



## OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 200

### DOM OG JORSKIFTEAVGJØRELSE

**Dato:** 11.12.2025

**Sted:** Rettssted Sarpsborg

**Sak:** 25-070730REN-JOOV/JSAR Glomviklia

**Saken gjelder:** Rett til adkomst, ev. innpåkjøp / veiutvidelse

**Rettsens leder:** Jordskiftedommer Walter A. Skjelin

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Ellen Synnøve Person Toralf Deilhaug		Indre Østfold (3118)	87	1
Toralf Deilhaug		Indre Østfold (3118)	87	3
Vidar Glomvik		Indre Østfold (3118)	87	2
Hafslund Produksjon Holding AS		Indre Østfold (3118)	87 88 90 87	5 1 22 10
Vidar Fuglehaug		Indre Østfold (3118)	87	7
Grethe Glomvik Einar Glomvik		Indre Østfold (3118)	87	8
Piotr Przemyslaw Czwartynski Marek Franciszek Falkowski		Indre Østfold (3118)	87	9
Signe Ingstad (død) Line Sæther Ingstad Trude Sæther Ingstad		Indre Østfold (3118)	87	11
Karin Britt Granås (død) Tony Eivind Brestrup Kine Marita Brestrup Roy-Kenneth Brestrup Lena Christina Brestrup		Indre Østfold (3118)	87	13
Rasmus Robert Bäckström		Indre Østfold (3118)	87	14

Andreas Person Deilhaug		Indre Østfold (3118)	90	1
Maren Ruud Sørtorp Daniel Olai Nilsen		Indre Østfold (3118)	90	5
David Lundsrud		Indre Østfold (3118)	90	17
Birger Fladmark (død) Jan Ove Fladmark Vidar Fladmark		Indre Østfold (3118)	90	21
Anders Strand Sandy Qiu Xiang Liu	v/Anders Sølve Strand		90	68

## 1. Saken gjelder

Rett til adkomst over Glomvikveien i Indre Østfold kommune for 14 planlagte eneboliger på eiendommen gbnr. 90/68 i Indre Østfold kommune.

Spørsmålet om gbnr. 90/68 allerede har rett til å føre nye 14 eneboliger inn på Glomvikveien avgjøres ved dom. Subsidiære anførsler om innpåkjøp og utvidelse avgjøres ved jordskifteavgjørelse jf. jordskifteloven § 6-23 første og fjerde ledd punkt a og d.

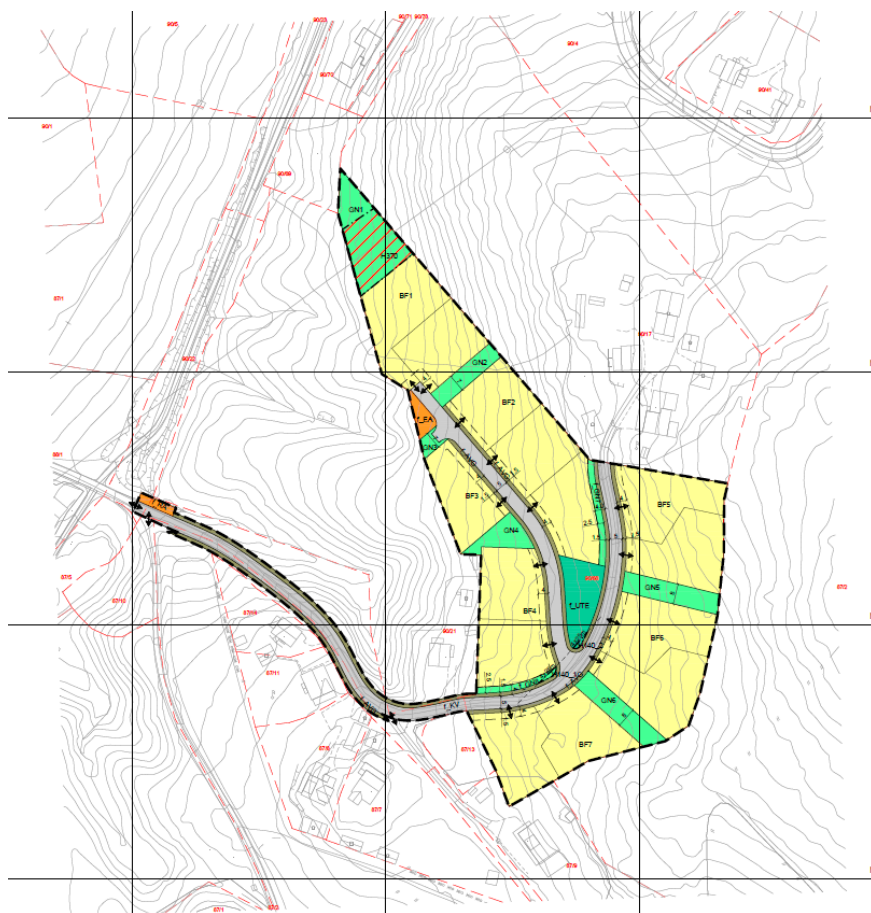
## 2. Bakgrunn

Anders Strand og Sandy Qiu Xiang Liu («Strand») eier eiendommen gbnr. 90/68 i Indre Østfold kommune. Eiendommen er ubebygd og er ca. 15,5 daa stor. I dag er det skog på eiendommen.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til utbygging hvor tillat boligtype er «frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse», jf. kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer.

Strand ønsker å utvikle eiendommen med 14 nye eneboliger. Hver av eneboligene kan ha en sekundærbolig hver seg. De er derfor i gang med å regulere eiendommen. Indre Østfold kommune ønsker imidlertid ikke å ferdigbehandle reguleringsplanen da det ikke er klart om Strand sin eiendom har de nødvendige adkomstrettighetene.

Strand sitt forslag til reguleringsplan er slik:







Reguleringsplanen er nå i utgangspunktet klar for sluttbehandling i kommunen. Kommunen har imidlertid satt krav «...om at forslagsstiller kommer til en enighet med grunneiere/berørte naboer, slik at det kan utarbeides en veirettsavtale. Denne skal tinglyses. Når en slik avtale foreligger, kan detaljreguleringssaken tas opp til sluttbehandling», jf. kommunens brev dat. 3. mai 2024.

I tillegg til å sikre de nye boligene rett til adkomst, må veien oppgraderes for at renovasjonsbilen skal komme frem til Strand sitt foreslåtte renovasjonspunkt øst for Kykklesrudlinna. Kommunens renovasjonsavdeling mener at dagens vei er for dårlig og oppfyller ikke deres krav.

Strand må derfor avklare/sikre eiendommen sin veirett før kommunen endelig behandler planen.

Strand antar at hans eiendom, som er skilt ut fra gbnr. 90/17 i 1999, har rett til å benytte Glomvikveien helt frem til Kykkelsrudveien. Det er imidlertid uklart om veiretten omfatter rett til å føre inntil 28 nye boligenheter på veien. Jordskifteretten bes vurdere om hvor omfattende Strands veirett er. Veien vest for Kykklesrudlinna er uansett regulert til offentlig vei. Da må man kunne legge til grunn at alle kan benytte veien?

En utvidelse av veien øst for Kykkelsrudlinna i henhold til planen fra 1988 krever noe grunnavståelse fra tiliggende eiendommer. Arealbehovet anses mindre enn det grunneierne anfører. Strå arkitekter anslår behovet for dyrket mark til å være ca. 0,6 daa.

Det er ikke behov å stenge veien over lengre tid under anlegget. Det er derfor ikke behov for noen midlertidig vei under anleggsfasen.

Strand er av den oppfatning at det ikke er aktuelt med en annen veiløsning til boligprosjektet. Alternative løsninger er i liten grad blitt vurdert og vil medføre bruk av en gangvei som adkomst. Det er ikke heldig. Kommunen har heller ikke motsatt seg den foreslåtte adkomstløsningen.

Det er positivt for alle brukere av veien at den blir oppgradert. Veien vil da bli tryggere.

Naturmangfoldet er vurdert i planarbeidet. Eikene som står nord for gbnr. 87/8 må man ta stilling til under anlegget. Det antas at de må bevares.

Indre Østfold er et pressområde. Det er derfor positivt at det etableres nye boliger i området.

Hvem som ev. skal ha utbetalt en ev. erstatning må avgjøres av jordskifteretten. En løsning kan muligens være at pengene blir betalt til veilaget.

Det skal etableres et eget VA-system for det nye boligområdet. Eksisterende infrastruktur i området vil bli ivaretatt under anlegget.

At Strands eiendom ikke har nødvendig adkomstrett til sin eiendom er en utjenlig eiendomssituasjon, jf. jordskifteloven § 3-2. De mener videre at jordskiftesaken og resultatet av den ikke vil medføre kostnader eller ulemper som er større enn nytten for noen med bruksrett til veien, jf. § 3-18.

Som resultat av jordskiftesaken ønsker Strand (forutsetninger for skjønnet):

- Adkomst fra eiendommen gbnr. 90/68 og ut til Kykkelsrudveien (kommunal vei) over Glomvikveien for inntil 14 nye eneboliger med sekundærbolig (totalt 28 enheter).
- Rett til å utvide veien:
  - o Vest for Kykkelsrudlinna:
    - Veien utvides i samsvar med reguleringsplan vedtatt 27. oktober 1988, inntil en totalbredde på 8 meter.
  - o Øst for Kykkelsrudlinna:
    - Slik veien er tegnet inn i planforslaget, inkl. rett til plass for avfallshåndtering. (8 meter veibredde)
  - o Ny vei vil være gruset
  - o Strand vil stå for alle kostnader for bygging av ny vei, herunder nødvending flytting/tilpasning/iakttagelse av eksisterende infrastruktur som eksempelvis drenerings-, VA- og strømledninger.
- Det vil ikke være behov for noe omkjøringsvei under anlegget
- I det tilfellet Strand får rett til å benytte veien ønskes det at det etableres en bruksordning for fremtidig vedlikehold av veien.

**Toralf Deilhaug** har gitt slikt syn på saken:

Det er viktig å ha med seg at gbnr. 90/68 er lagt inn som framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel, men eiendommen er pr. i dag ikke regulert som boligområde.

Deilhaugs interesse i saken omfatter den delen av Glomvikveien som er avgrenset av Kykkelsrudveien og Kykkelsrudlinna (ca. 390m). Denne delen av veien er regulert som offentlig vei/kommunal vei, men har aldri blitt opparbeidet, driftet eller overtatt av kommunen. Veien er derfor privat, jf. veglova § 1.

Veien er løpende og tilfredsstillende vedlikeholdt, og tilfredsstillende fullt ut behovet til dagens brukere. Vedlikeholdet utføres av et fungerende veilag. Tidligere og nåværende eiere av gbnr. 90/68 har aldri blitt avkrevd noe for veivedlikehold.

Adkomst til gbnr. 90/68 som ubebygde eiendom har aldri blitt hindret eller reist spørsmål om. Spørsmål om veirett for gbnr. 90/68 har heller aldri blitt formelt tatt opp med grunneierne eller andre med bruksrett til Glomvikveien (før nå). Gbnr. 90/68 har følgelig ikke veirett for de planlagte 28 nye boenhetene

Gbnr. 90/68 er nå foreslått brukt som boligfelt for inntil 28 nye boenheter. Glomvikveien er ikke oppbygd eller dimensjonert for den økte belastningen dette vil medføre. Dagens normer for veibredde og helling på veiskjæringer, vil medføre et betydelig tap av landbruksarealer. Behovet for landbruksarealer antas å være langt over 2 daa. Behovet for dyrket mark tilsvarer minst 13 % av hele det planlagte boligområdet.

Enhetsleder for vei, friluft og bymiljø i Indre Østfold kommune, Tommy Linder Larsen, mener at anleggsarbeidene vil bli så omfattende og tidkrevende at det vil bli behov for en avlastningsvei lenger inne på jordet i anleggsperioden. En slik vei må tåle kjøring med vogntog da Deilhaug blant annet driver med eggproduksjon som medfører kraftforlevering og henting av egg. I tillegg til eggproduksjon driver Deilhaug også med kornproduksjon.

Linder Larsen mener videre at utbedring av veien vil ha en kostnadsramme i millionklassen.

I 2015 var det andre eiere av gbnr. 90/68. De hadde også et ønske om å regulere eiendommen til bolig. Norconsult som da bisto eier av gbnr. 90/68, konkluderte etter en høringsrunde med at Glomvikveien er det minst egnede av alternativene.

Indre Østfold kommune har i forbindelse med Strand sin regulering aldri formelt behandlet de tre veialternativene som det i realiteten er inn til det foreslåtte boligfeltet. Det er heller ingen dokumenter som kan bevis at ulike adkomstalternativer er vurdert.

Referatet som Strand mener viser at Glomvikveien er eneste alternativ er skrevet etter et dialogmøte mellom to representanter fra plan- og bygningsavdelingen og to representanter for eierne av gbnr. 90/68. Det fremkommer ikke hvem som har skrevet referatet og om det er godkjent.

Det er på denne bakgrunn rimelig å stille spørsmål om hvorvidt jordskifteretten skal legge premisser for den videre kommunale behandlingen av disse alternativene. Boligfeltet på gbnr. 90/68 kan derfor ikke gis veirett på Glomvikveien før kommunen etter en administrativ og politisk behandling konkluderer med hvilket veialternativ kommunen foretrekker.

Jordskifteretten kan ikke vedta noe trase uten at kommunen og ev. Statsforvalteren har konkludert med veitrase, jf. jordskiftelovens § 3-17.

Jordskifteloven § 3-18 sier at «jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett». I dette tilfellet vil det bety:

- a) Grunneiere får full erstatning for tapt areal og ulempeserstatning for dårligere arrondering, pakkeskader samt skader på grøfter og vannledninger.
- b) Opparbeidelse av midlertidig og fullgod alternativ veitrasé i anleggsperioden bekostes av eier av gbnr. 90/68.
- c) Utvidelse og oppgradering av eksisterende veitrasé iht. kommunale krav og offentlige veinormer, må i sin helhet bekostes av eier av 90/68. Dette må være på plass før salg av enkelttomter på gbnr. 90/68.
- d) Alle som bruker veien har plikt til å være med og vedlikeholde veien. Alle brukerne utgjør et veilag, jf. veglova §§ 54 og 55. Sammen med jordskiftelovens § 3-18, betyr dette at nåværende brukere av veien ikke kan avkreves større årlige kostnader/andelsinnbetalinger enn det som har vært historiske kostnader (gjennomsnittlig kr. 600 pr. år og husstand)

**Ellen S. Person** har gitt slikt syn på saken:

I dag er det kun 8-9 boliger som benytter Glomvikveien. Dersom Strand sitt forslag til reguleringsplan gjennomføres kan det bli inntil 28 nye enheter som skal benytte veien. Det vil bli en betydelig økning som igjen vil utløse behov for en veiutvidelse. En utvidelse vil medføre at dyrkbar mark blir beslaglagt. Indre Østfold kommune har en nullvisjon om at dyrket mark bygges ned.

Dagens vei fungerer fint med tilfredsstillende antall møteplasser.

Person kan ikke se at Strand har gode nok argumenter for å kunne benytte og utvide Glomvikveien til 28 nye boligenheter.

**Vidar Glomvik** har gitt slikt syn på saken:

Glomvik eier grunnen under den delen av Glomvikveien som ligger øst for Kykkelsrudslinna. En utvidelse av veien vil derfor ikke berøre hans eiendom.

Det er mye tung transport på Glomvikveien. Den burde vært bedre. Vedlikeholdet har vært «dugnadspreget».

Glomvik driver med gras og hjorteoppdrett.

Glomvik har for øvrig ikke så stor formening om saken.

**Grethe og Einar Glomvik** har gitt slikt syn på saken:

Veien kunne vært bedre. En utvidelse av veien hadde derfor vært fint. Om det er behov for 8 meter bredde på veien kan man ev. stille spørsmål ved.

Driften av veien fungerte bedre før.

Det ligger noen VA-ledninger langs/i veien. Disse er gamle og må ivaretas hvis Strand får utvide veien. Utover det er det ikke innsigelser til økt bruk av veien.

**Piotr Przemyslaw Czwartynski og Marek Franciszek Falkowski** har gitt slikt syn på saken:

Det aller meste av veiutvidelsen øst for Kykkelsrudlinna vi skje fra deres eiendom. Selve boligen deres vil ikke bli berørt av selve veien. De nye boligene vil imidlertid komme nærme boligen. Området som i dag er rolig og ligger for seg selv vil etter utbyggingen få en helt annen karakter. Det er negativt.

Det har vært noe dialog med Strand om erverv av grunn uten at dialogen har ført frem til noe avtale.

Dersom flere får bruke veien vil trafikken øke betydelig og det vil bli farligere å ferdes på veien.

Dagens vei fungerer, men den kan bli bedre. Veien vil kreve en opprusting før anleggsmaskiner etc. benytter den, ellers vil den bli ødelagt. Den tåler ikke 28 nye boligheter slik den fremstår i dag.

Det er noen store eiketrær på deres tomt langs veien. Disse bør bevares. Arealene som en veiutvidelse vil beslaglegges benyttes i utgangspunktet ikke til noe spesielt. De består av kratt og skog. Dette ønskes beholdt.

Reguleringsplanen er ikke ferdigbehandlet. Kan da jordskifteretten avgjøre veispørsmålet?

**Line Sæther Ingstad og Trude Sæther Ingstad** har gitt slikt syn på saken:  
Glomvikveien kan sikkert bli bedre, men det er mange andre boligveier som er vesentlig dårligere.

Det er synd om Strand sin ønskede utbygging gjennomføres. Det vil ødelegge idyllen som er i området idag.

Ingstad deler for øvrig det meste av det syn de andre partene som ikke ønsker noe veibygging har gitt uttrykk for.

**Rasmus Robert Bäckström** har gitt slikt syn på saken:

En utbygging på Strand sin eiendom vil medføre en betydelig trafikkøkning utenfor Bäckström sin eiendom. Veien forbi Bäckström er ganske bratt. Økt trafikk vil derfor medføre at han vil bli påført støy som antas å overskride verdiene i «Veileder om behandling av støy i arealplanlegging – T1442» som er 55 dB. For å hindre at hans eiendom blir påført for mye støy må det gjennomføres støydempende tiltak som for eksempel vold, skjerm og isolering av hus. Tiltakene burde vært en del av planen. I det minste må det gjennomføres en støykartlegging.

Økt trafikk forbi Bäckström vil forverre trafikksikkerheten, spesielt for barn.

Strand sitt planforslag er mangelfullt hva gjelder naturmangfold. En utvidelse av veien vil medføre at noen eiketrær må felles. Dette vil være i strid med naturmangfoldloven § 53.

Økt trafikk og støy vil medføre at naboloven § 2 overskrides.

Strand sitt boligfelt bør derfor ikke gis rett til å bruke Glomvikveien.

**Andreas Person Deilhaug** har gitt slikt syn på saken:

I dag er det første gangen A. Deilhaug snakker med Anders Strand. Det er underlig at ikke Strand har tatt kontakt med A. Deilhaug tidligere. Han eier tross alt mye av arealene som vil bli beslaglagt hvis veien øst for Kykkelsrudlinna blir breddeutvidet.

Det er på den rene at gbnr. 90/68 ikke har noe tinglyst rett til å bruke Glomvikveien.

Dagens vei vil ikke tåle flere brukere. Den må derfor utbedres. Da vil dyrket mark gå bort. Det er uheldig, spesielt når det finnes andre alternativer som ikke berører dyrket mark. Det er derfor rart at ikke andre adkomstalternativer er vurdert.

Hvis Glomvikveien skal benyttes som adkomst til det nye boligområdet vil det medføre økt trafikk på Kykkelsrudveien (kommunal vei). Denne er også smal. Det er ikke kjent om det er utført noe trafikkanalyse om konsekvensene ved at flere eiendommer må benytte Kykkelsrudveien.

A. Deilhaug benytter ikke veien selv. Han kan kjøre inn på jordet fra Kykkelsrudveien. Han har derfor ikke noe nytte av en bredere vei. At han mister arealer medfører derfor at hans eiendom vil tape på at veien breddes ut.

Hvis veien blir utvidet må kostnader knyttet til avståelsen erstattes. Da jordet allerede er smalt vil det bli vanskeligere å drifte jordet. Slike arronderingsulemper må erstattes. Det samme gjelder ev. pakkeskader etc. som en ev. omkjøringsvei vil påføre jordet.

**David Lundsrud** har gitt slikt syn på saken:

Lundsrud er den av naboene som vil bli mest berørt av Strand sin utbygging. Han vil imidlertid ikke måtte avstå noe grunn til veitvidelsen.

I dag er det mye vilt i området. Over Strand sin eiendom er det for eksempel et villtrekk. Dette vil forsvinne hvis Strand får gjennomføre sin utbygging. Det er negativt.

Lundsrud driver med honningproduksjon. Hvis boligutbyggingen blir en realitet er han bekymret for at de nye naboene ikke vil like å ha en slik produksjon som nærmeste naboer, og forventer en del naboklager i fremtiden.

Glomvikveien er ikke egnet for utbygging. Veien er for så vidt godt vedlikeholdt, men den er smal og bratt som medfører utfordrende kjøreforhold, spesielt vinterstid. Dersom flere skal bruke veien vil det medføre en betydelig risiko for ulykker, særlig for barn og gående.

Det er i dag et fungerende veilag. Det er både urimelig og usosialt at dagens brukere av veien skal brøyte og vedlikehold veien for den ekstra trafikken.

Lundsrud har VA-ledning liggende inntil dagens vei. Disse må hensyntas hvis veien ev. skulle bli utvidet.

Strand bør derfor ikke få veirett for sitt boligprosjekt.

#### **4. Jordskifterettens vurderinger**

##### **4.1. Dom:**

**Har gbnr. 90/68 rett til, å føre inntil 28 nye boenheter inn på Glomvikveien på bakgrunn av gjeldende rettighetsforhold?**

Gbnr. 90/68 ble fradelt fra gbnr. 90/17 den 14. oktober 1999. Det er ikke fremlagt noe form for avtale knyttet til adkomsten.

Reguleringsplanen fra 1988 viser at Glomvikveien er regulert til offentlig vei. At veien er regulert til offentlig vei medfører ikke at veien kan benyttes av alle. Det må for eksempel innhentes nødvendige tillatelser fra eiere og kommunen må ha overtatt veien for drift og vedlikehold før veien blir offentlig og åpen for alle. Det er ikke tilfellet i vår sak.

Da eiendommen ble fradelt gjaldt plan- og bygningsloven (1985). Av § 66 i nevnte lov fremkommer det at en «eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig adkomst til veg som er åpne for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende». Man må derfor kunne legge til grunn at kommunen ved deres fradeling i det minste mente at gbnr. 90/68 hadde en form for veirett.

Av servituttloven § 9 kan en rettighetshaver overføre sine rettigheter til andre og nye fradelte eiendommer. Av sammendraget til Høyesteretts avgjørelse i sak HR-2015-218-A fremkommer det:

Det følger da av servituttloven § 9 at veirett kan avgis til parseller som senere blir fradelt den herskende eiendom, forutsatt at dette ikke fører til en samlet bruk som overskrider tålegrensen i § 2. Ved denne vurderingen skal det både legges vekt på hva som er formålet med retten, og på hva som er i samsvar med «tida og tilhøva».

Hensikten bak fradelingen av gbnr. 90/68 i 1999 er ikke kjent for jordskifteretten. Det må imidlertid kunne legges til grunn at det var noe mer enn «bare» 15 daa skog. Oppføring av én bolig må man derfor kunne anse påregnelig. En bolig til som bruker veien ville heller ikke overskredet tålegrensen i servituttloven § 2.

Spørsmålet i vår sak er om gbnr. 90/68 på bakgrunn av sin rett kan gi 14 nye eneboliger som alle kan ha en sekundærbolig (28 nye boenheter) rett til å bruke veien.

Jordskifteretten må da vurdere om en slik utvidet bruk vil overskride tålegrensen i servituttloven § 2 - om bruken er «urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre».

I regnskapsoversikten til Glomvikveien veilag er det lagt til grunn 9 betalende medlemmer. I tillegg må man legge til grunn at andre ubebygde eiendommer som sogner til veien i en eller annen form også har rett til å bruke veien, for eksempel Hafslund som eier av gbnr. 87/5 mfl. Trafikkgrunnlaget for de ubebygde eiendommene må imidlertid anses som lite. Dersom 28 nye enheter skal etableres på Strand sin eiendom vil derfor trafikken på Glomvikveien mer enn doubles. Det er videre på det rene at dagens vei ikke tåler en slik merbelastning. Veien er for smal og mangler tilfredsstillende vannavrenning for å kunne håndtere slik mertrafikk. En slik bruk må anses å gå langt over hva gbnr. 90/17 sin veirett i sin tid omfattet. En slik bruk er også vesentlig mer omfattende enn det gbnr. 90/68 frem til i dag har benyttet sin veirett til.

Kommunen har i sin kommuneplan avsatt gbnr. 90/68 til utbygging. I LG-2011-110956 uttaler lagmannsretten at «...om ein skulle sjå det slik at reguleringsplanen er eit uttrykk for kva som er i samsvar med tida og tilhøva, er det ikkje dermed sagt at ein slik bruk også går klar av den breiare interesseavveginga som følgjer av servituttlova § 2 første ledd».

I vår sak er området ennå ikke regulert. Forslaget til reguleringsplan som Strand nå har fremmet viser derfor i begrenset grad hva som er påregnelig bruk, altså bruk etter «tida og tilhøva». At arealet er avsatt til utbygging i kommuneplanen tilsier jo at utbygging kan skje, men kommuneplanen sier ikke noe om påregnelig adkomstløsning, jf. de ulike adkomstalternativene som ble vurdert i 2015.

#### *Konklusjon:*

Jordskifteretten har etter dette kommet til at gbnr. 90/68, på bakgrunn av eksisterende rettsforhold, ikke har rett til å føre inntil 28 nye enheter inn på Glomvikveien.

#### 4.2. Jordskifteavgjørelse:

##### **Kan gbnr. 90/86 gis rett til innpåkjøp og utvidelse i veien med hjemmel i jordskifteloven kap. 3?**

For å kunne endre en rettssituasjon gjennom et jordskifte er det fire vilkår som må være oppfylt:

1. Det må foreligge utjenlige eiendomsforhold, jf. jordskifteloven § 3-2.
2. Jordskifteloven må ha de nødvendige «verktøyene» for å bedre den utjenlige eiendomssituasjonen. Endringene som jordskiftet medfører må skape en gevinst, jf. jordskifteloven § 3-3.
3. Ingen av partene skal lide tap, jf. jordskifteloven § 3-18.
4. Jordskifteløsningen skal ikke være i strid med kommunale planer etc., jf. jordskifteloven § 3-17.

Vilkårene er kumulative, det vil si at alle fire vilkårene må være oppfylt. Endelig kontroll av de materielle vilkår skal skje på det tidspunkt jordskifteretten fatter den endelige jordskifteløsningen.

Jordskiftelovens «verktøykasse» er opplistet i jordskifteloven §§ 3-4 til 3-12.

Høyesterett har i sak HR-2025-220-A avgjort at innpåkjøp i en privat vei kan gjennomføres med hjemmel i jordskifteloven § 3-9. Når det gjelder behov for grunn til utvidelse av veien er det ev. jordskifteloven § 3-4 (ny utforming av eiendom) som kommer til anvendelse. Jordskiftebestemmelsen om tiltaksjordskifte kan ikke benyttes da selve veianlegget ikke vil gjøre eiendommene utjenlige.

Strand har anført at det er utjenlig at deres eiendom ikke har en adkomst slik at de får utviklet sin eiendom med boliger. Det kan godt være at det er en utjenlig eiendomssituasjon, men før jordskifteretten ev. vurderer utjenligheten vil den vurdere jordskiftelovens vilkår om at ingen eiendommer skal lide tap gjennom et jordskifte.

For at Strand skal kunne utvikle sin eiendom iht. planforslaget må de *både* kjøpe seg rett til dagens vei og de må gis rett til å utvide nærmest hele veistrekningen. Det siste krever at noen av Strand sine naboer må avstå grunn til veien.

Selve innpåkjøpet (kjøp av veirett) kan også ved jordskifte, gjøres opp med penger, jf. HR-2025-220-A. Andre endringer, herunder ev. avståelse av grunn, må kunne løses med hjelp av andre «jordskifteverktøy». Som nevnt er det jordskifteloven § 3-4 som er aktuell. Dvs. at de som avgir grunn må få dette erstattet i eiendom eller rettigheter slik at de ikke blir påført noe tap, jf. jordskifteloven §§ 3-18 og 3-20. Det er ikke anledning å benytte «...pengevederlag for å oppfylle vilkåret i § 3-18», jf. note 78 til jordskifteloven på Rettsdata.no (kopiert 13.11.2025).

Jordskifteretten kan vanskelig se at det kan gjennomføres hensiktsmessig arealbytter hvor Strand får tilgang til arealer for veibygging uten at noen eiendommer lider tap. Dagens eiendomssituasjon ligger ikke til rette for det. Man kunne se for seg at de som avstår grunn kunne fått utbyggingsretter hos Strand. Jordskifteretten er imidlertid av det syn at det kunne gitt utfordrende eierforhold, som igjen kunne medført at utbyggingsprosessen ville bli

vanskeligere. Man kan nærmest si at det kunne skapt en ny utjenlig eiendomssituasjon, noe som selvfølgelig ikke er ønskelig.

Slik det fremkommer over kan ikke jordskifteretten se at det er mulig å få til en jordskifteløsning uten at noen parter lider tap. Jordskiftet kan derfor ikke gjennomføres, jf. jordskifteloven § 3-18. Det er derfor ingen grunn til å vurdere jordskiftelovens øvrige vilkår for å kunne gjennomføre en rettsendrede jordskiftesak. Det er heller ikke noe grunn til å behandle kravet om innpåkjøp da det ikke vil løse Strand sitt adkomstbehov. Kravet om jordskifte tas derfor ikke til behandling.

Jordskifteretten må derfor vurder om Strand kan gis rett til innpåkjøp og utvidelse gjennom skjønn etter veglova.

Skulle jordskifteretten komme til at Strand gis de nødvendige rettighetene gjennom skjønnet vil Strand uansett måtte innhente kommunale tillatelser for å bygge veien. I tillegg må de velge om de ønsker å tiltre skjønnet eller ikke. Det er derfor, selv om Strand skulle gis rett til å bruke veien, fortsatt uklart om veien kan utvides og om nye boliger etableres. På bakgrunn av denne usikkerheten finner derfor jordskifteretten at det ikke er noe hensikt å gjennomføre en bruksordning nå. Strand, ev. andre brukere, får ev. kreve ny sak om bruksordning i det tilfellet Strand sin ønskede utbygging blir en realitet. Kravet om bruksordning tas derfor ikke til behandling.

*Konklusjon:*

Kravet om jordskifte tas ikke til behandling.

### **4.3. Skjønn:**

#### **4.3.1. Kan gbnr. 90/86 gis rett til innpåkjøp og utvidelse i veien med hjemmel i veglova § 53?**

Innledningsvis vil jordskifteretten bemerke at jordskiftelovens materielle vilkår (opplistet under punkt 4.2) ikke er relevant for vurderingen når forholdet vurderes etter veglova § 53. Da er det veglovas vilkår som innpåkjøp og utvidelse som forholdet skal vurderes opp mot.

Veglova § 53 lyder:

Jordskifteretten kan gjere vedtak om egedomsinngrep til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av privat veg, her òg gangstig, kløvveg og liknande, mot vederlag til den det råkar, dersom det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade. På same måte og vilkår kan jordskifteretten òg gi rett til å bruke veg som alt ligg der. Kvar av partane i slik sak kan krevje avgjort om vegretten alt er til, at han vert nærare fastlagt, eller å få bruken flytt.

(...)

Jordskifteretten tar avgjerd om kva inngrepet skal gå ut på, kor langt det skal gå, og kva for vilkår som i tilfelle skal settast for inngrepet. Jordskifteretten kan fastsette at vederlag for bruksrett til veg som alt ligg der, skal omfatte ein forholdsmessig part av utgiftene til anlegg og vedlikehald av vegen. Sak for jordskifterett til fastsetting av slikt vederlag kan krevjast av baa partane.

(...)

Jordskifteretten kan derfor gi Strand rett til å bruke eksisterende vei og gi dem tilgang til nødvendig grunn dersom vegtiltaket «...reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade». I det tilfellet ekspropriasjon tillates fastsetter jordskifteretten ev. erstatning.

Veglova åpner imidlertid ikke opp for å ekspropriere grunn til renovasjonspunkt. Jordskifteretten kan derfor ikke i dette skjønne ekspropriere grunn til dette formålet.

Det er ikke noe krav at det skal være noe kvalifisert interesseovervekt, jf. HR-2009-1825-A, det vil si at det holder om nytten av tiltakene kun er litt større enn ulempene. Alle forhold, også ikke erstatningsberettigede, kan tas med i vurderingen. Det er det samme beviskravet som oreigningslova § 2 har.

For å kunne ekspropriere etter veglova § 53 er det ikke noe krav at veien eller tiltaket er regulert eller endelig godkjent. Dersom veien nylig var regulert ville man som hovedregel imidlertid kunne lagt til grunn at interessevurderingene hadde blitt gjort gjennom planvedtaket, jf. for eksempel HR-1999-159-K.

At kommunen ikke ønsker å behandle Strand sitt planforslag før veirett er i orden finner jordskifteretten svært uheldig. Det er gjennom planprosessen man gjør de fullstendige vurderingene av den fremtidige arealbruken. At ikke veien er ferdig regulert, gjør at Strand ikke kan være sikker på å få gjennomført veiprojektet, selv om jordskifteretten gjennom skjønnen skulle komme til at Strand kan ekspropriere veirett. Strand må uansett til kommunen for å få godkjent veibyggingen. Skjønnen legger ingen bindinger for kommunen i sin fremtidige vurdering. Skjønnen fastsetter kun privatrettslige forhold mellom berørte parter.

Kommunens saksbehandlingen er uheldig i et større samfunnsmessig perspektiv og kunne vært unngått ved at kommunen hadde behandlet reguleringsplan uten å sette krav til at adkomst var ordnet før vedtak. Det har de mulighet til.

Da veien som Strand ønsker å utvide dels ikke er regulert og dels består av en reguleringsplan som det er 37 år siden ble vedtatt, må jordskifteretten derfor i større grad utføre interesseavveiningen. Denne vil naturligvis måtte bli noe enklere enn vurderingene som gjøres gjennom en fullverdig planprosess.

I HR-2025-844-A uttaler Høyesterett:

(26) Det ligger i «at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade», at det er fordelene og ulempene ved vegtiltaket som skal veies mot hverandre. Det er med andre ord krav til sammenheng mellom inngrepet og de fordeler og ulemper som inngår i interesseavveiningen. Ut over dette åpner ordlyden for en bred avveining av ulike interesser.

(...)

(28) Bygging av private veger er omfattet av første punktum. Det er også for private veger et overordnet formål å innrette vegtiltak slik at vegen leder til en trafikkavvikling som trafikantene og samfunnet er tjent med. Andre punktum er mer konkret og nevner hensynet til trafiksikkerhet og trafikkavvikling, ved siden av hensynet til vegens naboer og miljøhensyn.

(...)

(31) Det går fram av forarbeidene til vegloven § 53 at «det er skjønnet som her må avveie partenes interesser og avgjøre om inngrepet må betraktes som nødvendig», jf. særmerknaden til § 53 i Ot.prp. nr. 53 (1961–1962). Partenes interesser er altså relevante, både for og mot ekspropriasjon. At inngrepet må være nødvendig, betyr at den som ønsker ekspropriasjon, må påvise behov for veg.

(...)

(33) Ut fra sammenhengen sikter forarbeidene til § 2 her til samfunnsinteresser som knytter seg til det aktuelle ekspropriasjonsformålet. Ekspropriasjonsformålet som lovgiveren har anerkjent ved vedtakelsen av inngrepshjemmelen, danner en ramme for hvilke samfunnsinteresser som kan, og eventuelt må, trekkes inn i interesseavveiningen i favør av ekspropriasjon. Overført til vegloven § 53 betyr det at samfunnsinteressene er ivarettatt når behovet for veg taler for ekspropriasjon.

Strands eiendom trenger en utvidet veirett. Han får ikke utviklet sin eiendom slik kommunen ønsker gjennom å avsette arealene deres til utbygging i kommuneplanen. Slik saken nå står, får de ikke engang sluttbehandlet sitt reguleringsplanforslag. Man må derfor kunne si at samfunnsinteressen taler for å gi Strand veirett, jf. uttalelsene i HR-2025-844-A.

Reguleringsplanen over veien fra Kykkelsrudlinna til Kykkelsrudveien er 37 år gammel. Det er ikke ført bevis for at den ikke lenger er gyldig. Det er uansett mye som tyder på at kommunen mener den, i det minste delvis kan legges til grunn i dag. Kommunen har blant annet gitt Strand, også etter vedtak av kommuneplanen hvor nedbygging av dyrket mark ikke skal skje, klare signaler om at de nye boligene skal benytte Glomvikveien. Jordskifteretten viser i den sammenheng til kommunens uttalelser i dialogmøte den 22. mars 2024 hvor de ber Strand om å «fastsatte tall på veibredde, grøftbredde og hvor mye dyrket mark som i realiteten vil måtte omdisponeres». Den viser også til kommunes uttalelser i deres brev dat. 3. mai 2024 om at «...ekspropriasjon på bakgrunn av gammel plan fra 1988, ikke er aktuelt», samt at de oppfordrer Strand til å komme «...til en enighet med grunneiere/berørte naboer, slik at det kan utarbeides en veirettsavtale» slik at kommunen kan ta «...detaljreguleringssaken tas opp til sluttbehandling». I sum må dette derfor forstås slik at kommunen ønsker at adkomsten til gbnr. 90/68 skal gå over Glomvikveien, herunder at noe dyrket mark kan beslaglegges til veiutvidelse.

Hvis kommunen mente at alternative adkomstløsninger burde utredes ville det vært naturlig at kommunen hadde gjort dette kjent for Strand tidligere i planprosessen. Man må kunne legge til grunn at kommunen under behandling av Strand sin plan var kjent med adkomstvurderingene som ble gjort i 2015, samt at Statens vegvesen da var negativ til å bruke eksisterende tilbud for gående og syklende som adkomst til eiendommen. Kommunen må også være kjent med Kykkelsrudveien sin beskaffenhet i svingen ved gbnr. 90/83.

Jordskifteretten mener derfor at det må være påregnelig at kommunen vil tillate utvidelse av Glomvikveien ifm. Strand sitt utbyggingsprosjekt. Det er derfor ingen grunn for jordskifteretten å vurdere andre adkomstalternativer. Det er videre på det rene at det faktisk er her adkomsten til Strand sin eiendom går i dag og at det allerede er en vei der.

Hvis gbnr. 90/68 blir utbygget med boliger vil det medføre en stor fordel/nytte for Strand. Det er imidlertid ikke bare Strand som får nytte av en utvidelse av veien. Veien virker å ha noe dårlig bæring og det mangler nærmest grøfter langs hele veien. I tillegg vil en utbedret vei medføre en sikrere vei som det vil være enklere å vedlikeholde. At renovasjonsbilen ikke

finner veien tilfredsstillende taler også for at veien trenger et løft. En opprusting kan derfor medføre at renovasjonsbilen kan kjøre nærmere boligene. Det er positivt.

Ev. nye brukere av veien vil måtte bidra med sin andel av veislitasjen, jf. veglova § 54. Økt bruk av veien vil derfor i teorien ikke medføre at dagens brukere blir påført noen ekstra utgifter til vedlikehold. At flere bruker veien vil også medføre at det er flere å dele de faste vedlikeholdskostnader og kostnader som er trafikkavhengig på. Eksempelvis beredskapskostnader og veislitasje som skyldes været/klima.

Grunnen som avstår fra gbnr. 87/9 er nærmest kun kratt etc. og ligger langt fra boligen. Det er noen eiker som står på tomten. Det legges til grunn at de kan stå uten at veianlegget blir vesentlig berørt av dem. Må de fjernes må det bli et forhold mot kommunen. Eikene i seg selv har, objektivt sett, liten verdi for gbnr. 87/9.

Arealene fra gbnr. 90/21 ligger noe nærmere bygningen. Også denne eiendommen er forholdsvis stor. Arealavståelse vil derfor ikke påvirke eiendommen vesentlig.

Gbnr. 87/2 er grunneier under det meste av veien som ligger øst for Kykklesrudlinna. Da grunnen allerede benyttes til vei vil eiendommen i liten grad, om noe, bli negativt påvirket av Strands veiutvidelse.

Boligeiendommene som ligger syd for Glømvikveien (øst for Kykkelsrudlinna) avstår ikke grunn til veien. De har anført at de blir påført ulemper ved at det blir mer støy etc. som en følge av at flere vil bruke veien. Det er på det rene at trafikken vil øke en del forbi disse boligene. Det er etter jordskifterettens skjønn lite som tilsier at trafikken vil medføre at grenseverdier for støy i T1442 og ev. ulemper i forhold til naboloven § 2 overskrides.

Når det gjelder grunnavståelse fra Kykkelsrudlinna og nordvestover til Kykkelsrudveien vil det bli beslaglagt noe dyrkbar jord. Dagens veibane er ca. 3,8 meter bred. Den har per i dag nærmest ikke grøfter langs veien, noe den burde ha hatt for at veien skal ha tilfredsstillende standard. Mangelfulle grøfter vitner om mangelfullt vedlikehold. Reelt sett legger derfor jordskifteretten til grunn at dagens vei med nødvendige grøfter burde være minimum 5 meter bred. Dyrket mark som da i realiteten berøres er ca. 1,2 daa (400m x 3m = 1,2 daa). Jordskifteretten anser dette som et relativt lite inngrep sett i lys av å kunne etablere inntil 28 nye boliger. Da kommunen allerede har signalisert at veien kan breddes ut, må man kunne legge til grunn at kommunes 0-visjon om nedbygging av dyrkbar mark ikke hindrer Strand sin ønskede utvikling.

Det kan godt være at selve boligutbyggingen vil endre vilttrekk osv. Jordskifteretten kan ikke se at en veiutvidelse vil påvirke vilttrekket. Det er det selve utbyggingens som gjør. Vurdering av vilt etc. høre derfor hjemme i kommunes behandling av reguleringsplanen.

#### *Konklusjon:*

Jordskifteretten har kommet til at Strand har et veibehov og at ulempene med dette ikke overskrider nytten. Strand gis derfor rett til å ekspropriere rett til bruk av eksisterende vei og utvidelse av denne. Det presiseres at retten til innpåkjøp forutsetter at veien breddeutvides.

#### 4.3.2. Erstatningsfastsettelse:

I skjønn hvor det er skjønnsretten som vedtar ekspropriasjon skal den samme skjønnsretten fastsette ev. erstatning, jf. skjønnsprosessen § 46.

##### 4.3.2.1. Innpåkjøp i dagens vei

Jordskifterettens utgangspunkt er veglova § 53. Innpåkjøpsummen skal være en «...forholdsmessig part av utgiftene til anlegg og vedlikehold».

Det skal derfor ikke betales noe for verdistigningen som ev. Strand får på sin eiendom ved at de gis veirett. Jordskifteretten viser i den anledning til LG-2013-39629.

Det er veiens tekniske verdi i dag som skal danne grunnlaget for innpåkjøpet. Som tidligere nevnt har veien en forholdsvis lav standard selv til å betjene dagens trafikk. Skulle veien vært bygget i dag antar jordskifteretten at det vil koste kr 1500 – 2000 pr. meter vei. Da dagens vei ikke er fullgod fastsettes veien tekniske verdi å utgjøre kr ca. 1100 pr. meter. Den aktuelle veien Strand skal kjøpe seg inn settes derfor skjønsmessig til kr 600 000,-.

Av den tekniske verdien skal Strand betale «sin part». Jordskifteretten legger til grunn at det er brukerne som eier veien i fellesskap.

På bakgrunn av fremlagte regnskap virker det som at alle som brukerne veien betaler likt for vedlikehold av vegen. For jordskifteretten virker dette som en noe urimelig fordeling da V. Glomvik og T. Deilhaug som eiere av landbrukseiendommer må ha større bruk av veien da de for eksempel må ha inn og ut driftsmidler for drift av sin eiendom. Jordskifteretten viser til veglova § 54 hvor det fremkommer at hver eier eller bruker av veien skal bidra med vedlikehold «etter same høvetal som gjelder for den bruk han gjer av vegen». Det kan videre heller ikke utelukkes at disse eiendommene historisk sett har bidratt mer til vedlikehold av veien enn boligeiendommene. Gårdene gis derfor 3 andeler hver, mot eneboligene som gis 1 andel hver.

Sekundærboliger genererer mindre trafikk enn vanlige eneboliger. Sekundærboliger gis derfor en halv andel. Strand sin eiendom skal derfor ha 21 andeler (14 eneboliger x 1 og 14 sekundærboliger x 0,5 = 21 andeler). Som nevnt over er det høyst sannsynlig at Strand sin eiendom har rett til å ha en bolig på eiendommen fra før. Eiendommen har derfor allerede en andel i veien. Strand skal derfor kjøpe 20 «nye» andeler i veien.

A. Deilhaug har anført at han ikke behøver å benytte Glomvikveien for drift av sin eiendom. Det samme må gjelde gbnr. 90/5 og til dels 87/5. Det må imidlertid legges til grunn at de i noen grad er medeier i veien. Deres andel fastsettes derfor til 0,25.

Etter dette legges det til grunn at det er 35,75 andeler i veien. Strand skal da betale kr 335 664,- som sin utvide andel i dagens vei ((20/35,75)\*600000).

Da veilaget ikke er part i saken må erstatningen betales til direkte til partene. Fordelingen blir å fordele etter andeler og blir da slik:

Parter	Gnr.	Bnr.	Andel	Andel av teknisk verdi	Fordeling innpåkjøpet
Ellen Synnøve Person					
Toralf Deilhaug	87	1,3	3		kr 68 271
Vidar Glomvik	87	2	3		kr 68 271

Hafslund Produksjon Holding AS	88	1	mfl.	0,25	kr 5 689
Vidar Fuglehaug	87	7		1	kr 22 757
Grethe Glomvik					
Einar Glomvik	87	8		1	kr 22 757
Piotr Przemyslaw Czwartynski					
Marek Franciszek Falkowski	87	9		1	kr 22 757
Signe Ingstad (død)					
Line Sæther Ingstad					
Trude Sæther Ingstad	87	11		1	kr 22 757
Karin Britt Granås (død)					
Tony Eivind Brestrup					
Kine Marita Brestrup					
Roy-Kenneth Brestrup					
Lena Christina Brestrup	87	13		1	kr 22 757
Rasmus Robert Bäckström	87	14		1	kr 22 757
Andreas Person Deilhaug	90	1		0,25	kr 5 689
Maren Ruud Sørørp					
Daniel Olai Nilsen	90	5		0,25	kr 5 689
David Lundsrud	90	17		1	kr 22 757
Birger Fladmark (død)					
Jan Ove Fladmark					
Vidar Fladmark	90	21		1	kr 22 757
Anders Strand					
Sandy Qiu Xiang Liu	90	68		21	kr 335 664
<b>Sum andeler</b>				<b>35,75</b>	
<b>Sum innpåkjøp</b>					<b>kr 335 664 kr 335 664</b>

#### 4.3.2.2. Erverv av grunn

Strand ønsker å erverve grunn til vei med inntil 8 meter bredde, jf. deres planforslag og reguleringsplanen fra 1988.

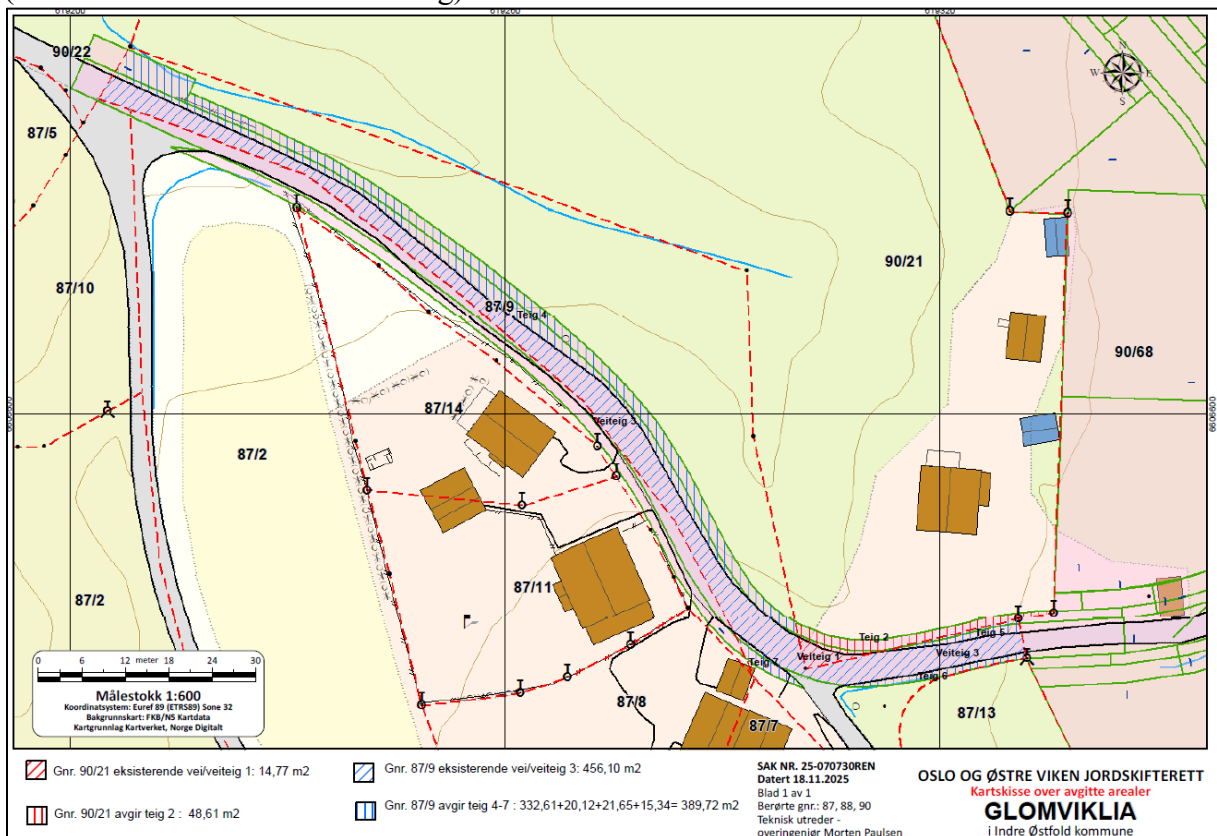
Det er imidlertid jordskifteretten som «avgjør hva inngrepet skal gå ut på, kor langt det skal gå og kva for vilkår som i tilfelle skal settast for inngrepet», jf. veglova § 53 tredje ledd. Jordskifteretten velger imidlertid å legge til grunn at 8 meter er nok slik Strand har anført.

Grunn som allerede er tatt i bruk som vei skal det ikke betales noe erstatning for. Det er ikke anført at eiendomsgrensene er omtvistet. Grensene i matrikkelen legges derfor til grunn for beregning av ervervet.

For veien øst for Kykkelsrudlinna må da følgende arealer erstattes for å kunne utvide iht. planforslaget:

- Gbnr. 87/9: ca. 390 m<sup>2</sup>
- Gbnr. 90/21: ca. 49 m<sup>2</sup>
- Gbnr. 87/2: Alt areal må allerede anses som veigrunn.

På bakgrunn av planforslaget har jordskifteretten utarbeidet slikt kart som viser beregningene (NB: kartet er ikke målestokkriktig):



Eiendommen som berøres av veiutvidelsen vest for planforslaget er gbnr. 90/5, 90/1, 87/1 og 87/5 mfl.

Reguleringsplanen over veien øst for Kykkelsrudlinna er gammel og kan inneholde unøyaktigheter. Det kan for eksempel ikke ha vært meningen å utvide veien ut i ravinedalen, på gbnr. 90/5 og 87/5. Arealene ut i skråningen kan imidlertid kunne nyttes som avrenningsareal fra veien. Man slipper da å etablere grøfter på vestsiden av veien, ned mot ravinedalen. Der hvor veien grenser mot ravinedalen må utvidelsen hovedsakelig skje mot øst. Ellers legger jordskifteretten opp til at veien utvides tosidig, omtrent likt på begge sider av dagens vei.

Veien skal ha minimum kjørebane på 4,5 meter med tilfredsstillende grøfter, jf. reguleringsplanen fra 1988. Totalt skal ikke veien beslaglegge mer enn 8 meter slik reguleringsplanen forutsetter. Det skal etableres én møteplass på strekningen. Møteplassen etableres ved dagens renovasjonspunkt og skal være 25 x 3 meter og gradvis avsluttes i hver ende av møteplassen. Det vises til møteplasser for vogntog inntatt i Normaler for landbruksveier (2016).

Kravet til bæring må kommunen ev. avgjøre. Den skal bli bedre enn i dag.

Før anlegg starter opp skal dagens senterlinje på veien måles inn. Det legges til grunn at dagens vei beslaglegger 2,5 meter fra veiens senterlinje, jf. redegjørelsen over. Alt areal som medgår til vei utenfor disse 2,5 meterne skal erstattes.

#### 4.3.2.3. Erstatningsutmåling - grunn

Grunnloven § 105 fastsetter at man skal få full erstatning hvis de må avstå grunn med tvang. Ekspropriasjonserstatningsloven § 4 fastsetter prinsippene for erstatningsfastsettelsen. Den som avstår grunn har alltid krav på salgsverdi hvis ikke bruksverdien av arealene er høyere.

I utgangspunktet skal gjeldenende reguleringsplaner legges til grunn for erstatningsutmålingen. Der det eksproprieres til fordel for vei skal man se hen til underliggende planer for å finne bruken/arealformål som skal danne grunnlaget for erstatningen. Jordskifteretten kan ikke se at «parkprinsippet» kan gjøres gjeldende i vår sak da det ikke er påregnelig at noen av arealene som berøres av veiutvidelsen kunne blitt bygget ut, jf. Høyesterett sin uttale i HR-2000-1054 om hensynet «som ligger bak parkprinsippet, slår ikke til hvor det dreier seg om et areal som uansett ikke kunne ha blitt nytt til byggegrunn».

For dyrkbar mark legger jordskifteretten at arealenes bruksverdi (avkastning) skal danne grunnlaget for erstatningen. De smale stripene som eksproprieres har ingen selvstendig salgsverdi.

Det er ført svært få bevis for hvor mye den dyrkbare marken økonomisk kaster av seg. Jordskifteretten legger derfor skjønnsmessig til grunn at dyrkbar mark gir et gjennomsnittlig årlig dekningsbidrag på kr 1 800,- pr. dekar og år. Frigjort arbeidstid er ikke tatt med i beregningen da det antas at dette arbeidet ikke kan tilpasses. Det samme gjelder maskinkostnader. Kapitaliseringsrenten settes til 4 %, jf. HR-2025-2364-S. Erstatningen for dyrket mark settes derfor til kr 45 pr. m<sup>2</sup>.

Hva gjelder grunn som benyttes til beite/annet settes erstatningen skjønnsmessig til kr 10 pr. m<sup>2</sup>.

Jordskifteretten kan ikke se at veiutvidelsen vil medføre arronderingsulemper som medfører krav på erstatning. Det er riktig at det blir smalere mot fjellskjæret. Det anses imidlertid som marginale. Det skal derfor ikke betales for noen arronderingsulemper.

Strand sin veiutvidelse vil beslaglegge 390 m<sup>2</sup> av gbnr. 87/9. Det er kun dette arealet som skal erstattes. Arealene ligger langt fra tunet. Eiendommens differanseverdi med og uten disse arealene tilgjengelig må anses som små. Erstatningen for hele ervervet settes skjønnsmessig til kr 45 000,-.

Gbnr. 90/21 vil avstå noe areal forholdvis nærme boligen på eiendommen. Tapet pr. m<sup>2</sup> på denne eiendommen vil derfor være høyere enn for gbnr. 87/9. Erstatningen for hele ervervet settes skjønnsmessig til kr 30 000,-.

Skjønnen endre ikke på noen eiendomsgrenser.

#### 4.3.2.4. Erstatningsutmåling - ulemper

Ulemper som støy og støv er ulemper som rammer eiendommer uavhengig av om de avstår grunn eller ikke til veianlegget. Disse er å anses som alminnelige ulemper. De skal kun erstattes i de tilfeller de overskrider tålegrensen i grannelova § 2, jf. ekspropriasjonserstatningslova § 8, andre punktum. «Generelt gjelder at det skal mye til for å

tilkjenne erstatning for ulemper av allmenn karakter ved nærføring», jf. note 66 til ekspropriasjonserstatningslova på Rettsdata.no (kopiert 18.11.2025).

Det er på det rene at det vil bli en forholdsvis stor økning med trafikk på Glomvikveien hvis Strand får bygget ut sin eiendom. Det at det allerede ligger en vei der vil imidlertid medføre at endring vil påvirke eiendommene i mindre grad enn om det kom en helt ny vei forbi eiendommene.

Jordskifteretten kan vanskelig se at grenseverdiene for støy vil bli overskredet med det trafikkgrunnlaget som vil være på veien. Man må huske på at grenseverdiene som er satt er gjennomsnittsverdier, og ikke nødvendigvis enkeltpasseringer. Støy under grenseverdier kan ikke anses som ulempe som er erstatningsmessig vernet.

Siden det allerede er en vei som betjener flere eiendommer må man kunne forvente at flere brukere en gang vil kunne benytte den.

Selv om veien blir noe utvidet vil den ikke innby til høye hastigheter. Støv bør derfor ikke medføre noe betydelig ulempe. Skulle det vise seg at det vil bli et behov for støvdemping vil uansett de nye boligene være med å betale for sin del av støvreduserende tiltak, jf. veglova § 54.

Jordskifteretten kan derfor ikke se at noen har krav på erstatning knyttet til alminnelige ulemper.

#### *4.3.2.5. Oppsummering erstatningsposter*

Etter dette skal følgende erstatninger betales av Strand i det tilfellet grunnen/rettigheter tiltres:

<b>Parter</b>	<b>Gnr. Bnr.</b>		<b>Erstatning innpåkjøp</b>	<b>Erstatning grunn</b>	<b>Sum erstatning</b>
Ellen Synnøve Person					
Toralf Deilhaug	87	1,3	kr 68 271	<i>kr 5 000</i>	<b>kr 73 271</b>
Vidar Glomvik	87	2	kr 68 271		<b>kr 68 271</b>
Hafslund Produksjon Holding AS	88	1 mfl.	kr 5 689	<i>kr 9 000</i>	<b>kr 14 689</b>
Vidar Fuglehaug	87	7	kr 22 757		<b>kr 22 757</b>
Grethe Glomvik					
Einar Glomvik	87	8	kr 22 757		<b>kr 22 757</b>
Piotr Przemyslaw Czwartynski					
Marek Franciszek Falkowski	87	9	kr 22 757	kr 45 000	<b>kr 67 757</b>
Signe Ingstad (død)					
Line Sæther Ingstad					
Trude Sæther Ingstad	87	11	kr 22 757		<b>kr 22 757</b>
Karin Britt Granås (død)					
Tony Eivind Brestrup					
Kine Marita Brestrup					
Roy-Kenneth Brestrup					
Lena Christina Brestrup	87	13	kr 22 757		<b>kr 22 757</b>
Rasmus Robert Bäckström	87	14	kr 22 757		<b>kr 22 757</b>
Andreas Person Deilhaug	90	1	kr 5 689	<i>kr 16 000</i>	<b>kr 21 689</b>
Maren Ruud Sørp					
Daniel Olai Nilsen	90	5	kr 5 689	<i>kr 12 000</i>	<b>kr 17 689</b>
David Lundsrud	90	17	kr 22 757		<b>kr 22 757</b>
Birger Fladmark (død)					
Jan Ove Fladmark					
Vidar Fladmark	90	21	kr 22 757	kr 30 000	<b>kr 52 757</b>
Anders Strand					
Sandy Qiu Xiang Liu	90	68			
<b>Sum erstatning</b>			<b>kr 335 664</b>	<b>kr 117 000</b>	<b>kr 452 664</b>

Erstatningspostene i kursiv under «erstatning grunn» er kun foreløpige da endelig avståelse må måles opp.

## 5. Tiltredelse

Arealene kan tiltres ved at erstatningen er betalt til de saksøkte, jf. skjønnsprosessloven § 53. Det er summene som er opplistet under punkt 4.3.2.5 som skal betales for å kunne tiltre. De nye boligene kan ikke ta veien i bruk før den er utvidet med kjørebane på minimum 4,5 meter med tilhørende grøfter.

Siste frist for fullbyrding av skjønnet er ett år fra denne avgjørelse er avsagt, jf. skjønnsprosessloven § 57.

Utbetaling av erstatning for grunnen øst for Kykkelsrudlinna skal endelig beregnes når veien er ferdig utvidet, senest 6 måneder etter anleggsstart på veien. Det skal beregnes 4 % avsavnsrente på erstatningen som ikke betalingen i punkt 4.3.2.5 dekker. Renten beregnes fra den dag Strand tiltrer skjønnet. For mye betalt kan ikke kreves tilbakebetalt.

## 6. Sakskostnader

Sakskostnader er gebyr til staten, utgifter til grensemerker osv. Gebyret skal regnes ut i samsvar med jordskifteloven §§ 7-2 til 7-4. I denne saken er det kun inngangs- og partsgebyr som skal betales.

Saken koster:

Inngangsgebyr	kr	6 570,-
Partsgebyr (14 parter)	kr	36 792,-
Sum	kr	43 362,-

Jordskifteretten «...kan endre dei samla gebyra etter §§ 7-2 til 7-4 dersom arbeidstida i sak etter kapittel 3 og 4 avvik nemnande frå det vanlege», jf. jordskifteloven § 7-5.

I denne saken har det vært begrenset med teknisk arbeid. Videre har mange av partene hatt et omforent syn på saken. Jordskifteretten har derfor hatt noe mindre arbeid med saken. De samlede gebyrene til statens settes derfor ned til **kr 35 000,-**.

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd. I denne saken er det Strand som har nytte av saken. De skal derfor betale alle gebyrene til staten. Strand har allerede betalt kr 6 570,-. Restbeløpet som skal betales nå der derfor **kr 28 430,-**. Faktura med betalingsfrist vil bli sendt fra Domstoladministrasjonen.

## Slutning

1. Dom:  
Gbnr. 90/68 kan ikke, som en del av dagens veirett føre inntil 28 nye boenheter ut på Glomvikveien.
2. Jordskifteavgjørelse - jordskifte:  
Kravet om utvidelse, innpåkjøp og bruksordning etter jordskifteloven kap. 3 tas ikke til behandling.
3. Jordskifteavgjørelse – skjønn:
  - a. Gbnr. 90/68 gis rett til å utvide Glomvikveien til inntil 8 meter bredde fra eiendommens sydgrense og ut til Kykkelsrudveien.
  - b. Gbnr. 90/68 gis rett til å kjøpe seg inn i Glomvikveien med 28 boenheter. Innpåkjøpet forutsetter at veien blir utvidet ihlt. punkt a.
  - c. For rettighetene i punkt 3a og 3b må eier av gbnr. 90/68 betale erstatning slik det fremkommer i punkt 4.3.2.5 og 5 over.

d. Eier av gbnr. 90/68 står for alle kostnader for utvidelse av ny vei, herunder nødvending flytting/tilpasning/iakttagelse av eksisterende infrastruktur. Ny vei skal være gruset.

4. Sakskostnader:

Anders Strand og Sandy Qiu Xiang Liu skal til sammen betale kr 35 000,- i gebyr til jordskifteretten.

Ankefristen er én måned med tillegg av ev. rettsferie pga. jul. Tidsfristen regnes fra da avgjørelsen er forkynt.

25-070730REN-JOOV/JSAR Glomviklia er med dette avsluttet.

11.12.2025

Walter A. Skjelin

*Dokument i samsvar med original  
Walter A. Skjelin  
jordskiftedommer*

## INFORMASJON OM ANKE OG ANNET

### Overprøving av avgjørelser fra jordskifteretten

Avgjørelser i jordskifteretten kan ankes til lagmannsretten. Nedenfor gir vi en kort orientering om ankereglene.

#### Ankefrist

Ankefristen er normalt én måned om ikke annet er bestemt. Ankefristen blir regnet fra dagen du får saken forkynt (dato for når saken regnes som forkynt blir oppgitt i forkynningsbrevet). Ankefristen avbrytes av rettsferien dersom annet ikke er oppgitt. Det er rettsferie fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med 2. påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstoloven § 140. Dette betyr at om du eksempelvis får forkynt en avgjørelse 15. juni, løper ankefristen fra denne dagen til 30. juni. Deretter begynner den å løpe 16. august og med så mange dager som gjenstår av ankefristen før en når én måned – i dette tilfellet 15 dager til 31. august).

#### Hvilke regler gjelder, og hva må anken inneholde?

Reglene for anke varierer avhengig av hvilken type avgjørelse du vil anke.

#### Dom, kjennelse og beslutning

For disse avgjørelsene gjelder reglene i tvisteloven kapittel 29. I følge § 29-9 skal anken inneholde

- *ankedomstolen*
- *navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger*
- *den avgjørelse som ankes*
- *om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare bestemte deler av den*
- *det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultat den ankende part krever*
- *de feil som gjøres gjeldende ved den avgjørelse som ankes*
- *den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil*
- *de bevis som vil bli ført*
- *grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det kan være tvil om dette*
- *den ankende parts syn på den videre behandling av anken*

#### Jordskifteavgjørelse

Om du vil anke en jordskifteavgjørelse, gjelder reglene i jordskifteloven kapittel 8. Disse reglene gjelder også om jordskifteretten har holdt skjønn som del av en jordskiftesak i medhold av jordskifteloven §§ 5-1 til 5-3. I følge jordskifteloven § 8-5 skal anken i slike saker inneholde

- *namnet på ankedomstolen*
- *saksnummer og kva avgjerd anken gjeld*
- *om anken gjeld heile avgjerda eller berre visse delar av henne*
- *ankegrunnane, der det skal stå kvifor ein ankar og kva ein vil med anken*

Når anken gjelder jordskifteavgjørelse, blir som hovedregel alle som var parter i jordskiftesaken med som parter i ankesaken.

#### Verdigrense ved anke over dom

Som hovedregel kan ikke lagmannsretten behandle anke over dom som gjelder verdier mindre enn 250 000 kroner (jf. tvisteloven § 29-13). Om det kan være tvil bør du forklare hvorfor ankegjensstanden er verdt mer, eventuelt hvorfor lagmannsretten likevel bør behandle anken. For anke over jordskifteavgjørelse gjelder ikke bestemmelsen om verdigrense.

#### Rettsforlik

Rettsforlik er ikke en avgjørelse tatt av jordskifteretten og kan heller ikke ankes. For å få avgjort om forliket kan oppheves, må du gå til søksmål for tingretten (jf. tvisteloven § 19-12).

**Kostnader**

For anke til lagmannsretten må du betale et gebyr på 24 ganger rettsgebyret. For tiden er rettsgebyret kr 1314, slik at gebyret blir kr 31536 (se rettsgebyrloven § 8). For anke over kjennelse er gebyret kr 7884. Tar behandlingen i lagmannsretten mer enn én dag, er gebyret for de neste fire dagene tre ganger rettsgebyret per dag. Deretter er gebyret 4 ganger rettsgebyret per dag. I tillegg til gebyret kommer utgifter lagmannsretten har til blant annet meddommere.

Om anken trekkes før det første rettsmøtet, er det regler for reduksjon av gebyrene. Om saken forlikes blir også gebyrene redusert.

Lagmannsretten kan kreve forskudd på kostnadene.

**Hvor anken skal sendes**

Anken skal underskrives og stiles til lagmannsretten, men sendes til jordskifteretten.

**Mer informasjon**

Om du har spørsmål om ankereglene eller annet, vil de ansatte ved jordskifteretten kunne svare deg.

Tvisteloven § 3-8 gir både part og prosessfullmektig rett til å be retten fastsette godtgjørelsen prosessfullmektigen skal ha av sin klient. Frist for slikt krav er en måned etter forkynning av avgjørelsen.

Selvprosjederende parter kan anke muntlig ved å møte fram personlig i jordskifteretten. Du vil da kunne få hjelp til å sette opp anken. Det samme gjelder for prosessfullmektig som ikke er advokat.

**Matrikkelføring og tinglysing**

Når anken er behandlet og saken rettskraftig, vil jordskifteretten sørge for nødvendig tinglysing og sende melding til matrikkelfører.