalverdi etter såkalte balanserte metoder: balansekvantum eller balanseinntekt. Ulempen ved disse metodene er etter utvalgets oppfatning at de er for avhengige av skogens

alderssammensetning, noe som kan gi en noe vilkårlig verdsetting. Skogens totalverdi vurdert etter hogst ved hogstmodenhet er ikke følsom for alderssammensetningen på samme måte.

Skogens totalverdi etter avvirkning ved fastlagt alder kan i praksis beregnes ved hjelp av flere databaserte metoder. Den underliggende beregningsmetodikken er enkel - en ren nåverdiberegning av framtidige inntekter (dvs. en avkastningsverdikalyle). Forskjellen på de ulike modellene ligger i de prognosemodellene som brukes for skogens utvikling, og i hvilken grad og hvor enkelt operatøren kan velge forutsetninger for prognosene. Utvalget viser til at det er under utvikling en fleksibel verdsettingsmodell, «avvirk4», som oppgis å være velegnet for verdsetting av skog ved makeskifter. En ulempe ved noen beregningsmodeller er – slik utvalget ser det - at beregningene ikke er enkle å etterspore ned på figurnivå, og at ikke alle modellene rapporterer grunnverdier. Dette gjør det vanskelig å kontrollere om jordskiftelovens skranker på avvik i grunnverdi er oppfylt. Verdsettingsmodellen som ble brukt på Rødsmoen har etter utvalgets vurdering også en ulempe ved at inndataene for f.eks. tømmerkvalitet må settes inn i et format som er uvant for fagfolk i skogbruk.

9.4.4 Konklusjon

Verdiberegningene bør etter utvalgets vurdering foretas på grunnlag av avvirkning ved fast tidspunkt for å unngå vilkårligheter som kan oppstå ved bruk av balanserte metoder.

Valg av beregningsmodell er et hensiktsmessighetsspørsmål. Utvalget mener en bør vurdere bl.a. hvilken modell som «passer» til det dataformat som registreringene foreligger på, om resultatene er enkle å etterprøve og om modellen bruker vanlig forekommende format på inndata for bl.a. tømmerkvalitet. Utvalget mener videre at det i denne sammenheng må vurderes om modellen er tilstrekkelig fleksibel til at en kan foreta verdiberegninger på det grunnlag som en ønsker.

Utvalget viser til at det i en stor jordskiftesak vil være omfattende registrerings- og vurderingstemaer, som det i praksis vil være vanskelig for jordskifteretten å nå over innen rimelig tid. I slike tilfeller mener utvalget at det kan være hensiktsmessig å bruke eksterne fagfolk for datainnsamling og økonomiske vurderinger som støtte for rettens vurderinger.

9.5 Verdsetting av andre elementer enn den rene skogverdi

9.5.1 Faktum og analyse

Skogeiendommer har også andre verdiaspekter enn den rene skogverdien. Typiske elementer er jakt, fiske, beite, koier, hytter, oppdyringspotensiale og ulike grunnressurser (særlig grus). Alle disse var aktuelle i forbindelse med makeskiftet på Rødsmoen, i tillegg til andre verdielementer som fallerstatninger og mose. Utvalget har også merket seg at det ble gjort et fradrag for beitetrykk fra elg i enkelte områder.

Utvalget viser til at verdsetting av slike elementer følger en vanlig bruksverdivurdering. Verdsetting av koier kan være noe komplisert - disse vil ofte ha sin hovedsakelige verdi ved utleie i «pakke» sammen med jakt/fiske, og det kan være vanskelig å fordele verdien mellom jakt/fiske og koia. Den tekniske verdien av bygningene kan avvike betydelig fra den bruksverdi bygningene har.

På Rødsmoen er kvaliteten og verdien av jakt, grus, mose, oppdyringspotensiale, dyrket mark og i noen grad koier vurdert av eksterne sakkyndige. Retten tok sin endelige beslutning

om verdien av slike elementer med støtte i det materialet som ble framlagt av eksterne sakkyndige.

9.5.2 Konklusjon

I den grad elementer som jakt, grus, bygninger, oppdyringspotensiale osv. har et betydelig omfang eller er utenfor de spørsmål jordskifteretten vanligvis arbeider med, kan det etter utvalgets oppfatning være hensiktsmessig å få verdien vurdert av eksterne sakkyndige som støtte for jordskifterettens selvstendige vurdering.

Det anbefales at slike elementer verdsettes etter sin bruksverdi så langt mulig. Verdsetting på grunnlag av den tekniske verdien anbefales i alminnelighet ikke. Verdsetting på grunnlag av gjenervervskostnader antar man imidlertid kan være aktuelt i enkelte tilfeller.

9.6 Verdsetting etter jordskifteloven i forhold til verdsetting etter ekspropriasjonerstatningsloven

Utvalget har vært oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller i grunnlaget for verdsetting ved bytteprosesser etter jordskifteloven, i forhold til verdsetting ved kontant erstatning etter ekspropriasjonerstatningsloven. Dersom det er forskjeller, kan det føre til at verdien av - og derved erstatningen for - et areal kan bli vurdert noe ulikt, avhengig av om det erstattes med et annet areal gjennom et jordskifte eller om det erstattes i kontanter i et skjønn. Utvalget har likevel vurdert temaet som så uvisst at det ikke har funnet grunnlag for å drøfte det nærmere.

Utvalget understreker at såfremt arealet skal erstattes med kontanter etter ekspropriasjonerstatningsloven, vil grunnlaget for erstatningsutmålingen være identisk, uavhengig av om den blir fastsatt i en skjønnsrett eller i en jordskifterett.

10. SUKSESSKRITERIER OG PROBLEMER VED AVTALEBASERT JORDSKIFTE BASERT PÅ ERFARINGENE FRA VOLDGIFTSJORDSKIFTESAKEN PÅ RØDSMOEN

Utvalget viser til kapitlene foran.

Hovedkonklusjonen er at voldgiftsjordskiftesaken er gjennomført på en måte som i sin helhet framstår som vellykket og som er gjennomført med stor profesjonell dyktighet fra sakens ulike aktører. Saken har fått anerkjennelse fra berørte grunneiere, utbygger (FBT) og fra lokale forvaltningsmyndigheter og lokale politiske myndigheter. Et kjennetegn ved saken er fraværet av "støy".

Utvalget vil oppsummere mulighetene og problemene i voldgiftsjordskiftesaken slik:

1. Organiseringen

Utvalget anser organiseringen som et sentralt kriterium i spørsmålet om suksess eller ikke suksess.

Organiseringen i voldgiftsjordskiftesaken på Rødsmoen kan deles inn i flere plan:

- den interne organisering på utbyggersiden og på grunneiersiden.
- den statlige siden
- den uformelle samorganiseringen mellom utbygger og grunneierne på et tidlig stadium av prosessen og
- organiseringen av et forprosjekt i regi av Jordskifteverket.

Utvalget ser organiseringen av grunneiersiden med en felles advokat og sakkyndig som svært viktig for å få forhandlet fram en omforenet avtale. Utvalget ser videre utbyggersiden, FBT, basert på en flat organisering, med tilstrekkelige fullmakter, som like viktig. Utvalget legger til grunn at forprosjektet, der både grunneierne og deres representanter og utbyggersiden var representert var en nøkkelfaktor i arbeidet med voldgiftsavtalen som danner det materielle grunnlaget for jordskiftesaken. Utvalget anser det som meget problematisk å få forhandlet fram et tilstrekkelig avtalegrunnlag uten et slikt forprosjekt.

2. Kompetanse

Utvalget ser det som meget viktig at det knyttes jordskiftefaglig kompetanse til et forprosjekt. Om denne kompetansen skal hentes i eller utenfor Jordskifteverket er utvalget i tvil om. Dersom kompetansen skal hentes innenfra Jordskifteverket mener utvalget at det må hentes fra en enhet som er klart adskilt fra domstolsfunksjonen. I motsatt fall vil dette kunne skape problemer for partene ved at det kan reises habilitetsinnsigelser mot jordskiftedommeren.

Etter utvalgets vurdering er det av vesentlig betydning at det skapes tillit mellom sakens ulike aktører. Høy grad av fagkompetanse både hos utbygger og grunneiere er av stor viktighet. Dette gjelder på den juridiske siden, den landbruksfaglige (skogbruksfaglige) siden og den økonomiske- og jordskiftefaglige siden. Gjensidig høyt kunnskapsnivå i disse spørsmål ansees av utvalget som viktig når rettighets- og hjemmelsforhold avklares, bonitering og verdsetting utføres og når utkast til skifteplan utarbeides. Utvalget konstaterer at disse sentrale forutsetninger var til stede i Rødsmoensaken.

3. Tillit

Utvalget viser til pkt. 2 ovenfor når det gjelder samspillet mellom kompetanse og tillit. Utvalget anser det videre som viktig at jordskiftedommeren har den nødvendige tillit fra begge sider i saken. Foruten personlige egenskaper forutsetter dette – etter utvalgets mening – at vedkommende dommer har bred erfaring som jordskiftedommer og har et høyt kunnskapsnivå i de sentrale deler av saken, i dette tilfelle skogbruksfaglig kunnskap. Utvalget konstaterer at jordskiftedommeren, som ikke hadde befatning med forprosjektet, hadde den nødvendige tillit. Etter utvalgets mening bør jordskiftedommere “håndplukkes” til slike store saker.

Utvalget anser prosjektlederen som meget viktig i saker av denne karakter. Personlig trygghet, evnen til å kommunisere, administrere og høyt skogfaglig kunnskapsnivå hos prosjektlederen har vært et suksesskriterium i saken.

4. Erstatningsarealer

En hovedforutsetning for å få et optimalt resultat er etter utvalgets mening at det framskaffes tilstrekkelig med erstatningsarealer til betingelser som er akseptable for utbygger. Utvalget konstaterer at dette ble gjort i denne saken gjennom en aktiv innsats fra grunneier- og

utbyggersiden. Utvalget legger til grunn at saken ikke kunne ha vært gjennomført uten partenes, fagdepartementene og de politiske myndigheters innsats på dette område.

5. Lovgivningen

En forutsetning for å kunne gjennomføre et voldgiftsjordskifte er at jordskifteloven åpner for dette. Utvalget konstaterer at forslagene til endringer i jordskifteloven i Ot.prp. nr. 57 (1997-98) innfører en alminnelig adgang for offentlige myndigheter til å kreve utbyggings- og vernejordskifte basert på situasjonen etter at tiltaket er gjennomført, jf proposisjonens § 1 andre ledd, § 5 femte ledd og § 6.

Utvalget ser det som viktig at de materielle vilkårene for å fremme jordskiftesaken, jf jskl §§ 1 og 3 bokstav a er grundig vurdert og at fremmingsvedtaket er skikkelig begrunnet. Dersom nevnte vilkår ikke er oppfylt vil en stå tilbake med en alminnelig voldgiftssak. Dette kan gi andre rettsvirkninger enn et voldgiftsjordskifte.

Utvalget ser det videre som viktig at jordskifteloven har verdsetningsbestemmelser som muliggjør makeskifte av skogareal mot ulike former for erstatningsareal, herunder snau fjellmark. Utvalget ser det som et problem at gjeldende jordskiftelov - og utkastet til revidert lov - ikke har tilstrekkelige fleksible verdsetningsbestemmelser med hensyn til de typer av arealkategorier og andre elementer som omfattes av denne sak.

6. Tidsaspektet/Saksbehandlingen

Utvalget viser til at tidsforbruket i en voldgiftsjordskiftesak er av stor betydning. Forvaltningen vil på ulike nivåer og måter behandle spørsmål som er av betydning for partene i jordskiftesaken og i forhold til de som avstår erstatningsarealer. Dette vil bl.a. kunne gjelde saker etter plan- og bygningsloven, odelsfrigjøringsaker og konsesjons- og jordlovsaker. Av hensyn til tidsforløpet er det av betydning at saksbehandlingsrutinene er effektive.

Utvalget legger ellers til grunn som suksesskriterium at næringsvirksomheten gikk som normalt under voldgiftsjordskiftesaken. Jordskifteloven har gjennom jskl. §§ 23 og 60 bestemmelser som sikrer at næringsdriften kan utøves på en rimelig god måte under saken. Utvalget viser til at dette framstår som en vesentlig fordel i forhold til ordinær ekspropriasjon.

FORKLARENDE TEKST TIL KARTBILAGENE (VEDLEGG 4, 5 OG 6 SAMT FORSIDE)

Vedlegg 4 viser eiendomssituasjonen før skiftet. De berørte eiendommene på Rødsmoen er vist med hver sin farge/skravur, mens samtlige eiendommer som Forsvaret kjøpte inn fra private grunneiere og statsetater er vist med en farge.

Vedlegg 5 viser eiendomssituasjonen etter skiftet. Forsvaret sin eiendom er nå lokalisert til Rødsmoen/Rena leir. I tillegg har Forsvaret enkelte eiendommer som ikke er brukt i skiftet. De private og øvrige statlige eiendommene som har inngått i skiftet, er vist med samme farge/skravur som på vedlegg 4.

Noen parter har deltatt i saken i såkalte tredjepartsskifter. Disse er ikke direkte parter i saken, men har allikevel deltatt for å få til en hensiktsmessig løsning både for egen og andres del. Eksempelvis har Forsvaret kjøpt en eiendom i Åsnes kommune. Denne har Borregaard Skoger A/S overtatt, mot at firmaet har avgitt teiger med tilsvarende verdi i Osdalen i Åmot kommune, altså relativt nær det aktuelle området på Rødsmoen. Teigene i Osdalen er således i neste omgang overtatt av parter i sjølve saken.

Vedlegg 6 viser samtlige eiendommer som er innkjøp i forbindelse med saken. Totalarealet på de innkjøpte eiendommene er vesentlig større enn det ervervede området på Rødsmoen. Dette skyldes hovedsaklig tredjepartsskiftene (se over), samt at de innkjøpte eiendommene jevnt over har en lavere bonitet (verdi) enn teigene/eiendommene på Rødsmoen.

Vedr forsida:

Forsida viser et utsnitt av eiendomssituasjonen før jordskifte i den sentrale delen av det som nå er Rødsmoen - Rena leir. På kartutsnittet er eiendommene fargelagt etter hovednummer.



FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE

Sentralledelsen

Vår referanse
15039/95/B/FBT/E-GrR/SB/SB/800.GrR
Tidligere referanse
H.r. adv O.C. Hagemann/13 nov 95/OCH/hbj

VEDLEGG 1	
Fylkesjordskiftekontoret i Hedmark	
J.nr.	1542
Mottell:	1/12-95
Arkiv:	

Dato
22 NOV. 1995
Side 1 av 1

Hedmark og Sør-Østerdal Jordskifterett, Vangsveien 121, 2300 Hamar

Gjenpart m/ vedlegg
H.r. adv O.C. Hagemann, pb 1214 Vika, 0110 Oslo
Svenkerud skog AS, 2435 Braskereidfoss
Sameiet Kilde Gård DA v/Helge Kilde, rute 1003, 2450 Rena
Olaf Ilsaas, rute 1003, 2450 Rena
Anne Cathrine Dingstad, Dingstad, 1820 Spydeberg
Berit Meyer French, rute 1007, 2450 Rena
Reidar Asbjørn Nergård, rute 1007, 2450 Rena
Sigmund Nergård, rute 1007, 2450 Rena
Jahn Christian Kiønig, rute 1007, 2450 Rena
Tore Harz, Konvallveien 14, 2400 Elverum
Ellef Hals Ramleth, 2432 Slettås
Borregaard skoger AS, pb 102, 2401 Elverum
Peter Ingar Mæhlen, Haugedalen, 2450 Rena

KRAV OM JORDSKIFTE

1. Forsvarets bygningstjeneste (FBT) viser til tidligere referanser, som følger vedlagt i kopi til Deres orientering.
2. I henhold til tidligere oversendte avtaler: for direkte berørte parter på Rødsmoen (Kilde, Ilsaas, Dingstad, Meyer French, Nergård, Kiønig), punkt 5.3 og for tredjeparter (Harz, Ramleth, Borregaard) punkt 3.2, oversender Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarets Bygningstjeneste med dette krav om jordskifte i henhold til jordskiftelovens §85. Med hensyn til hva partene er enige om å legge til grunn i jordskiftet, vises det til de inngåtte avtaler med de respektive parter.
3. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at ytterligere noen eiendommer i løpet av relativt kort tid vil bli tatt med i skiftekravet når avtaler med eierne foreligger. Vi vil ettersende disse kravene fortløpende.

Vedlegg
2

Saksbehandler	Telefon
Prosjektleder Sølve Bærug	22 40 38 25 / 94 48 50 83

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon (sentral/saksbehandler):	Telefax:
FBT/S	Bygning 58	Sivil 22 40 36 05/22 40 38 25	Sivil 22 40 31 76
Oslo Mil/Akershus	Festningsplassen	Mil (05 10) 36 05/(05 10) 38 25	Mil (05 10) 31 76
0015 Oslo	Akershus festning		

4. Vi gjør videre oppmerksom på at vi av praktiske grunner ikke har ført opp alle makeskifteeiendommer Staten stiller til disposisjon i skjemaet for krav om jordskifte, og som skiftet skal omfatte. FBT viser til den oversikten prosjekt "Klarlegging av hjemmels- og rettighetsforhold på og rundt Rødsmoen" ved Fylkesjordskiftekontoret i Hedmark sitter med.

Etter fullmakt



Solve Bærug

Prosjektleder

Grunnerverv Rødsmoen

Fylkesjordskiftekontoret i Hedmark	
J.nr.	1542
Mottatt:	1/12-95
Arkiv:	21/95H

Til Hedmark og Sør-Østerdal jordskifterett

KRAV OM JORDSKIFTE/GRENSE GANG

Jeg/vi ber om at det blir holdt jordskifte/grensegang på

Kilde Gård (gårdsnavn) gnr. 31/1; 32/1, 20 mfl. Åmot (kommune)

1/2 Helge Kilde, 2450 Rena

De en regner med at saka angår. (Fylles ut så langt det lar seg gjøre):

- A. Eiere av bruk som jordskiftesaka omfatter.
- B. Brukere og bruksrettshavere til de bruk jordskiftesaka omfatter.
- C. Offentlige vegger, jernbaner, kraftledninger og annet som går over det feltet jordskiftesaka omfatter.

Navn og adresse	Gnr./bnr.	Kommune	Merknader evt. navn på bruket
Olaf Ilsaas, Sønsthagen, 2450 Rena	33/1, 2, 3, 5, 11, 12, 13 34/43, 44 mfl.	Åmot	
Anne-Cathrine Dingstad, 1820 Spudeberg	34/16, 18, 28, 29 mfl.	Åmot	
Berit Meyer French, 2450 Rena	34/4, 26 mfl.	Åmot	
Reidar ASbjørn Nergård, 2450 Rena	39/44, 45 mfl.	Åmot	
Sigmund Nergård, 2450 Rena			
Jahn Kiøhnig, 2450 Rena	39/15 mfl.	Åmot	
Tore Harz, konvallveien 14, 2400 Elverum	36/40 mfl.	Åmot	
Ellef Hals Ramleth, 2432 Slettås	2/5 mfl.	Åmot	
Borregaard skoger AS pb 102, 2401 Elverum	38/1 mfl.	Åmot	
Peter Ingar Møhlen, Hangedalen, 2450 Rena	34/13 mfl.	Åmot	
Staten v/ Forsvarsdepartementet. Adresse: Forsvarets Bygningstjeneste, sentralledelsen Oslo Mil/Akershus 0015 OSLO	49/10, 41 50/3, 13 51/10, 32 54/7, 20, 27 55/19, 44 mfl.	Åmot	Blikk bergskogen. Flere skogteiger legges inn.

Naboer som har eiendommer eller bruksrett til eiendommer som støter inn til det feltet saka omfatter.

Navn og adresse	Gnr./bnr.	Kommune	Merknader evt. navn på bruket

Saka gjelder:

<input checked="" type="checkbox"/> Jordskifte etter § 2	Nevn litt om hva slags areal saka gjelder og omfanget av saka:
<input type="checkbox"/> Sameie	<input type="checkbox"/> Innmark <input type="checkbox"/> Utmark
<input checked="" type="checkbox"/> Ulaglige eideomsforhold	Hvor stort område gjelder saka?
<input type="checkbox"/> Bruksordning	ca. <u>150.000</u> daa.
<input type="checkbox"/> Avløsning	Hvor lang grense gjelder grensegangen?
<input type="checkbox"/> Sams tiltak	ca. km.
<input type="checkbox"/> Eiendomsutforming ved avhending av jord	Har det vært jordskifte tidligere?
<input type="checkbox"/> Eiendomsdeling etter verdiforhold	<input type="checkbox"/> Ja, i (årstall)
<input type="checkbox"/> Rettsutgreiing	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
<input type="checkbox"/> Usikkert hva som bør gjøres	
<input type="checkbox"/> Sak etter § 4, 4. ledd	
<input type="checkbox"/> Utjevning av skade (§ 54, 2. ledd)	
<input type="checkbox"/> Attest (§ 83)	
<input type="checkbox"/> Grensegang (§ 88)	
Nevn litt om hvilke problemer en ønsker å få løst:	

Jeg/vi ønsker at jordskifteretten skal settes:

- som ordinær jordskifterett med jordskiftedommer og 2 jordskiftemeddommere
- med jordskiftedommeren som enedommer (§ 9, 5. ledd)
- med jordskiftedommeren som voldgiftsdommer (§ 85)

Dersom en ønsker jordskiftedommeren som enedommer, må alle partene være enige om det og skrive under på en egen erklæring. Det er en fordel at denne erklæringen følger kravet. De avgjørelsene enedommeren tar, kan ankes på vanlig måte.

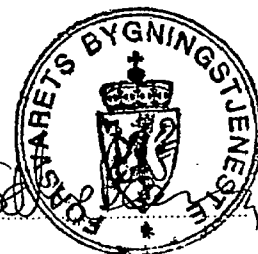
Dersom en ønsker jordskiftedommeren som voldgiftsdommer, må alle partene være enige om det og skrive under på kravet. De avgjørelsene voldgiftsdommeren tar, er endelige og kan ikke ankes.

Gebyr skal innbetales samtidig med kravet

Jordskifteretten kan holde sine møter i kommunestyresalen i Åmot Rådhus

Oslo den 22/11 19 95

Staten / Forsvarsdepartementet etter fullmakt
(Underskrifter)



AVTALE

Mellom Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarets bygningstjeneste, nedenfor kalt Staten.

og

i Åmot kommune, nedenfor kalt grunneier

er inngått følgende avtale i forbindelse med etableringen av Kavaleriet på Rødsmoen, med leirområde, adkomstveier og øvingsområde mv i henhold til kommunedelplaner vedtatt av Åmot kommune 8. 2. 94 og høsten 1995.

1. Forhåndstiltrede

- 1.1. Staten gis tillatelse til å tiltre det areal på grunneiers eiendom som er avmerket på vedlagte kart, datert 7. juli 95 (vedlegg 1) fra og med 1. august 1995, før makeskifte, minnelig avtale eller rettskraftig skjønn om erstatning foreligger.
- 1.2. Tiltrede skal såvidt mulig ikke være til hinder for avvirkning på eiendommen fram til grunneier gis hogstrett på nye områder. Dersom Statens interesser i å beholde standskog urørt ut fra hensynet til innsyn, støyskjerming eller lignende fører til at avvirkningen på eiendommen som helhet må reduseres i forhold til en normal avvirkning, skal grunneieren ha dekket sitt økonomiske tap. Tapet fastsettes ved minnelige forhandlinger eller ved skjønn i den grad dette ikke konverteres i makeskiftearealer.
- 1.3. Dersom det under kommunens planprosess blir vedtatt endringer i ytteravgrensingen for områder avsatt for Forsvaret (inkludert vernesonen langs Løpsjøen/Rena elv), skal det avmerkede område på vedlegg 1 endres tilsvarende.

2. Registrering

- 2.1. Registrering av skoglige data innenfor arealet skal gjennomføres av NORSKOG / Glommen skogeierforening i henhold til det omforente takstopplegg for de arealer Staten skal erverve i forbindelse med etablering på Rødsmoen (vedlegg 2).
- 2.2. Registreringen skal være kontrollert av grunneiers skogsakkyndige forstkandidat Halvor Svenkerud eller en han utpeker før inngrep eller arbeider

blir igangsatt. Svenkeruds kontroll av områder på Rødsmoen og øvrige makeskiftearealer forutsettes gjennomført innen 25 september 1996, forutsatt at registreringsmaterialet fortløpende er stilt til disposisjon, og senest 18 september 1996.

- 2.3. Dyrket mark/dyrkingsjord skal være registrert av den felles jordbrukssakkyndige siv. agronom Syver Aalstad partene i fellesskap har pekt ut innen 25 september 1996. Før det foretas inngrep i dyrket mark/dyrkingsjord skal arealene være registrert og bonitetsmessig vurdert av den felles jordbrukssakkyndige. Slik registrering er dog ikke nødvendig ved mindre inngrep der partene er enige om at man i ettertid enkelt kan fastslå områdets utstrekning, bonitet mv.

3. Øvrige rettigheter

- 3.1. Staten gis tillatelse til å benytte grunneierens private skogsbilveger utenfor tiltrådt areal til bruk for nødvendig person- og anleggstransport i anleggsperioden frem til Forsvarets egne adkomstveier er etablert og bruken opphørt.
- 3.2. Partene foretar kartfesting og en felles besiktigelse av veien, og setter opp en felles beskrivelse av veien før den tas i bruk.
- 3.3. Staten sørger for vedlikehold og snøbrøyting av vegene i den periode disse benyttes for anleggsdriften slik at vegene til enhver tid i denne periode opprettholder dagens standard. Etter anleggsperiodens slutt skal veien settes i minst like god stand som da bruken begynte. Eventuell tvist om vedlikehold og istandssetting av veiene etter avsluttet bruk overlates til skogbrukssjefen i Åmot til endelig avgjørelse.
- 3.4. Dersom Statens opprusting av vegen medfører en vesentlig standardheving som også grunneier vil dra nytte av i fremtiden, skal en slik fordel avregnes i det endelige vederlag med et beløp som fastsettes i minnelighet eller ved skjønn.
- 3.5. For bruken av veiene betaler Staten en godtgjørelse tilsvarende kr 10 pr tonnkilometer. Hvis Staten på grunn av transport av større kvanta ikke ønsker å ta i bruk veien til avtalt pris, kan nye prisforhandlinger tas opp med veieieren.
- 3.6. Staten framlegger innen ti dager etter hvert kvartal oppgave over antall turer med person- og lastebiler for veieieren. Dersom veieieren har innvendinger til oppgaven, må disse fremsettes innen en uke etter mottakelsen. Oppgjør for veibruken i henhold til oppgaven skal betales innen 30 dager etter kvartalets utløp. Ved forsinket betaling svares morarente i henhold til Renteloven (17 des 1976 nr 100).
- 3.7. Ved hogst og utdrift av skogsvirke på tiltrådt areal har Staten rett til nødvendig bruk av eksisterende driftsveier og velteplasser utenfor det tiltråtte arealet. Skader på velteplasser og driftsveier utenfor det areal som erverves, og som er en følge av Statens hogst og utdrift, skal utbedres. Dersom påført skade ikke blir istandsatt, skal disse erstattes ved minnelig ordning eller etter avgjørelse av skogbrukssjefen i Åmot.

3.8. Dersom det av hensyn til anleggsarbeidet er nødvendig med anleggsveier, plassering av masser, brakker e.l. utenfor det arealet som omfattes av nærværende avtale, må det på forhånd opprettes skriftlig avtale før slik grunn eventuelt kan tas i besittelse.

4. Øvrige forhold

4.1. Før Staten påbegynner sprengning innenfor det området som omfattes av nærværende avtale, skal det gjennomføres registrering og tilstandsrapportering av bebyggelse innen en radius av 500 meter. Tilsvarende registreringer skal ved masseforflytninger innenfor det området som omfattes av nærværende avtale gjennomføres innenfor en radius av 200 meter. Dersom det ved sprenging eller på annen måte påføres skader på områder utenfor det som omfattes av avtalen, skal skaden registreres snarest mulig og søkes oppgjort i minnelighet, eller ved skjønn om enighet ikke oppnås.

4.2. Dersom anleggsvirksomheten medfører økonomisk tap for storvilt- og småviltjakt på den gjenværende eiendom skal dette erstattes. Det samme gjelder skade på mosearealer. Erstatningen fastsettes i minnelighet, eller ved skjønn om enighet ikke oppnås.

5. Oppgjørsform

5.1. Partene er enige om å gjennomføre et makeskifte. Dette er basert på at Staten overtar det areal som omfattes av nærværende avtale, mot at Staten stiller annen eiendom til disposisjon for grunneieren i et samlet makeskifte med de grunneiere som berøres av Forsvarets etablering på Rødsmoen.

5.2. Grunneieren krever med denne avtale at den del av eiendommen som er avmerket i vedlegg 1 - kfr punkt 1.1 og 1.3 - legges inn i et voldgiftsmessig jordskifte etter reglene i punkt 6. Kravet er ikke til hinder for at partene kan avtale ordinært salg av deler av grunneiers eiendom, forutsatt at dette aksepteres fra begge parter, og jordskiftedommeren samtykker i dette.

5.3. Partenes underskrift av denne avtalen er å betrakte som krav om voldgiftsmessig jordskifte slik det framkommer i punkt 6 med underpunkter. Krav om jordskifte innsendes av Staten når alle aktuelle avtaler er underskrevet.

6. Makeskifte

6.1. Det omforente makeskiftet gjennomføres som et jordskifte med hjemmel i voldgiftsavtale i henhold til jordskiftelovens §85. Partene er enige om at Hedmark og Sør-Østerdal jordskifterett med Jordskiftedommer Aage Engelién skal være ene voldgiftsdommer.

6.2. Makeskiftet skal gjennomføres verdi mot verdi for avstått og mottatt areal, slik at grunneieren får tilbake et område av tilsvarende verdi blant de eiendommer Staten stiller til disposisjon - eller andre arealer som er trukket inn i makeskiftet. Verdiberegningen skal utføres i samsvar med jordskifteverkets

lover og praksis. Før avgjørelse treffes skal partenes sakkyndige ha hatt anledning til å uttale seg om valg av forutsetninger m.v. for verdiberegningen.

6.3. Dersom Staten ønsker å beholde standskog urørt (ut fra kamuflasjehensyn o.a.) og det derfor oppstår en standskogdifferanse fordi avvirkning stoppes eller reduseres, har grunneier krav på kompensasjon for tapet. Dersom differansen ikke kompenseres gjennom avtale eller ved justering av skifteplanen, fastsettes vederlaget i forbindelse med voldgiftsjordskiftet.

6.4. Makeskiftet omfatter foruten grunn også påstående bebyggelse av enhver art, samt alle øvrige verdier knyttet til de makeskiftede eiendommer som jakt, fiske, beite, mosetak, grus- og moseforekomster mv., med de eventuelle unntak som er spesifisert under punkt 7.

I forbindelse med gjennomføringen av voldgiftsjordskiftet har jordskiftedommeren partenes fullmakt til å treffe de avgjørelser han finner hensiktsmessig med hensyn til flytting eller gjenoppbygging av husvære innen makeskifteområdene. Alternativt kan jordskiftedommeren fastsette kontanterstatning for påstående bebyggelse.

6.5. I tillegg til de eiendommer Staten har stillet til disposisjon for makeskiftet ved inngåelsen av denne avtale, har Staten anledning til å utvide tilbudet til også å omfatte andre arealer. Likeledes har grunneieren anledning til å trekke inn i makeskiftet også gjenliggende områder av sin eiendom. Ønsket om en slik utvidelse av makeskiftet framsettes skriftlig til Staten innen 1. februar 1996. Staten avgir innen 1. mars 1996 uttalelse om hvorvidt skiftefeltet skal utvides i henhold til grunneierens anmodning.

Jordskiftedommeren avgjør selv på selvstendig grunnlag eventuelle utvidelser av skiftefeltet på deler av grunneiers eiendom som ligger utenfor området avmerket i vedlegg 1 i den grad dette finnes hensiktsmessig for å oppnå en tilfredsstillende arrondering etter skiftet.

6.6. Inngangsverdien i skiftet skal korrigeres for tilvekst, og for eventuell avvirkning mv som er foretatt på eiendommene etter registreringstidspunktet.

6.7. Partene er enige om å be jordskiftedommeren bygge på den omforente foreløpige skifteplan, se vedlagte utsnitt (vedlegg 3) for denne eiendoms vedkommende. Partene er inneforstått med at Staten kan bringe inn nye makeskifteeiendommer som også etter grunneiers oppfatning forbedrer skifteplanen, såfremt jordskiftedommeren samtykker i dette.

6.8. Staten skal såvidt mulig være behjelpelig med å få i stand nødvendig behandling og vedtak av offentlige organer for å gjennomføre denne avtalen.

6.9. Det er en forutsetning for denne avtalen at den kan gjennomføres uten alvorlige hinder av skogloven, jordloven, konsesjonsloven og andre lover eller forskrifter som gjelder avhendelse, salg eller annen overdragelse eller omdisponering av skog- og jordbrukseiendommer.

6.10. Det er en forutsetning for denne avtale at gjennomføringen av makeskiftet ikke utløser noen form for skatteplikt for grunneieren utover det som ville fulgt av et oppgjør i kontanter under ekspropriasjonstvang, med mindre Staten dekker grunneierens skattedifferanse.

- 6.11. Skylddelingsforretning besørges av Staten i den utstrekning det måtte være nødvendig. Grunneieren gir herved samtykke til avholdelse av slike forretninger for angjeldende del av sin eiendom.
- 6.12. Grunneieren besørger sletting av pengeheftelser og andre heftelser i den grad det er nødvendig for å gjennomføre makeskiftet. Staten yter nødvendig bistand i de tilfeller dette kan være hensiktsmessig.
- 6.13. Grunneieren forplikter seg til å undertegne på de nødvendige skjøter, dokumenter mv for å gjennomføre denne avtalen.

7. Spesielle forhold ved eiendommen

8. Saksomkostninger

- 8.1. Staten bærer alle omkostningene ved inngåelse og gjennomføring av denne avtale i henhold til skjønnsprosesslovens § 54, herunder utgifter til juridisk og skogfaglig/jordbruksfaglig bistand i forbindelse med avtalen og kontroll av registreringsmateriale.
- 8.2. Staten bærer også alle omkostninger ved makeskifte, utførelsen av registreringer og verdiberegninger, utarbeidelse av skifteplaner og kart. avholdelse av skylddelingsforretninger, oppmerking av grenser, pantefrafall, tinglysningsgebyr, dokumentavgift osv.

Dersom det gjennomføres utvidelser av skiftefeltet i henhold til punkt 6.5. avgjør jordskiftedommeren hvorledes merkostnadene ved dette skal fordeles.
- 8.3. Staten dekker tapt arbeidsfortjeneste fastsatt til kr 150,- pr time når Staten tilkaller grunneier eller representant for denne for gjennomføring av denne avtale. Det gis ikke kompensasjon for deltakelse i grunneiermøter o. l. Det gis heller ikke kompensasjon for grunneiers deltakelse i forbindelse med det voldgiftsmessige jordskiftet.

9. Tinglysing

- 9.1. Nærværende avtale tinglyses av Staten på de gårds- og bruksnummer i Åmot kommune som er opplistet i innledningen til avtalen.

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, ett eksemplar til hver av partene og ett eksemplar oversendes til Hedmark og Sør-Østerdal Jordskifterett som bilag til krav om voldgiftsjordskifte i henhold til punkt 6.1.

Jeg er gift/ ugift

<p>UTSNITT AV FORELØPIG SKIFTEPLAN Fylkesjordskiftekomiteen Hedmark 7.07.95 I.K.G</p>	<p>VEDLEGG 3 Vedlegg til avtale mellom forsvarer og grunn(eier): OLAF ILSAAS</p>
<p>Merknader:</p> <p>Dette vedlegget består av kartutsnitt.</p> <p>Kartutsnittet angir aktuelle arealer i mageskifte med berørt areal på Rødsmoen som vist i vedlegg 1.</p> <p>Offentlige arealer</p> <p>Der ikke annet er spesifisert vil jordskiftedommer foreta tildeling i henhold til jordskiftelovens regler.</p> <p>Følles for alle arealene: Endelig avgrensning foretas av jordskiftedommer etter taksering og verdssetting.</p>	<p>Tegnforklaring:</p> <p>Aktuelle mageskifteareal med utgangspunkt i pillens retning.</p> <p>Mageskifteareal</p> <p>Mageskifteareal som motas dersom avtale inngås med eier.</p>
<p>Målestokk: 1:50 000</p>	

AVTALE

Mellom Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarets bygningstjeneste, nedenfor kalt Staten,
og

i Åmot kommune, nedenfor kalt grunneier

er det under ekspropriasjonstvang inngått følgende avtale i forbindelse med etableringen av Kavaleriet på Rødsmoen i henhold til kommunedelplaner vedtatt av Åmot kommune 8. 2. 94 og etterfølgende kommunal planlegging:

1. Forhåndstiltrede
 - 1.1. Staten gis tillatelse til å tiltre det areal på grunneiers eiendom som er avmerket på vedlagte kart (vedlegg 1) fra og med 1. mai 1997, før makeskifte, minnelig avtale eller rettskraftig skjønn om erstatning foreligger.
2. Registrering
 - 2.1. Registrering av skoglige data innenfor arealet skal gjennomføres av NORSKOG / Glommen skogeierforening i henhold til det omforente takstopplegg for de arealer Staten skal erverve i forbindelse med etablering på Rødsmoen (vedlegg 2).
 - 2.2. Registreringen skal være kontrollert av grunneiers skogsakkyndige forstkandidat Halvor Svenkerud eller en han utpeker før inngrep eller arbeider blir igangsatt.
3. Øvrige rettigheter
 - 3.1. Staten gis rett til mot en engangserstatning å benytte grunneiers veier også utenfor det tiltrådte området i forbindelse med nødvendig transport for sikring og oppfølging av rikosjettområdet. Skader som Staten forvolder ved slik bruk utbedres eller erstattes av Staten. Grunneier har ingen plikt til vedlikehold, brøyting etc. i denne forbindelse.
 - 3.2. Staten gis rett til i samråd med grunneier mot en engangserstatning å sette opp og vedlikeholde nødvendig merking, sperring mv. av rikosjettområdet på eiendommene dersom dette skulle være hensiktsmessig for Staten. Grunneier skal ha nøkkel til eventuelle vegbommer som settes opp i den forbindelse.
4. Oppgjørsform

- 4.1. Partene er enige om å gjennomføre et makeskifte. Dette er basert på at Staten overtar det areal som omfattes av nærværende avtale (jf. vedlegg 1), mot at Staten stiller annen eiendom til disposisjon for grunneieren i et samlet makeskifte med de grunneiere som berøres av Forsvarets etablering på Rødsmoen.
- 4.2. Grunneieren krever med denne avtale at den del av eiendommen som er avmerket i vedlegg 1 - jf. punkt 1.1 - legges inn i et voldgiftsmessig jordskifte etter reglene i punkt 5.
- 4.3. Partenes underskrift av denne avtalen er å betrakte som krav om voldgiftsmessig jordskifte slik det framkommer i punkt 5 med underpunkter. Krav om jordskifte innsendes av Staten når alle aktuelle avtaler er underskrevet.
- 4.4. For rettigheter i henhold til punkt 3 utenfor det tiltrådte areal (jf. punkt 1) betaler Staten et fullt og endelig oppgjør på
- 4.5. Med henvisning til tilpasningsplikten får grunneier ikke kompensasjon for eventuelle ulemper vedkommende måtte hevde å lide som følge av at grunneieren avgir rådighet over avståelseseiendommen før vedkommende får rådighet over mottakseiendommen.

5. Makeskifte

- 5.1. Det omforente makeskiftet gjennomføres som et jordskifte med hjemmel i voldgiftsavtale i henhold til jordskiftelovens §85. Partene er enige om at Hedmark og Sør-Østerdal jordskifterett med Jordskiftedommer Aage Englien skal være ene voldgiftsdommer, og at makeskifte i henhold til nærværende avtale skjer i forbindelse med jordskiftesak 21/1995 H (Makeskiftet på Rødsmoen). Den nærværende avtalen er hjemmelsgrunnlaget for skiftekravet.
- 5.2. Makeskiftet skal gjennomføres verdi mot verdi for avstått og mottatt areal, slik at grunneieren får tilbake et område av tilsvarende verdi blant de eiendommer Staten stiller til disposisjon - eller andre arealer som er trukket inn i makeskiftet. Verdiberegningen skal utføres i samsvar med jordskifteverkets lover og praksis. Før avgjørelse treffes skal partenes sakkyndige ha hatt anledning til å uttale seg om valg av forutsetninger m.v. for verdiberegningen.
- 5.3. Makeskiftet omfatter foruten grunn også påstående bebyggelse av enhver art, samt alle øvrige verdier knyttet til de makeskiftede eiendommer som jakt, fiske, beite, mosetak, grus- og moseforekomster, andel i veier mv., med de eventuelle unntak som er spesifisert under punkt 6.

I forbindelse med gjennomføringen av voldgiftsjordskiftet har jordskiftedommeren partenes fullmakt til å treffe de avgjørelser han finner hensiktsmessig med hensyn til flytting eller gjenoppbygging av husvære innen makeskifteområdene. Alternativt kan jordskiftedommeren fastsette kontanterstatning for påstående bebyggelse.

- 5.4. Jordskiftedommeren avgjør selv på selvstendig grunnlag, etter å ha hørt partenes syn, eventuelle utvidelser av skiftetfeltet på deler av grunneiers eiendom som ligger utenfor området avmerket i vedlegg 1 i den grad dette finnes hensiktsmessig for å oppnå en tilfredsstillende arrondering etter skiftet.

- 5.5. Inngangsverdien i skiftet skal korrigeres for tilvekst, og for eventuell avvirkning mv som er fc
- 5.6. Det er partenes ønske at
 - 5.7. Staten skal såvidt mulig være behjelpelig med å få i stand nødvendig behandling og vedtak av offentlige organer for å gjennomføre denne avtalen.
 - 5.8. Det er en forutsetning for denne avtalen at den kan gjennomføres uten alvorlige hinder av skogloven, jordloven, konsesjonsloven og andre lover eller forskrifter som gjelder avhendelse, salg eller annen overdragelse eller omdisponering av skog- og jordbrukseiendommer.
 - 5.9. Det er en forutsetning for denne avtale at gjennomføringen av makeskiftet ikke utløser noen form for skatteplikt for grunneieren utover det som ville fulgt av et oppgjør i kontanter under ekspropriasjonstvang, med mindre Staten dekker grunneierens skattedifferanse.
 - 5.10. Skylddelingsforretning besørges av Staten i den utstrekning det måtte være nødvendig. Grunneieren gir herved samtykke til avholdelse av slike forretninger for angjeldende del av sin eiendom.
 - 5.11. Grunneieren besørger sletting av pengeheftelser og andre heftelser i den grad det er nødvendig for å gjennomføre makeskiftet. Staten yter nødvendig bistand i de tilfeller dette kan være hensiktsmessig.
 - 5.12. Grunneieren forplikter seg til å undertegne på de nødvendige skjøter, dokumenter mv for å gjennomføre denne avtalen.
6. Spesielle forhold ved eiendommen
 - 6.1. Det er ingen spesielle forhold ved denne eiendommen i forbindelse med makeskiftet.
7. Saksomkostninger
 - 7.1. Staten bærer alle nødvendige omkostningene ved inngåelse og gjennomføring av denne avtale i henhold til skjønnsprosesslovens § 54, herunder utgifter til juridisk og skogfaglig/jordbruksfaglig bistand i forbindelse med avtalen og kontroll av registreringsmateriale.
 - 7.2. Staten bærer også alle omkostninger ved makeskifte, utførelsen av registreringer og verdiberegninger, utarbeidelse av skifteplaner og kart,

avholdelse av skylddelingsforretninger, oppmerking av grenser, pantefrafall, tinglysningsgebyr, dokumentavgift osv.

- .3. Staten dekker tapt arbeidsfortjeneste fastsatt til kr 150,- pr time når Staten tilkaller grunneier eller representant for denne for gjennomføring av denne avtale. Det gis ikke kompensasjon for deltakelse i grunneiermøter o. l. Det gis heller ikke kompensasjon for grunneiers deltakelse i forbindelse med det voldgiftsmessige jordskiftet.

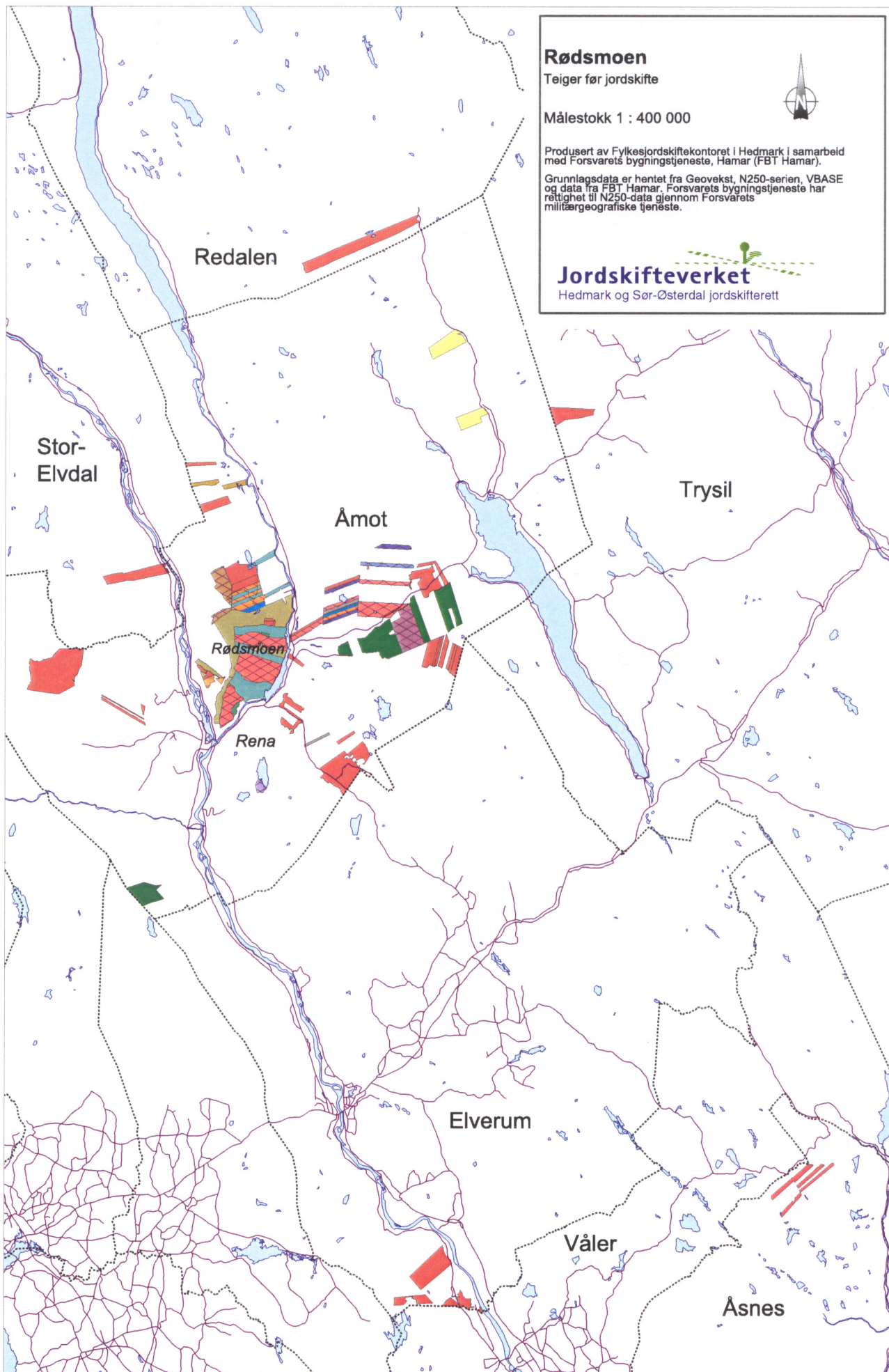
8. Tinglysing

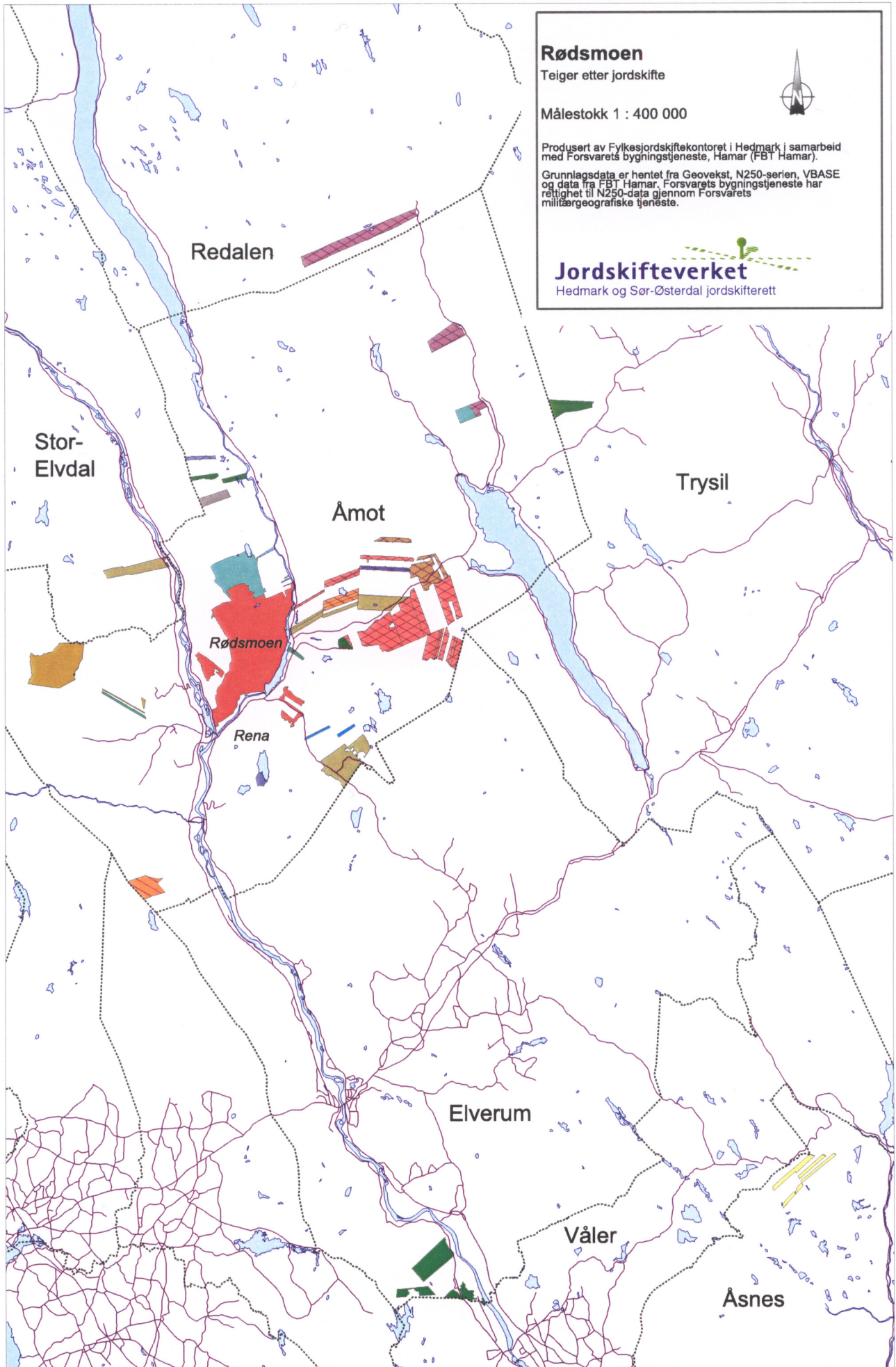
- 8.1. Nærværende avtale tinglyses av Staten på de gårds- og bruksnummer i Åmot kommune som er opplistet i innledningen til avtalen.

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, ett eksemplar til hver av partene og ett eksemplar oversendes til Hedmark og Sør-Østerdal Jordskifterett som grunnlag for krav om voldgiftsjordskifte i henhold til punkt 5.1.

Jeg er gift/ ugift (stryk det som ikke passer)

Vedlegg 4





Rødsmoen

Teiger etter jordskifte

Målestokk 1 : 400 000

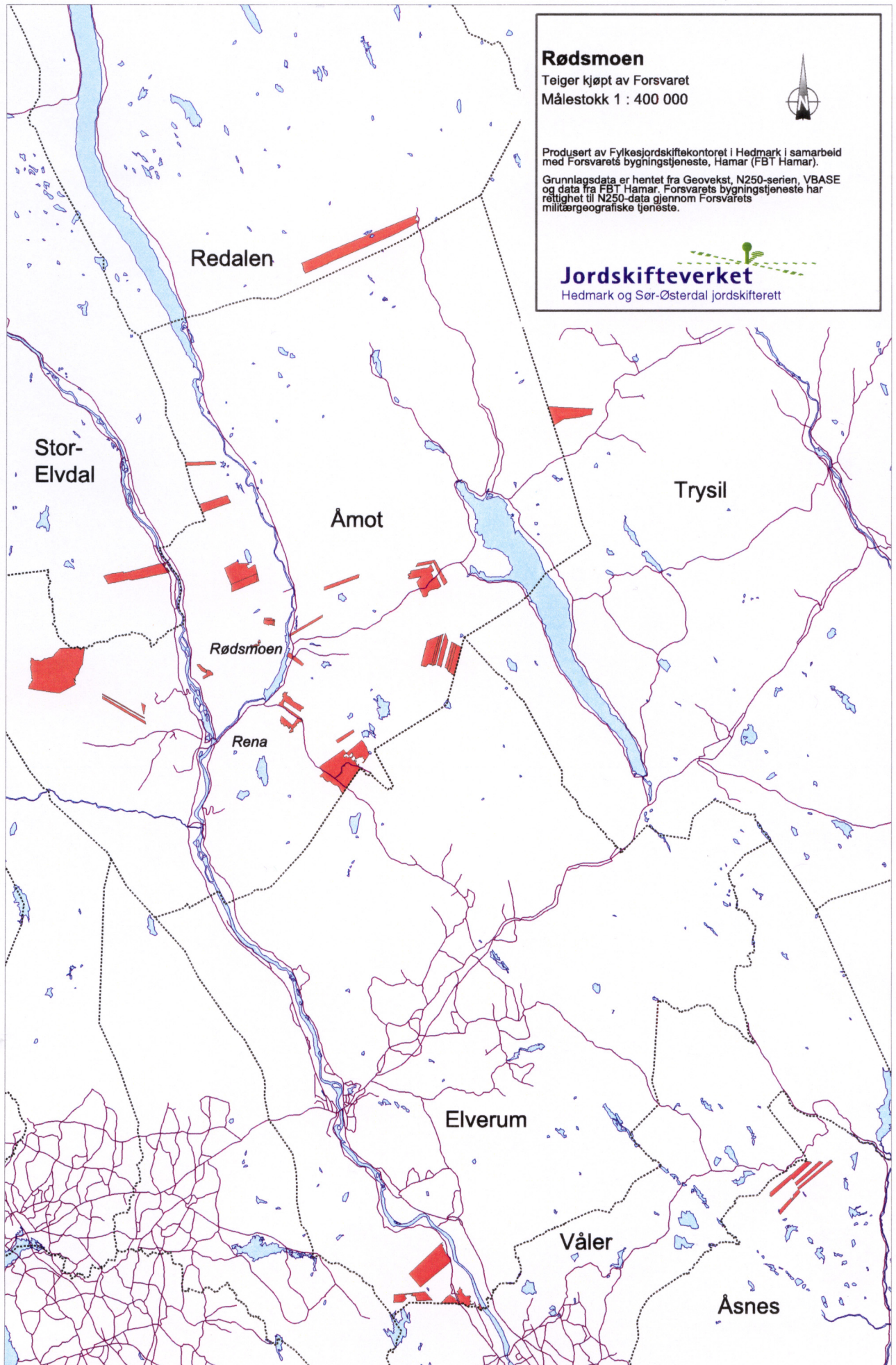


Produsert av Fylkesjordskiftekontoret i Hedmark i samarbeid med Forsvarets bygningsjeneste, Hamar (FBT Hamar).

Grunnlagsdata er hentet fra Geovekst, N250-serien, VBASE og data fra FBT Hamar. Forsvarets bygningsjeneste har rettighet til N250-data gjennom Forsvarets militærgeografiske tjeneste.

Jordskifteverket

Hedmark og Sør-Østerdal jordskifterett



Rødsmoen

Teiger kjøpt av Forsvaret
Målestokk 1 : 400 000



Produsert av Fylkesjordskiftekontoret i Hedmark i samarbeid med Forsvarets bygningsjeneste, Hamar (FBT Hamar).

Grunnlagsdata er hentet fra Geovekst, N250-serien, VBASE og data fra FBT Hamar. Forsvarets bygningsjeneste har rettighet til N250-data gjennom Forsvarets militærgeografiske tjeneste.

Jordskifteverket

Hedmark og Sør-Østerdal jordskifterett