



Masterkatalog 2025

Institutt for eiendom og juss

Registrere ønsker	5
Valgfrihet.....	5
Prioritet	5
Samarbeid	5
Metode.....	5
Påmelding	5
Kontrakt	5
Spørsmål	6
Temavalg	7
Fremtidig karriere	7
Visjon og verktøy	7
Metodetilnærming.....	7
Masterkatalogen.....	7
Tverrfaglig masterprosjekt.....	7
Instituttets satsningsområder.....	9
LANDTIME	9
Jordskifte og eiendomsutvikling	9
Eiendom og juss vol. 2 – jordskifte i urbane områder	9
Tema for masteroppgave.....	10
Aktuelle jordskiftefaglige tema om matrikkelen og historiske kartkilder	10
Tema for masteroppgave.....	10
Tema for masteroppgave.....	10
Eksterne aktører	11
Mastertema fra jordskifterettene	11
Tema for masteroppgave.....	11
Masterstipend fra domstoladministrasjonen	12
Mastertema fra Avantor	12
Mastertema fra Rambøll.....	12
Mastertema fra OBOS.....	12
Mastertema fra Statens vegvesen	12
Mastertema fra Kartverket.....	13
Er eiendomsgrenser et privat eller et offentlig ansvar?	14
Festeavtaler med rett til forlengelse	14
God tro i tingsretten	14
Strandretten.....	14
Eiendomsrettens yttergrenser	14



Fastsettelse av eierandeler i et jordsameie.....	14
Eiendomsskatt.....	15
Langvarig bruk av fast eiendom	15
Hevd av rettsvern	15
En analyse av uttalelser fra Sivilombudsmannen innen plan- og bygningsretten.....	15
En analyse av innsigelser om saksbehandlingsfeil i plansaker fra statsforvalter	15
Utredning av rettspraksis – ulike tvister etter § 3-13 og kap. 4 sett i lys av jordskifterettens kompetanse...	16
Juridiske temaer innenfor miljø- og ressursforvaltning	16
Miljø- og ressursregulering innenfor skog- og landbrukssektoren	16
Rettslig regulering av myr.....	18
Regulering av allmenn ferdsel i verneområder	18
Infiltrasjon av overvann etter vannressursloven § 7.....	18
«Forvalteransvar» innen miljø- og naturressursretten	19
Konsekvensutredninger i praksis	19
Forvaltning av arealer og omstilling til et lavutslippssamfunn	20
Eiendomsregistrering – «en komplett og troverdig matrikkel»	21
«Byggekløssene i det matriklære systemet».....	21
Jordskifterettens arbeid sett i lys av EMK og avgjørelser i EMD	22
Store utmarkseiendommer mangler eiere.....	22
Autorisasjon av eiendomslandmålere	22
Kommunens utfordringer i forhold til matrikulært arbeid	22
Matrikulært arbeid på Svalbard	23
Kontorfellesskap – Co-working spaces	23
Fortetting av boligområder i og rundt de største byene	24
Innovasjon og nyskaping i eiendomsutviklingsbransjen	24
Forhandlinger	25
Hvordan legge til rette for bygging av flere studentboliger i områder med mange studenter?	25
Eiendomsutviklernes møte med regional og kommunal planlegging.....	26
Offentlig og privat samarbeid i urban utvikling	26
Forholdet mellom forutsigbarhet og fleksibilitet i detaljregulering	27
Eiendomsutvikling og bymorfologi.....	27
Kommersielle boligprosjekter med sosial profil	27
Første etasjenes rolle i by og endring over tid	27
Hva er den beste arkitektoniske formen når nye boligprosjekter skal realiseres?	28
Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling	28
Kultur som driver i by- og eiendomsutviklingsprosjekter	29
Spektakulær arkitektur, verdiutvikling av eiendom og sosiale medier	30
Bærekraft, eiendomsutvikling og innovasjon.....	30
Institusjonell analyse	31
Eiendomsmarkedet og styringsrenten.....	31
Det grønne skiftet, bærekraft, innovasjon og nyskaping i eiendomsbransjen	31



Blir jordskifteretten mer urban?	32
En analyse av reguleringsplaner med krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning	32
Hvordan kan historiske kartkilder belyse arealutvikling?	32
Hvordan kan historiske kartkilder belyse eiendomsutvikling?	32
En analyse av saksutviklingen i jordskifteretten	32
En analyse av fellestiltak etter jordskifteloven § 3-9	33
Hva skjedde videre i behandlingen av rettsfastsettende saker hvor rettsmekling i jordskifteretten ikke lyktes?	33
Utskiftningshistorie – analyse av 150 utskiftninger etter 1821-loven	33
Jordskifteaktivitet under 2. verdenskrig	33
Eiendomshistorien til en eller flere av de store private eller offentlige grunneierne	34
En analyse av utviklingen av registrering av jordsameier	34
En undersøkelse av årsaker og mulige løsninger av konflikter om skiløyper i utmark	34
En undersøkelse av jordskifte hvor utmark og skog har blitt delt i smale lange teiger	34
En analyse av sak JLHM-1969-17 om erfaringene ved fordeling av utbyggingsverdier ved en bruksordning etter jordskifteloven	34
Ingen nytte?	35
Skatteloven § 9-3 åttende ledd litra a – gevinstbeskatning ved realisasjon av bebygd areal, når vederlaget i vesentlig grad er bestemt av utbyggingspotensialet	35
Private utbyggeres bruk av opsjonsavtaler for å sikre seg areal for senere utbygging	35
Private VA-anlegg (eller veganlegg) i fritidsområder	35
Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven kapittel 17	36
Eiendomsutvikling i turismedestinasjoner – fordeling av kostnader for opprettholdelse av fellesfunksjoner	37
Andelsfordeling i fellesveier	37
Vurdering av «påregnelig bruk» ved ekspropriasjon – to nyere Høyesterettsdommer og prinsipielle virkninger	38
Byekspansjon på 1900-tallet i et eiendomshistorisk perspektiv – beskrivende case	38
Ekspropriasjon og tomtfeste	39
Allmenninger	39
Hålogalandsallmenningen	39
Statseiendom og annen utmarkseiendom i Nordland og Troms	39
Kommuners oppfølging av friluftsløven	40
Grunnerverv fra offentlig virksomhet	40
Finnmarkseiendommen – FeFo	40
Allmenning – bruksberettigede	40
Eiendomshistorisk utvikling i et område	41
Drabantbyutvikling etter 2. verdenskrig – hva skjedde eiendomsfaglig?	41
Der nivåer på erstatninger ved avtaler skiller seg fra nivåer ved rettslige skjønn	41
Overvannshåndtering i et endret klima – juridiske utfordringer	42
Klimatilpasning og naturfarer – juridiske utfordringer	42
Kvikkleire – juridiske utfordringer	43
Eiendomsutvikling i et våtere klima – ansvar for overvannshåndtering	43



Eiendomsutvikling i kvikkleierområder – ansvar for sikkerhet.....	43
Det Offentlige Kartgrunnlaget.....	44
GIS-oppgave	44
Areal og naturnøytralitet	45
Implementering av planer for massehåndtering på regionalt og kommunalt nivå	45
Tiltakshierarkiet i praksis i kommunal plan- og byggesaksbehandling	45
Metodeuavhengige mastertema	46
Jordskifte i Hof – effekter på driftsorganisering, jaktorganisering og nabosamarbeid	46
Valg av kapitaliseringsrentefot ved jordskifte i skog.....	46
Jordskifteprosessen – hvorfor er dørstokken så høy?	46
Jordskifteretten som organisator av veglag	46
Avvik mellom eiendomsgrenser og vernegrenser	46
Skatt i jordskifte	46
Virkninger av strukturendringene i jordbruket på bondens kostnader til transport.....	46
Små, avgrensede jordskifter	47
Fremming etter jordskifteloven (1979) § 14 versus igangsetting etter jordskifteloven (2013) § 6-4 av rettsendrende saker	47
Skytefeltsaken	47
Organisering av grunneiere-/utmarkslag.....	47
Bruksordninger – 10 år etter	47
Jordskifte og bebyggbart areal – BYA.....	48
Vernet mot tap ved bonitering og verdsetting – dyrket mark.....	48
Arvefeste	48
Oppløsning av personlige sameier.....	49
Bevisvurdering av parts- og vitneforklaringar i tvister for jordskifteretten	49
Partane sitt forhold til prosessrisiko når dei krev sak for jordskifteretten	49
Omfattar grunneigar sin rett til jakt også retten til å jakta sjølv?	50
Jordskifteretten sin kompetanse utanfor privat eigedomsrett i sjø	50
Jordskifteretten og forvaltinga – eit turbulent kjærleiksforhold.....	50
Medeigedomsrett i sameige, eller berre ein beiterett.....	51
Frå fellesskap til individet sine utviklingsmoglegheiter.....	51
Kva står sterkast av avtalefridomen og jordskiftelova?	51
Jordskiftelova § 3-13 og § 4-4 – ei lovteknisk løysing eller ein reell forskjell?	52
Sikkerhet mot naturfare jf. pbl § 28-1 og TEK 17 kap. 7	52
Verdsetting av planovergangsrettigheter ved nedleggelse av planoverganger	52
Regulering og erverv av undergrunnsvolum	53
Håndtering av energibrønner i undergrunnsprosjekter	53
Hvor flyttet de?	53
Erstatning for å bli påført en negativ servitutt eller erstatningsfri rådighetsbegrensning?	54

Registrere ønsker

Valgfrihet

Masterkatalogen fra Institutt for eiendom og juss viser forslag til temaer fra veiledere og eksterne aktører. Studentene skal velge, definere og utforme eget tema og problemstilling. For at veiledningen skal ha tilstrekkelig vitenskapelig kvalitet, kan temaet ikke ligge utenfor det instituttets ansatte har kompetanse om. Uavhengig av om man velger et forhåndsdefinert eller egendefinert tema, skal det være studentenes selvstendige forskningsprosjekt. Det er viktig at temaet er kvalifiserer for både faglig relevans og personlig engasjement. Instituttet forventer at studentene arbeider selvstendig med utvikling av tema og problemstilling, samt setter seg inn i forskningsområdet de ønsker å utforske.

Prioritet

Veiledningskapasiteten om de ulike temaene er begrenset. Det etterstrebes at samtlige får tildelt foretrukket tema. Instituttets veileder vil derfor utfylle hverandres kompetanseområder, for veiledning om temaer med tverrfaglig karakter. Målsettingen er at studentene skal få anledning til å skrive om det temaet som gis førsteprioritet. Instituttet fordeler veiledningsressursene slik at flest mulig får sine ønsker oppfylt. I påmeldingsskjemaet er det anledning til å begrunne temavalg, ved å beskrive vurderinger om problemstillinger, interesser eller erfaring med temaet. Denne informasjonen vil være sentral for instituttet for å optimalisere veilederfordelingen.

Samarbeid

Instituttet oppfordrer til at to studenter skriver masteroppgaven sammen. Arbeidet med masteroppgaven kan være ensformig og det er nyttig å kunne diskutere materialet. Et samarbeid øker sannsynligheten for en god masteroppgave, spesielt for temaer som krever mye datainnsamling, benytter flere forskningsmetoder eller er tverrfaglige. Det er ikke nødvendig med godkjenning for selvstendig arbeid, men arbeidsformen må oppgis ved bindende påmelding.

Metode

Instituttet oppfordrer studentene til å gjøre metodevalg i henhold til egne ferdigheter. Både studenter ved 5-årig master i Eiendom og studenter ved master i Eiendomsutvikling har anledning til å skrive rettsvitenskapelige masteroppgaver. Forutsatt at man har grunnleggende juridiske kunnskaper og tidligere har anvendt juridisk metode akademisk. Det gjøres oppmerksom på at studenter ved master i Eiendomsutvikling bør være forsiktig med å velge temaer som er særpreget for 5-årig master i Eiendom, som jordskifte og prosessregler. De fleste rettsvitenskapelige masteroppgavene vil likevel være mulig å skrive uten denne forutsatt kunnskapen. Metodevalg bør derfor gjøres i tråd med eget kompetansenivå.

Påmelding

Dere benytter LANDSAMs påmeldingsskjema for bindende påmelding til masteroppgaven: [Melding om valg av tema for gradsoppgave - for studenter ved fakultetet LANDSAM](#).

Når tema og veileder er tildelt, er det hensiktsmessig å benytte Canvasrommet for MAST303, for å følge med på obligatoriske frister og informasjon. Emnet MAST303 vil gi dere den relevante forkunnskapen og bidra til en bedre prosess for masteroppgaven. I likhet med kvaliteten på egen masteroppgave, vil læringsutbytte av emnet avhenge av egeninnsats.

Kontrakt

Når studentene har blitt tildelt tema og veileder, avtales det fremdriftsmøter for planlegging. Det skal



ved godkjenning av prosjektplan også signeres kontrakt for masteroppgaven via eget skjema. Alle lenker er oppført under «hjem» i Canvasrommet for MAST303.

Spørsmål

Spørsmål om temavalg og påmelding mv. sendes til instituttets studieveileder, e-post: morten.bruun.evensen@nmbu.no.

Temavalg

Fremtidig karriere

Arbeidet med masteravhandlingen vil være produktivt når man evner å balansere, motivasjon, kompetanse og disiplin. Hensikten er at dere skal lære å fremstille eget forskningsprosjekt ved et akademiske bidrag, men avhandlingen vil også ha nytteeffekt for fremtidige karrieremuligheter.

Visjon og verktøy

Uavhengig av målsettinger for arbeidslivet er det relevant å identifisere hvilke verktøy som kan bidra til egne fagferdigheter. Emnene ved Institutt for eiendom og juss er virkemidler som kan benyttes i ulike kontekster. Det vil i de fleste tilfeller, være produktivt å skrive masteroppgave om kunnskap du kan benytte, i fremtidige arbeidsstillinger du ønsker å fylle. Dette vil styrke din CV og gjøre at du kan få et fortrinn. Temaforslagene bør derfor vurderes i henhold til denne konteksten. Din oppgave er å omforme instituttets temaforslag til verktøyet for egen visjon. Temavalgene varierer i omfang og detaljering, men felles er at de er utformet slik at de er nyttige for eiendomsfagets utvikling. Som følge av at temaforslagene er fremstilt av vitenskapelig ansatte, er det en garanti for relevant veiledningskompetanse på instituttet.

Metodetilnærming

Det er svært relevant at metodetilnærming gjøres i samsvar med kompetanse. Dette er utgangspunktet for innholdet i emnet MAST303. Den vitenskapelige metoden for mastertemaene fremgår av kapitteinndelingen og vil bidra til riktig valg av tema. Det vil være hovedvekt av studenter som har kunnskap om samfunnsvitenskapelig metode. Ved instituttet er kvalitative metoder vanligst, som intervjuer og dokumentanalyse. Innenfor temaene kan det benyttes juridisk materiale i fremstillingen. Dette innebærer imidlertid at man har kunnskap om rettskildelære.

Dersom man velger rettsvitenskapelig metode er det en forutsetning at man kan anvende rettskildelære. Dette utelukker ikke at enkelte kapitler kan være samfunnsvitenskapelige. Dette kan gjelde forhold ved rettsreglene, hvordan de virker i praksis, som kan fremheves ved samfunnsvitenskapelig dokumentanalyse. Det fremheves at alle rettsvitenskapelige masteroppgaver ved NMBU skal være basert på tverrfaglig kunnskap. Avhandlingene kan derfor ikke sammenlignes direkte med masteroppgaver ved juridiske fakulteter.

Masterkatalogen

Masterkatalogen er utformet med hensikt å fremheve noen satsningsområder innen jordskifte og eiendomsutvikling som er svært sentralt for instituttet. Det legges også vekt på pågående forskning som er relevant for masteroppgaver. Å skrive om disse temaene vil innebære muligheten til å fordype seg i instituttets forskningsprosjekter.

Instituttet har hatt dialog med eksterne aktører for å fremskaffe relevante mastertemaer. Studentene oppfordres til å gjøre selvstendige undersøkelser for strategiske samarbeid for sitt forskningsprosjekt med aktuelle bedrifter. Det er også anledning til å fremme egne temaer, som også kan være inspirert av temaforslagene. Det er imidlertid et krav at disse avklares og utformes i samarbeid med tildelt veileder innen fagfeltet.

Tverrfaglig masterprosjekt

Tverrfaglig masterprosjekt (TfMP) er et av satsingsområdene til SITRAP, Senter for integrert og transfaglig undervisning i planlegging. TfMP er et tilbud til studenter som ønsker å gjennomføre sin avsluttende masteroppgave (vårsemesteret) i et læringsfellesskap med studenter og veiledere fra ulike studieprogram og utforske et felles aktuelt tema eller case knyttet til bærekraftig utvikling. Hver



enkelt jobber med sin oppgave, men innenfor den samme tematikken som andre studenter. Masteroppgavene meldes opp og registreres som normalt på eget fakultet og studieprogram.

Dette inngår i Tverrfaglig masterprosjekt:

- Oppstarts- og midtveisseminarer: Her presenterer og diskuterer dere hverandres arbeid. Å øve på å formidle oppgaven din til andre utenfor ditt studieprogram er svært god læring!
- Felles utfarter og relevante faglige foredrag.
- Månedlig faglunsj.

Tilbudet gir deg et faglig og sosialt nettverk som du vil få godt utbytte av i skriveperioden.

SITRAP koordinerer gruppene av studenter og veiledere. Det tas opp 10 og 15 studenter/oppgaver under hvert tema basert på studentenes motivasjon. Som avslutning lages det en populærvitenskapelig rapport med sammendrag av masteroppgavene. Se mer om TfMP her: <https://www.nmbu.no/om/sitrap/sitrap-tverrfaglig-masterprosjekt>.

Et særlig aktuelt tema for EIE og EUTV for 2026 er **Hovinbyen**. Her er det mange aktuelle undertemaer, f.eks.

1. Nye samhandlingsmodeller. Byutvikling i fortetting og transformasjon skjer i et samarbeid mellom offentlig og privat sektor. Dagens systemer for og styring av slik byutvikling er preget av manglende tillit, konflikter, dokumenter som sendes fram og tilbake og lang saksbehandlingstid. Det er pekt på et behov for å utvikle nye samhandlingsmodeller for store utviklingsprosjekter. Dette forsøkes andre steder, f.eks. på Rosenholm. Hva skal til for å lykkes med alternative samhandlingsmodeller i Hovinbyen?
2. Innovasjon i plan, bygg, bolig og næring (Boligtypologier, boligtakt og kjøpsmodeller). Er det behov for å tenke annerledes om boligmarkedet? Hvordan kan dette ev. gjøres i Hovinbyen? Transformasjon, gjenbruk og resirkulering: Hvorfor skal området utvikles? Kan utforske opplevelser og holdninger til gjenbruk og resirkulering. Et viktig folkehelseaspekt vil også være den sosiale rettferdigheten i slike endringsprosesser. Hvem er involvert, hvem har mulighet til å påvirke? Er det grupper som blir spesielt sårbare gjennom slike endringsprosesser?
3. Eiendomsdannelse i urban transformasjon. Hvordan kan man forenkle og forbedre eiendomsdannelse i urban transformasjon? Er det mulig å bruke jordskiftelovens alminnelige rettsendrende virkemidler mer aktivt? Kan man endre på matrikkellovens bestemmelser, slik at de blir mer egnet i transformasjon?

For å delta i dette prosjektet må man innen fristen for temavalg 15. april, ha klarert egendefinert tema med instituttet eller velge et tema i masterkatalogen, som åpenbart kan kombineres med tverrfaglige masterprosjekter. Dersom du ønsker dette, bør du kontakte instituttet for å avklare nærmere.

Instituttets satsningsområder

LANDTIME

LANDTIME er et forskningsprosjekt som er finansiert av Norges forskningsråd og startet opp i 2021. Prosjektet skal frembringe ny tverrfaglig kunnskap om arealplanlegging regulert av plan- og bygningsloven for å fremme en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Hovedmålet er å utforske det norske plansystemets evne til å håndtere arealplaner på ulike forvaltningsnivåer og detaljeringsnivåer, i ulike tidsdimensjoner sett i forhold til eiendomsrett, eiendomsregimet og hensynet til fremtidige generasjoner. Prosjektet skal gjennomføres i tre ulike områder, Nordland fylke, Bergen kommune og Indre Østfold kommune, samt relevante jordskiftesaker i disse tre områdene. Et av delprosjektene er rettet spesielt mot bruk av jordskifteloven i urbane områder. Domstoladministrasjonen og jordskifterettene bidrar med fagkunnskap. Prosjektet kan følges på denne siden [LANDTIME | NMBU](#).

LANDTIMES viktigste temaer og problemstillinger er:

- Plan- og bygningsloven (PBL) sett fra et institusjonelt-, styrings- og tidsperspektiv med særlig vekt på regionalt- og kommunalt nivå, fra regionale strategiplaner til reguleringsplaner.
- Planprosessene gjennomføres i et hierarki av styringsnivåer, der ulike romlige perspektiver og tidshorisonter gjør seg gjeldende, og der planene i mange tilfeller er gjenstand for endringer og unntak.
- Det norske plansystemets funksjonelle kapasitet til å håndtere ulike tidshorisonter for romlig utvikling, eiendom og eiendomsrett, herunder hvordan lovhjemlet planlegging sikrer fremtidige generasjoners interesser og rettigheter.
- Undersøke en del problemstillinger om romlig planlegging som ikke i tilstrekkelig grad ble belyst i forskningsprosjektet EVAPLAN (2014-2018).
- Gjennomgang av systemutbedringer og erfaringer knyttet til håndtering av tid og hensynet til framtidige generasjoner i PBL, som et bidrag til norsk og internasjonal kunnskap om planlegging og offentlig forvaltning.

Det kan skrives masteroppgaver om et stort antall temaer og problemer knyttet til LANDTIME.

Jordskifte og eiendomsutvikling

Vil du være med på å utvikle bruken av virkemidlene i jordskifteloven i urbane områder?

Instituttet trenger studenter som vil skrive masteroppgave som knytter jordskifte sammen med eiendomsutvikling. I 2021 startet vi opp to aktiviteter på Institutt for eiendom og juss, et bokprosjekt og et forskningsprosjekt.

Eiendom og juss vol. 2 – jordskifte i urbane områder

Mange forbinder fremdeles jordskifterettens arbeid med landbruk og tiltak knyttet til ulike former for utmarksforvaltning, men jordskiftelovens virkemidler er i dag ikke begrenset til såkalte LNFR-områder. Jordskiftelovens virkemidler kan brukes i byer og tettsteder, og vi ser at dette kan føre til bedre arealutnyttelse. Dette har gitt grunnlag for en bok om temaet jordskifte i urbane områder, som ble utgitt i 2022. Vi har sett nærmere på noen utvalgte sakstyper i jordskifteloven som har stor praktisk nytte i byer og tettsteder, og som trolig vil få enda større oppmerksomhet og betydning i årene som kommer. En viktig målsetting med å skrive boken var å fremheve hvordan jordskifteretten kan bruke lovens virkemidler i byer og tettsteder. Boken vil være basislitteratur for de som skal skrive masteroppgave om jordskifte i urbane områder. I tillegg har vi samlet en rekke avgjørelser fra jordskifteretten som kan analyseres.



Tema for masteroppgave

- En analyse av saksutviklingen i jordskifteretten.
- En analyse av fellestiltak etter jordskifteloven § 3-9.
- En analyse av reguleringsplaner med krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning, jf. plan- og bygningsloven §12-7 nr. 13.

Aktuelle jordskiftefaglige tema om matrikkelen og historiske kartkilder

Jordskifteretten og kommunene har ulike roller og oppgaver, men kobles sammen ved føring av jordskiftesaker i matrikkelen. Informasjonen i matrikkelen benyttes i jordskiftesaker. Intervju/samtaler med jordskiftedommere og jordskifteingeniører om forståelsen og bruken av matrikkelen vil kunne gjennomføres som del av masteroppgave om dette temaet. Dette vil kunne gi innblikk i bruken av matrikkelen i jordskiftemiljøet, og kanskje viktige innspill til utforming av matrikkelloven og forskrifter til matrikkelloven. Veronica Trygstad har skrevet en ph.d.-avhandling om matrikkelføring av jordskiftesaker. Arbeidene hennes vil være bakgrunnsliteratur og inspirasjon for flere alternative tema og problemstillinger.

Tema for masteroppgave

- Hvordan og i hvilken grad benytter jordskifteretten informasjon fra matrikkelen?
- Utfordringer i møtet mellom jordskifteregimet og matrikkelregimet. Hvordan kan det løses?

Det finnes kartkilder fra ca. 1600-tallet i Norge. Opp gjennom århundrene har kartene blitt mer nøyaktige frem til dagens geodatabaser. Historiske kart kan brukes som kilder for å analysere arealutvikling og eiendomsutvikling. Kartet som er vist i figuren er et amtskartsamlingen til Kartverket og er fra 1758. Målestokken er 1: 80 000. Bakgrunnsmateriale kan være litteratur om kartografiens historie i Norge, bakgrunn for økonomisk kartverk og de gamle jordskiftekartene. Se for eksempel: <http://www.kartverket.no/kart/historiske-kart/>.

Tema for masteroppgave

- Hvordan kan historiske kartkilder belyse arealutvikling?
- Hvordan kan historiske kartkilder belyse eiendomsutvikling?

Eksterne aktører

Masteroppgaven er studentenes selvstendige forskningsprosjekt, dette gir muligheten for strategiske samarbeid med eksterne aktører, som har nytte av deres kunnskapsbidrag. Å etablere et mastersamarbeid med en bedrift av interesse, kan gjøre veien til arbeidslivet enklere. Instituttet har fått en rekke bidrag fra sentrale aktører, men det oppfordres til at dere også undersøker og kontakter andre aktuelle bedrifter. Et slikt samarbeid kan innebære både relevante temaer, kontorplass og stipendordninger, så utforsk mulighetene.

Mastertema fra jordskifterettene

Jordskifterettene har bidratt til temaforslag som også er publisert på nettsidene til Domstoladministrasjonen: [Forslag til masteroppgaver | Norges domstoler](#).

Enkelte jordskifteretter har tilgjengelige kontorplasser for masterstudenter. Dette er oppgitt i temabeskrivelsen. Studenter som velger temaforslag fra jordskifterettene vil i tillegg til veileder på NMBU, kunne ha en kontaktperson i en av domstolene. Disse kan kontaktes før temavalg, for å diskutere oppgavetemaene nærmere:

- Jordskifterettsleder Trond Ivar Tømmervold, Østre Innlandet jordskifterett
- Jordskifterettsleder Øystein Bjerva, Oslo og Østre Viken jordskifterett
- Jordskifterettsleder Gunnar Bjerke Osen, Telemark jordskifterett
- Jordskifterettsleder Arnulf Prestbakmo, Ofoten og Sør-Troms jordskifterett

Tema for masteroppgave

- Jordskifte i Hof – effekter på driftsorganisering, jaktorganisering og nabosamarbeid.
- Valg av kapitaliseringsrentefot ved jordskifte i skog.
- Jordskifteprosessen – hvorfor er dørstokken så høy?
- Jordskifteretten som organisator av veglag.
- Avvik mellom eiendomsgrenser og vernegrenser.
- Skatt i jordskifte.
- Virkninger av strukturendringene i jordbruket på bondens kostnader til transport.
- Små, avgrensede jordskifter.
- Fremming etter jordskifteloven (1979) § 14 versus igangsetting etter jordskifteloven (2013) § 6-4 av rettsendrende saker.
- Skytefeltsaken.
- Organisering av grunneiere-/utmarkslag.
- Bruksordninger – 10 år etter.
- Jordskifte og bebyggbart areal – BYA.
- Vernet mot tap ved bonitering og verdsetting – dyrket mark.
- Oppløsning av personlige sameier.
- Arvefeste.
- Bevisvurdering av parts- og vitneforklaringar i tvister for jordskifteretten.
- Partane sitt forhold til prosessrisiko når dei krev sak i for jordskifteretten.
- Omfattar grunneigar sin rett til jakt også retten til å jakta sølv?
- Jordskifteretten sin kompetanse utanfor privat eigedomsrett i sjø.
- Jordskifteretten og forvaltninga – eit turbulent kjærleiksforhold.
- Medeigedomsrett i sameige, eller berre ein beiterett.



- Frå fellesskap til individet sine utviklingsmoglegheiter.
- Kva står sterkast av avtalefridomen og jordskiftelova?
- Jordskiftelova § 3-13 og § 4-4 – ei lovteknisk løysing eller ein reell forskjell?

Se utfyllende beskrivelse under kapitteloverskriften «metodeuavhengige mastertema».

Masterstipend fra domstoladministrasjonen

Domstoladministrasjonen tilbyr stipend til masterstudenter på NMBU som skriver om jordskiftefaglige temaer. Stipendet er på kr 20.000, og er ment å dekke utgifter knyttet til oppgaven, for eksempel til reiser. Man kan søke etter at man har fått tildelt tema. Søknad sendes: Domstoladministrasjonen, rettsenheten, Postboks 5678 Torgarden, 7485 Trondheim.

Mastertema fra Avantor

Avantor tilbyr muligheter for mastersamarbeid og skriveplass i Nydalen. Relevante temaer er blant annet (men ikke avgrenset til) tidsbruk og kostnadspådrag i plan- og reguleringsprosesser, rekkefølgekrav, byrdefordeling og kostnader for utvikling av større nærings- og/eller boligprosjekter, vesentlighet og bærekraftsrapportering (EUs taksonomi, etc.).

De som er interessert bes kontakte Vivi Hjelmeng: vh@avantor.no.

Mastertema fra Rambøll

Rambøll har bidratt til temaforslag opplistet nedenunder med navn på kontaktpersoner. Rambøll kan også tilby en student skriveplass på kontoret i Skøyen. Kontaktperson for dette er Jørgen Stenseng.

- Sikkerhet mot naturfare jf. pbl. § 28-1 og TEK 17 kap. 7.
- Verdsetting av planovergangsrettigheter ved nedleggelse av planoverganger.
- Regulering og erverv av undergrunnsvolum.
- Erstatning for midlertidige inngrep.
- Håndtering av energibrønner i undergrunnsprosjekter.
- Hvorfor flyttet de?
- Erstatning for å bli påført en negativ servitutt eller erstatningsfri rådighetsbegrensning?

Se utfyllende beskrivelse under kapitteloverskriften «metodeuavhengige mastertema».

Mastertema fra OBOS

OBOS tilbyr muligheten for mastersamarbeid, men har ikke en forhåndsdefinert temaliste. Dersom dette er av interesse, må du selv innhente informasjon og kontakte OBOS for å drøfte aktuelle temaer og samarbeid.

Mastertema fra Statens vegvesen

Statens vegvesen har en oppgavebank med forslag til mastertemaer. De tilbyr også økonomisk støtte og veiledning for enkelte oppgaver. Dersom du ønsker å skrive om et tema som ikke er oppført, er det anledning til å melde inn dette. Når temavalg er gjennomført kan veileder sette deg i kontakt med aktuell fagperson for eventuelt samarbeid. Se mer informasjon her: [Skriv oppgave hos oss | Statens vegvesen](#).



Mastertema fra Kartverket

Kartverket tilbyr muligheten for mastersamarbeid, men har ikke en forhåndsdefinerte temaliste.

Dersom dette er av interesse, må du selv innhente informasjon og kontakte Kartverket for å drøfte aktuelle temaer og samarbeid. Kartverkets kontaktperson er Maria Ellingsen:

Maria.Ellingsen@kartverket.no.

Rettsvitenskapelige mastertema

Er eiendomsgrenser et privat eller et offentlig ansvar?

Alle registre har mer eller mindre feil, men hva innebærer det egentlig at noe er feil? Sier vi samtidig at noe annet er riktig når vi hevder at eiendomsgrensene i matrikkelen er feil? Hvis man svarer ja på dette, hva er egentlig riktig eiendomsgrense? Hva er det rettslige grunnlaget for eiendomsgrenser i Norge? Offentlige myndigheter et ansvar for hvordan fast eiendom bli brukt og registrert.

Et viktig spørsmål er derfor, hvor langt private parter på egen hånd kan gå, i å fastlegge eiendomsgrenser uten offentlig medvirkning. Er en eventuell frihet blitt mindre med årene? I forlengelsen av dette, hvem bør pålegges den økonomiske byrden med å gjøre kartdelen i matrikkelen mer pålitelig?

Festeavtaler med rett til forlengelse

Foranledningen til dagens bestemmelse om lovbestemt rett til forlengelse av festeavtaler, var Lindheimsaken fra 2012. EMD kom til at daværende bestemmelse om rett til forlengelse på samme vilkår som før ikke var forenelig med EMK P1-1.

Hva ble resultatet av dette og hvordan har domstolene tolket den nye bestemmelsen om festerens rett til forlengelse jf. tomtefesteloven § 33? I denne sammenheng kan det også være interessant å sammenligne lovbestemt rett til forlengelse med avtaler om rett til forlengelse av festeavtaler mellom næringsdrivende.

God tro i tingsretten

Flere tingsrettslige lover har vilkår om at aktsom god tro må være til stede for at bestemte rettsvirkninger skal inntre. En masteroppgave kan være å undersøke hva som nærmere ligger i et krav om god tro. Relevante spørsmål er for eksempel: Når oppsto reglene om god tro i Norge? Hvordan skal man forstå lovbestemmelser som inneholder subjektive vilkår for rettsvirkninger? Bør reglene om god tro nyanseres eller falle bort i framtidig lovgivning?

Strandretten

Det er lang tradisjon i Norge for at den som eier strandlinja, også eier et stykke utover i sjøen. Strandretten er en slags fortynnet eiendomsrett utenfor område for vanlig eiendomsrett. Hva er strandrett og vil dommen fra HR-2019-280-A endre innholdet i strandretten på nevneverdig måte?

Relevant litteratur:

- Ingunn Elise Myklebust, Strandrett.

Eiendomsrettens yttergrenser

Hvor langt opp i luften, hvor dypt ned i bakken og hvor langt ut i sjøen strekker eiendomsrettens seg? Slike spørsmål må avgjøres av lovgiver og domstoler. En gjennomgang av senere dommer om disse spørsmål kan være interessant.

Relevant litteratur:

- Thor Falkanger, Tingsrett.

Fastsettelse av eierandeler i et jordsameie

Mange utmarksområder ligger i sameie mellom gårdsbruk. Av og til oppstår det spørsmål om hvilke



eiendommer som har eierandeler i utmarka, og hvor stor eierbrøken er.

Foranledningen kan for eksempel være at jordsameie skal matrikuleres, jf. jordskifteloven § 4-1 bokstav c) eller for å fastsette skiftegrunnlaget etter § 3-13. Sameieloven § 2 er et stikkord i denne sammenheng. En masteroppgave kan være å se nærmere på denne bestemmelsen. Hva innebærer det egentlig at eierandeler skal fastsettes etter gammel skatteskyld?

Eiendomsskatt

Spørsmål om innføring av eiendomsskatt er et politisk spørsmål. Når det er innført eiendomsskatt oppstår det spørsmål om hvordan den skal beregnes. Hvordan gjøres dette i praksis og hvordan ble eiendomsskatt beregnet før i tiden? Slike spørsmål kan være egnet for nærmere undersøkelser.

Langvarig bruk av fast eiendom

Langvarig bruk av fast eiendom tillegges stor betydning i mange tilfeller. Eksempler på dette er hevd som rettstyrkningsmåte, selvstendig hevd, og som tolkningsmoment ved uklare stiftelsesgrunnlag for et grenseforløp. Hvorfor tillegges langvarig bruk såpass stor vekt i en rettslig sammenheng?

Hevd av rettsvern

I 2021 fikk vi en kjennelse fra Høyesterett om selvstendig rettsvernshevd (HR-2021-1773-A). Hvilken presedens har denne avgjørelsen? Gjelder selvstendig rettsvernshevd også i forhold til et senere godtroerverv (se dommens avsnitt (72)? Vil en generell regel om selvstendig rettsvernshevd bidra til å svekke grunnbokas troverdighet?

En analyse av uttalelser fra Sivilombudsmannen innen plan- og bygningsretten

Domstolskontrollen på plan- og bygningsrettens område er ikke intensiv. I domstolenes fravær har Sivilombudet inntatt en meget sentral roll med sine uttalelser.

Spørsmål: Hvordan driver Sivilombudet sin kontroll? Kan man se et mønster i uttalelsene? Hvilken betydning får Sivilombudets uttalelser? Hvordan: En bred gjennomgang av uttalelser. Sortering og analyse av uttalelsene, samt undersøkelse av hva som har skjedd med forvaltningspraksis etter uttalelsene ble gitt.

Relevant litteratur:

- Sivilombudets kontroll i miljøsaker bør intensiveres - Rett24
- Rettslig holdbarhet er noe annet enn rettspolitisk ønskelighet - Rett24.

En analyse av innsigelser om saksbehandlingsfeil i plansaker fra statsforvalter

Statsforvalter har en sentral rolle når det kommer til å drive kontroll med kommunene i planprosesser. Bruk av innsigelse i planprosesser fremstår tidvis som kontroversielt, og grunnlagene for å fremme innsigelse er svært forskjellige. Spørsmål: Hvor stor andel av statsforvalters innsigelser knytter seg til rettslige spørsmål? Hva slags rettslige spørsmål er det tale om? Manglende konsekvensutredning? Inhabilitet? Hvordan: Gjennomgang av innsigelser, intervju med statsforvaltere, gjennomgang av reglene om innsigelse og departementets rundskriv om bruk av innsigelser.

Relevant litteratur:

- Avgjørelser i innsigelsessaker - regjeringen.no



- Dok 3-7 innsigelser i plansaker.

Utredning av rettspraksis – ulike tvister etter § 3-13 og kap. 4 sett i lys av jordskifterettens kompetanse

Stille spørsmålet hvor stor er egentlig forskjellen sett i lys av rettspraksis?

Datakilde: Lovdata Pro og saker etter 1979- og 2013-loven. Det forventes en omfattende gjennomgang av rettspraksis. Masteroppgaven bør være rettsvitenskapelig, men i kombinasjon med samfunnsvitenskapelig metode.

Juridiske temaer innenfor miljø- og ressursforvaltning

Hvordan kan jussen bidra til å sikre miljøet og ressursgrunnlaget for fremtidige generasjoner i et samfunn med stadig økende press på arealene og naturressursene?

Problemstillinger innenfor dette temaet åpner for å kombinere ulike fagkunnskaper og bygger særlig på kunnskap tilegnet blant annet i emnene JUS220 (miljøforvaltningsrett), JUS 320 (plan- og bygningsrett), JUS310 (Rettigheter i fast eiendom) og JUS100 og (juridisk metode og norsk rettssystem).

Denne temakoden gir rom for å foreslå et selvvalgt tema og en problemstilling som faglærer kan godkjenne.

Miljø- og ressursregulering innenfor skog- og landbrukssektoren

Skogbruksnæringen og landbruksnæringen er begge arealkrevende næringer som gir grunnlag for bosetting og sysselsetting i distriktene. Jordvernet står sterkt i Norge, og store deler av Norges areal er dekket av skog. Skogen har stor betydning for det biologiske mangfoldet. Skogen binder dessuten CO₂ og bidrar dermed til å motvirke klimaendringer.

Det er et mål at skogbruksnæringen og jordbruksarealer skal forvaltes og drives på en bærekraftig måte. Men i hvilken grad er dette målet ivaretatt gjennom lovgivningen som regulerer disse næringene?

Tema 1: Reguleringen av forurensning fra landbruksvirksomhet Utslipp fra landbrukssektoren påvirker miljøkvaliteten i vassdrag og sjø. I miljølovgivningen skiller en gjerne mellom utslipp fra såkalte «punktkilder» og fra «diffuse kilder».

Forurensningsloven regulerer i all hovedsak forurensning fra punktkilder (som f.eks. industriutslipp). Avrenning fra jordbruket til vassdragene og til sjøen stammer hovedsakelig fra jordbruksarealene (diffuse kilder), men også fra punktkilder som gjødselkjellere og siloer.

Under dette temaet kan de rettslige (og økonomiske virkemidlene som f.eks. tilskuddsordninger) for å bekjempe utslipp fra landbruket beskrives og analyseres nærmere. Hvilke virkemidler gir f.eks. sentral lovgivning som forurensningsloven, jordlova og plan- og bygningsloven for å styre landbruksvirksomhet utfra miljøhensyn?

En slik analyse kan gi grunnlag for å påpeke eventuelle svakheter og for å foreslå eventuelle forbedringer både med hensyn til ansvarsfordelingen mellom offentlige myndigheter og med hensyn til hvordan virkemidlene bør være utformet. Temaet har i dag stor aktualitet, blant annet som følge av gjennomføringen av EUs vanndirektiv i Norge. Dette direktivet stiller krav om god miljøkvalitet i alle vannforekomster. Gjennomføringen av vanndirektivet har avdekket svakheter i de rettslige virkemidlene for kontroll med diffuse kilder.



Skogbruksvirksomhet reguleres i all hovedsak av skogbrukslova av 2005. Loven er en utpreget næringslov (sektorlov), men har også til formål å sikre bærekraftig bruk av skog og skogsarealer. Skogbrukslova har også noen virkemidler som har til formål å ivareta skogen utfra miljøhensyn. Som sektorovergripende lov for arealplanlegging, har også plan- og bygningsloven en viktig funksjon.

Oppgaver innenfor dette temaet kan ha som formål å vurdere skogbrukslovas virkemidler for å ivareta miljøhensyn, samt klarlegge forholdet til annen sentral lovgivningen som plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven. Det er f.eks. i praksis blitt antatt at etablering av skogbruksveier er unntatt fra kravet om reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om denne praksisen er i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Under dette temaet kan det også være aktuelt å intervju utvalgte større skogeiere i Norge med det formål å undersøke om, og hvordan, målet om bærekraftig skogforvaltning er innarbeidet i grunneiernes forvaltning av skogen, f.eks. ved utarbeiding av skogbruksplaner i samarbeid med offentlige myndigheter. I Norge er eierskapet til skog svært spredt. Statskog er landets største skogeier.

Relevant litteratur:

- Backer, innføring i naturressurs- og miljørett, 5. utgave (2012) s. 270 flg.
- St. meld. nr. 39 (2008 –2009) s. 56-83 om skogen og skogbrukets betydning for klimautviklingen.

Tema 2: Ivaretagelse av skog som sikkerhet mot naturfare i forbindelse med utbygging.

Skogen tjener mange viktige funksjoner, også som sikkerhet mot naturfare som snøskred, ras og steinsprang. Klimaendringer og økt utbyggingspress, forsterker behovet for å ivareta skog som tjener viktige sikkerhetsfunksjoner. Hvilke rettslige virkemidler gir lovgivningen for å ivareta skog som er viktig ut fra et sikkerhetsaspekt?

Etter skogbrukslova § 12 kan Statsforvalteren vedta forskrifter om at skog skal tjene som sikkerhet for annen skog, eller mot naturfare (såkalt «vernskog»). Ordningen har lange tradisjoner i norsk rett, men har i liten grad blitt brukt for å ivareta skog ut fra naturfarehensyn i forbindelse med utbygging. Mesteparten av «vernskogen» er i dag fjellskog, hvor formålet med hogstreguleringen er å beskytte skogen selv.

Andre sentrale spørsmål er hvilke virkemidler plan- og bygningsloven gir for å sikre skog av hensyn til naturfare i arealplaner (f.eks. gjennom bruk av hensynsoner) og forholdet mellom vedtak om vernskog etter skogbrukslova og plan- og bygningslovgivningen.

En annen mulig vinkling innenfor dette temaet er skogeierperspektivet (grunneier), f.eks. hvilke hogstrestriksjoner og plikter som kan pålegges skogeiere gjennom vedtak fattet etter skogbrukslova § 12 og/eller plan- og bygningsloven, herunder forholdet til ekspropriasjon.

Relevant litteratur:

- Landbruksdirektoratets sider om vernskog: [1. Vernskog etter skogbruksloven - Landbruksdirektoratet](#)
- Regjeringens sider om naturfarer i arealplanlegging: [Naturfare - regjeringen.no](#).



Rettslig regulering av myr

Våtmark dekker omtrent 10 prosent av Norges areal, og våtmark er viktig for naturmangfoldet og en sentral leverandør av økosystemtjenester som rensning av vann og flomdemping. Bevaring av myrer er sentralt for å hindre utslipp av CO₂. Stortinget har ved flere anledninger de senere årene bedt om sterkere vern av myrene i Norge, men hvordan ivaretar regelverket et vern av myrer?

Ivaretagelsen av myr som naturressurs er bare omtalt i lovs form i jordlova § 10 og Lappekodisillen § 16. Flere andre lover er relevant bruk og forvaltning av våtmark, som plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og skogbruksloven, og forskrifter som jordlovens forskrift om nydyrking og skogbrukslovens forskrift om bærekraftig skogbruk.

En masteroppgave kan se på om det samlede regelverket gir en effektiv regulering av myr slik Stortinget har ønsket, og vurderingen kan ses opp mot ulike former for inngrep i myr, som uttak, grøfting og nydyrking, og ulike former for vern. Det er også aktuelt å se på hvordan ulike kommuner praktiserer regelverket.

Relevant litteratur:

- Regjeringen: [Naturstrategi for våtmark - regjeringen.no](http://naturstrategi.no).
- Miljødirektoratet: [m951.pdf](#).
- Stortinget: [Innst.304 S \(2014-2015\) - Lovdata Pro](#).

Regulering av allmenn ferdsel i verneområder

Natur vernes ut fra ulike formål, og verneform tilpasses formålet med vernet. Områdene er også viktige rekreasjonsområder for oss mennesker, og måtene friluftsliv utøves på, er i stadig utvikling. I nasjonalparker er ferdsel gjerne regulert ut fra ulike hensyn som f.eks. slitasje og av hensyn til vilt. Tilgrensende områder legges til rette for besøkende, f.eks. gjennom prosjektet nasjonalparkkommunene.

De senere årene har belastningen på naturen som følge av turisme og friluftsliv vært diskutert: Bør f.eks. ferdsel over Besseggen begrenses og eventuelt hvordan? Er det mulig å innføre restriksjoner på turisttrafikk i Lofoten? Kan Turistforeningen ha eller bygge hytter i områder med villrein? Ulike rettslige tema kan tenkes, som f.eks. aktuelle typer restriksjoner innenfor verneområder og tilgrensende områder, hjemmelsgrunnlag for restriksjoner, overlapp med annet regelverk etc.

Relevant litteratur:

- Meld. St. 18 (2015–2016) Friluftsliv — Natur som kilde til helse og livskvalitet, særlig kapittel 5
- <https://www.nasjonalparkriket.no/verneomrader-og-allemannsrett>
- NOU 2004:28 Lov om bevaring av natur, landskap og biologisk mangfold (Naturmangfoldloven).

Infiltrasjon av overvann etter vannressursloven § 7

Med økt nedbørsmengder på grunn av klimaendringer må særlig byer og tettsteder håndtere overflatevann for å hindre flom. En viktig mekanisme er da infiltrasjon, som innebærer at vannet tas opp i grunnen på naturlig vis. Vannressursloven § 7 annet ledd inneholder en bestemmelse om at utbygging og annen grunnutnytting fortrinnsvis bør skje slik at nedbøren fortsatt kan få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen. Kommunen kan etter denne bestemmelsen gi pålegg om tiltak for å bedre infiltrasjon i grunnen, dersom dette kan gjennomføres uten urimelige kostnader. Eksempler er bruk av grøntområder og forbud mot bruk av tette flater (asfalt, betong mv).



Denne bestemmelsen er lite brukt av kommunene i praksis, og en aktuell innfallsvinkel kunne være å undersøke kommuners praksis rundt denne bestemmelsen: Hvorfor er den lite brukt? Der den brukes – hvilke tiltak pålegges og når? Hva vil være urimelig å pålegge en privat part etter bestemmelsen?

Relevant litteratur:

- NOU 2015: 16 Overvann i byer og tettsteder
- Hagen, K. (2022). Overvannshåndtering i byggesak – tiltakshavers ansvar og plikter. I S. Taubøll (red.), Vann, juss og samfunn
- Rettigheter og regulering i utvikling (Kap. 3, s. 75–93). Cappelen Damm Akademisk. <https://doi.org/10.23865/noasp.176.ch3> Lisens: CC-BY 4.0.

«Forvalteransvar» innen miljø- og naturressursretten

Lovgiver har innført et «forvalteransvar» i flere lover som regulerer miljø- og naturressurser. Det følger direkte av lovtekstene i vannressursloven § 5, skogbruksloven § 4 og ifølge forarbeider av Grunnloven § 112 og naturmangfoldloven §§ 1 og 6. Kjernen i begrepet er at eieren av naturressurser som skog og jord har et ansvar for å ivareta disse verdiene slik at også kommende generasjoner kan ha glede av ressursene. Denne tankegangen harmonerer med et verdisyn i norsk landbruk om at en skal overdra eiendommen til neste generasjon i minst like god stand som en selv fikk den. Men hvilket rettslig ansvar kan pålegge eieren etter disse bestemmelsene?

Temaet fordrer en gjennomgang og sammenligning av forvalteransvaret slik det fremgår av de ulike lovtekstene, forarbeider, rettspraksis og juridisk teori. Denne gjennomgangen kan suppleres med andre metoder eller data. En aktuell innfallsvinkel kan være å få synspunkter på bestemmelsene fra de som plikten pålegger, dvs. eiere av skogbruks- og jordeiendommer, og det er mulig at tanker om forvalteransvar er ulikt hos profesjonelle parter som selskaper og hos eiere som har forvaltet eiendommen innad i familien i generasjoner. Kan ulik eieform gi ulikt syn på et forvalteransvar? En annen innfallsvinkel er å belyse temaet med institusjonell teori om den private eieren som forvalter av naturressurser.

Relevant litteratur:

- Fauchald, Ole Kristian, «Forfatning og miljøvern – en analyse av Grunnlovens § 110 b», Tidsskrift for rettsvitenskap 2007 s. 1–83 – (TFR-2007-1) på side 7–8.

Konsekvensutredninger i praksis

Plan- og bygningsloven stiller krav om konsekvensutredning for planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunnsinteresser. Konsekvensutredningsplikten er en av de viktigste saksbehandlingsreglene i miljøretten, og har til formål å sikre beslutningstakere tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger et planlagt tiltak vil ha for miljøet og ressursgrunnlaget i et langsiktig perspektiv.

Konsekvensutredningsforskriften stiller en rekke krav til hvilke temaer som skal utredes. Utredninger skal blant annet gi en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (nullalternativet). Det skal også gis en beskrivelse av de samlede virkningene planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet.

Konsekvensutredninger gjennomføres som oftest av private konsulentselskaper etter bestilling fra tiltakshaver. Temaet kan åpne for dokumentstudier av gjennomførte konsekvensutredninger innenfor en avgrenset sektor (f.eks. energisektoren) eller på tvers av sektorer. En slik studie kan gi grunnlag for å drøfte hvordan utredningstemaene forstås i praksis, herunder om det er store variasjoner og om praksisen er i samsvar med lovgivningens rettslige rammer.

Relevant litteratur:

- Bugge, «Miljøforvaltningsrett», 2019 s. 192 flg.
- Veileder M-1941: Konsekvensutredninger for klima og miljø:
<https://www.miljodirektoratet.no/konsekvensutredninger>.

Forvaltning av arealer og omstilling til et lavutslippssamfunn

Klimaloven, som trådte i kraft i 2018, har til formål å sikre gjennomføring av klimamålene under Parisavtalen. I tråd med Parisavtalen slår Klimaloven fast at Norge skal være et lavutslippssamfunn i 2050.

Skog, fjell og andre areal (som f.eks. myr og torvmark) både forårsaker utslipp og sikrer opptak av klimagasser. Arealene skiller seg på denne måten fra andre «sektorer» som veitrafikk og stasjonær virksomhet som bare har utslipp av klimagasser. I 2018 vedtok EU et eget regelverk om bokføring av utslipp og opptak av klimagasser i skog og annen arealbruk (LULUCF-forordningen).

Regelverket bygger på et hovedprinsipp om «netto-null- utslipp» som innebærer at utslipp fra areal som skog og myr ikke skal være større enn opptaket i perioden 2021– 2030. Oppfyllelse av målene under dette regelverket reiser for Norges del en rekke problemstillinger.

En stor andel av nedbyggingen av karbonrike arealer skjer med utgangspunkt i rettslig bindende arealplaner vedtatt etter plan- og bygningsloven. Omdisponering av skog og myr til blant annet hytteutbygging og vei står for store årlige klimagassutslipp i Norge. Også energiltak, som vindmølleparker, bygges i stor grad på myr og andre arealer som binder opp karbon.

Mulige problemstillinger innenfor dette temaet kan være:

- Hvordan ivaretas klimahensyn (utslipp og opptak av karbon) ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven og konsesjonsvurderingen etter energilovgivningen.
- I hvilken grad kan naturmangfoldlovens bestemmelser om blant annet områdevern brukes for å beskytte naturens egne karbonlagre mot nedbygging.

Relevant litteratur:

- Klimarett, Hans Chr. Bugge (red.), 2021, kap. 16 og 17.

Samfunnsvitenskapelige mastertema

Eiendomsregistrering – «en komplett og troverdig matrikkel»

Hvordan vi skal oppnå matrikkelloven sin målsetning i § 1 om en komplett og troverdig matrikkel har neppe ett svar. Her har det vært noen masteroppgaver før. Det gjennomføres prosjekter i kommunene og av store grunneiere for å komplettere opplysninger. Kartverket har også gjennomført pilotprosjekt med å føre matrikkel for enkelte kommuner, der retting eller komplementering har vært et av fokusområdene.

Det er virkemidler i matrikkelloven som ikke eller i liten grad utnyttes. Det gjelder blant annet matrikkellovens §§ 19 og 27. Disse paragrafene er virkemidler for å komplettere matrikkelen og oppfylle formålsparagrafen i matrikkelloven om et ensartet og pålitelig register. En annen mulighet er innføring av matrikkelloven § 7.

Aktuell(e) problemstilling(er):

- Hvem bruker data fra matrikkelen? Hvilke datafelt er de opptatt av/bruker og i hvilken forbindelse?
- Hvordan forstår/ikke forstår brukere hvordan kvalitet presenteres/visualiseres i matrikkelen?
- Hvordan benyttes matrikkellovens §§ 19 og 27 i dag, om og hvordan veileder kommunene i forhold til disse paragrafene og i hvilken grad de vil kunne være et praktisk virkemiddel for å komplettere matrikkelen?
- Hvilke muligheter og konsekvenser kan en innføring av matrikkelloven § 7 gi?
- Hvordan kan store aktører som vegvesen og jernbane bidra? - Gjennom kommunale eller nasjonale forbedringsprosjekter?

Relevant litteratur:

- Hegstad og Gammelmo «Spøkelser i kartet og dagens «ghostbusters»: Spøkelser i kartet og dagens «ghostbusters» | NMBU og Bakgrunn: Norske spøkelseshus skaper eiendomskrøll.
- Kapittel i Arealadministrasjon: Aadland, Børge. 2014. "Eiendomsrett, særlige tinglige retter, samt bo- og eieformer i fast eiendom." 43-63.
- Hegstad, Einar. 2014. "Eiendomsregistrering, offentlige registre og statistikk.", 116-140.
- Gammelmo, Leikny. 2016. Håndbok for retting av matrikkelen. 2 ed. Gran kommune: Håndbok for retting av matrikkelen.
- KP 2-2014 Populærvitenskapelige artikkel av Gammelmo: KP2-2014.
- Matrikkelloven med tilhørende forarbeider og forskrift. En rapport fra MENON.
- Datakvalitet i matrikkelen | Kartverket.no.

«Byggekløssene i det matriklære systemet»

Det må være en tett og nær sammenheng mellom faktiske eiendomsforhold på den ene siden og oppbyggingen av eiendomsregisteret på den andre. Våre matrikkelenheter; grunneiendom, eierseksjon, festegrunn, anleggseiendom og jordsameie, er byggeklossene i vårt matrikulære system. Mulig problemstilling:

- Hvordan fungerer byggeklossene i det norske matrikulære systemet? Utfordringer, muligheter?
- Framtidig håndtering av anleggseiendom i matrikkelen. Blant annet i forhold til plan, andre matrikkelenheter over/under, avgrensning av komplisert geometri, 3D modellering osv.

Relevant litteratur:

- Kapittel 10 i NOU 1999:1: NOU 1999:01.



Jordskifterettens arbeid sett i lys av EMK og avgjørelser i EMD

Dette er et tema som dreier seg om den norske jordskifterettens arbeid, sett i lys av internasjonale bestemmer (EMK) og avgjørelser i EMD. Teamet gir rom for ulike tilnæringsmåter.

Store utmarkseiendommer mangler eiere

På landsbasis er ca. 20 prosent av grunneiendommer og festegrunner registrert med en eller flere hjelpelinjer. Bortimot 90 000 enheter i Matrikkelen mangler all grenseinformasjon. I tillegg til dette er det noen eiendommer som ikke er kommet inn i vårt eiendomsregister i det hele tatt, såkalt umatrikulert grunn, som er grunneiendom eller festegrunn som var lovlig opprettet før grunneiendomsdelen i GAB-registeret ble satt i kraft og som ikke er tildelt eget matrikkelnummer.

På hjemmesiden til NIBIO pekes det på følgende:

Retting av Matrikkelen for store eiendommer kan fort bli en svært kostbar affære. Hjemmelsforhold mellom mange eiere må avklares. Grenser skal sannsynliggjøres og fastsettes i vanskelig terreng. Kommunene kan ta initiativ og bistå i slik retting, men i praksis er det grunneierne som rekvirerer og betaler retting eller oppmålingsforretning. Mange grunneiere har derfor latt være å rette opp feilene og manglene som finnes i Matrikkelen, forklarer Mathiesen.

Regjeringens faggruppe for forenkling av utmarksforvaltningen sa i 2014 seg enig med kommunene og grunneiere om at uklare eierforhold begrenser mulighetene for en forenkling av utmarksforvaltningen. Faggruppen mente det var uheldig at offentlige myndigheter er nødt til å bruke store ressurser på å finne frem til rettmessig eier ved tiltak i utmark, og anbefalte videre arbeid med spørsmålet om opprydding i eierforholdene.

Det vil være svært viktig å få avklart eierforholdene i utmark. Samtidig er dette en svært kostbart og tidkrevende prosess. Men, om det skal satses på utstrakt næringsvirksomhet i utmark vil det være nødvendig å få dette på plass, avslutter Mathiesen.

Relevant litteratur:

- [Store utmarkseiendommer mangler eiere - Nibio](#)
- [NIBIO RAPPORT 2016 2 126 v2.pdf](#)
- [Last ned matrikkelrapporter | Kartverket.no](#)

Autorisasjon av eiendomslandmålere

Det er innført en ny ordning med autorisasjon av eiendomslandmålere, gjeldende fra 1. januar 2021. Tema: Behov, muligheter, utfordringer mm.

Relevant litteratur:

- [H-5/20 Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2021. Autorisasjon av eiendomslandmålere m.m. - regjeringen.no](#)
- [Autorisasjon av eiendomslandmålere | Kartverket.no](#)

Kommunens utfordringer i forhold til matrikulært arbeid

Å undersøke kommunenes utfordringer i forhold til matrikulært arbeid.

Kartverket gjennomfører dokumenttilsyn hos kommunene, som vil danne grunnlag for undersøkelser omkring dette.



Matrikulært arbeid på Svalbard

Å undersøke matrikulært arbeid på Svalbard.

Relevant litteratur:

- Forskrift om eiendomsregistrering på Svalbard - Lovdata Pro

Kontorfellesskap – Co-working spaces

De senere år har det i mange land i de større byene blitt mer vanlig med kontorfellesskap (coworking spaces), slik som for eksempel MESH, Spaces, Oslo House of Innovation, Regus, Kvadraturen Spaces, Spaces Nydalen, Thon Flex, UMA Workspace, og Tøyen Startup Village i Oslo. Disse kontorfellesskapene med kortsiktige leieavtaler med brukerne var til å begynne med innrettet mot freelancere, oppstartsbedrifter og mindre bedrifter som kun hadde sporadisk behov for kontorplass. Mange kontorfellesskap tilbyr en rekke tilleggstjenester utover kontorplassen slik som møterom og servering.

Kontorfellesskapene kan også gi leietagerne (brukerne) betydelig merverdi i form av fasiliterte fellesskap (communities) med gode nettverksmuligheter med personer eller bedrifter i ulike bransjer. Dette, sammen med nye arbeidsformer der mange ansatte bruker mye av arbeidstiden ute hos kunder/oppdragsgivere eller på hjemmekontor, har gjort at flere store bedrifter nå leier plass i kontorfellesskap i tillegg til de ordinære kontorplassene, slik at deres medarbeidere kan bruke arbeidsplassene i kontorfellesskapene de dagene de skal møte kolleger, i forbindelse med prosjektarbeider, for å knytte kontakter med andre bedrifter og for å følge med på hva som foregår av innovasjon og nyskaping. I dag bruker flere eiendomsselskaper kontorfellesskap som et risikoreduserende tiltak i nye bygg og/eller som en måte å sluse nye bedrifter over til tradisjonelle leieavtaler.

Hva kjennetegner fremveksten av kontorfellesskap i Norge? Hvordan verdsettes bygg med kontorfellesskap sammenlignet med bygg med tradisjonelle og mer langsiktige leieavtaler for kontorarbeidsplasser?

Står vi foran eller er vi midt i et skifte på markedet for leie av kontorarbeidsplasser fra langsiktige avtaler for store arealer med mange kontorarbeidsplasser til mer kortsiktige avtaler for leie av et mindre antall kontorarbeidsplasser i kontorfellesskap?

Hva er eiendomsutviklerne og eiendomsselskaperens strategier? I hvilken grad brukes kontorfellesskap av henholdsvis eiendomsselskaper og leietagere for å håndtere variasjoner i etterspørselen etter kontorarbeidsplasser?

Hvor stor andel av eiendomsporteføljen utgjør kontorfellesskapene? Hva slags kontrakter er vanlige mellom eiendomsselskapene og drivere av kontorfellesskap, og mellom driverne av kontorfellesskap og deres leietagere, og hvilke incentiver gir de ulike typene kontrakter partene?

Hvilke sammenhenger er det mellom beliggenhet, pris, tjenestetilbud og belegg i de ulike kontorfellesskapene? Hvordan påvirkes markedet for kontorarealer av Covid 19-pandemien og utstrakt bruk av hjemmekontor?

Relevant litteratur:

- Se for eksempel Kunnskapsverket (2019) Co-working på norsk.

Fortetting av boligområder i og rundt de største byene

Mange av borettslagene som ble etablert i og rundt de største norske byene på 1950-, 1960- og 1970-tallet som et ledd i den sosiale boligbyggingen har relativt store tomter med lav utnyttelsesgrad. I dag har mye av bygningsmassen i disse borettslagene behov for relativt omfattende oppgraderinger, blant annet for å gjøre boligene mer energieffektive, gi boligene universell utforming, slik at de også kan huse eldre, uføre og andre som av ulike grunner har redusert mobilitet, og ikke minst for å skape utemiljøer og fellesområder som inviterer til valgfrie aktiviteter og som dermed øker beboernes trivsel og tilhørighet til området.

Kort sagt, oppgradering av mange av boligene som ble bygd på 1950-, 1960- og 1970-tallet kan bedre borettslagenes såkalte triple bunnlinje, og dermed bedre borettslagenes økonomiske-, miljømessige- og sosiale bærekraft. Oppgradering av boligene og uteområdene kan også gjøre et borettslag og et område mer attraktivt for boligkjøpere. Men en av utfordringene er at omfattende oppgraderinger av boliger som ble bygget på 1950-, 1960- og 1970-tallet kan bli svært kostbare. Det er her de store tomtene med lav utnyttelsesgrad kommer inn. En del av borettslagene vil nemlig kunne bruke tomten som «bank» for å finansiere deler av omfattende oppgradering av egen bygningsmasse og uteområder. Ved å gjennomføre eiendomsutviklingsprosjekter enten i egen regi eller i samarbeid med profesjonelle eiendomsutviklere for å fortette hele eller deler av borettslagets tomt, kan borettslagene få et hyggelig tilskudd til oppgraderingen av den øvrige bygningsmassen med tilhørende uteområder. Dette vil redusere den finansielle belastningen for den enkelte andelseier. Det kan gjøre det lettere å få flertall for omfattende oppgraderinger av boligmassen og fellesarealene.

Fortetting av eksisterende boligområder kan også tilføre urbane kvaliteter, bedre utnyttelse av kollektivtransportinfrastrukturen og ikke minst skaffe flere kunder til nærsentre, etc. som gjør at beboerne kan få et bedre handels- og tjenestetilbud i nærområdet. Dette kan i sin tur gjøre området mer attraktivt. Mange fortettingsprosjekter, særlig i nærhetene av kollektivtrafikkknutepunktene vil også være i tråd med Oslo kommunes byutviklingsstrategi. Under hvilke betingelser lykkes det å få gjennomført fortettingsprosjekter i boligområder i og rundt de store byene? Hva kjennetegner henholdsvis vellykkede og mindre vellykkede fortettingsprosjekter?

Relevant litteratur:

- Gehl, Jan (1971/2003): *Livet mellom husene*. København: Arkitektens Forlag.

Innovasjon og nyskaping i eiendomsutviklingsbransjen

Eiendomsbransjen står for tiden midt i et teknologisk og miljømessig skifte. Digitalisering og delingsøkonomi har på ulike måter endret hvordan vi arbeider og bor. Dette påvirker i sin tur etterspørselen etter transport og arealer for næringsvirksomhet og boliger. Digitalisering og utvikling av såkalt PropTech er i ferd med å forandre prosessene for eiendomsutvikling, bygging og hvordan eiendom forvaltes, driftes og videreutvikles.

Eiendom, bygg og anlegg er på den ene siden en av verstingene i verden med hensyn til areal-, energiforbruk og produksjon av CO₂- utslipp og avfall, men vil på den andre siden være en viktig del av løsningene. FNs bærekraftsmål, det grønne skiftet og EUs taksonomi gjør at både myndigheter, eiere, investorer og leietagere har begynt å stille nye krav til de bebygde arealene og eiendommenes klimafotavtrykk. Hvordan møter eiendomsutviklingsbransjen disse utfordringene, og hvordan utnytter den mulighetene?

Relevant litteratur:

- FutureBuilt: [FutureBuilt](#).
- Grønn byggallianse: [Grønn byggallianse – NORWEGIAN GREEN BUILDING COUNCIL GRØNN BYGGALLIANSE](#).



- Proptech Norway: [Proptech Norway](#).
- Oslo kommune - Byutvikling: [Byutvikling - Oslo kommune](#).
- Bærum kommune – Stedsutvikling: [Bærum i utvikling | Politikk & samfunn | Bærum kommune](#).
- Asker kommune mot 2030: [Samfunnsutvikling i Asker | Asker kommune](#).

Forhandlinger

Løsning av eiendomsfaglige spørsmål og gjennomføring av eiendomsutviklingsprosjekter skjer ikke i et vakuum, men i institusjonaliserte omgivelser, som blant annet reguleres av formelle institusjoner slik som lover og forskrifter, så vel som uformelle institusjoner som kultur, normer og «tatt for gittheter». De institusjonaliserte omgivelsene er i stor grad med på å definere aktørenes (personer, organisasjoner, etc.) handlingsrom. Løsningen av eiendomsfaglige spørsmål og gjennomføringen av eiendomsutviklingsprosjekter omfatter ofte ulike former for eksplisitte- og implisitte forhandlinger, herunder forhandlinger med flere enn to parter. Av den grunn kan evnen til å analysere og navigere i det institusjonelle landskapet og identifisere mulighetsrommet være av stor betydning.

Tilsvarende kan kunnskap om forhandlingsteori og spillteori, og evnen til å bruke de teoretiske innsiktene til å analysere mulighetsrommet og de aktuelle beslutnings- og forhandlingssituasjonene, til å avdekke de ulike aktørenes interesser og preferanser, og til å orkestrere de faktiske beslutnings- og forhandlingsprosessene være kritiske suksessfaktorer for de som arbeider med eiendomsfaglige spørsmål og med eiendomsutvikling. Av den grunn vil det være interessant å finne ut mer om hvordan de som arbeider med løsning av eiendomsfaglige spørsmål og eiendomsutvikling går frem for å finne de gode løsningene som de ulike aktørene kan leve med og til å utvikle og gjennomføre de gode prosjektene.

Relevant litteratur:

- Holler, M.J. & Klose-Ullmann, B. (2020): *Scissors and Rock - Game Theory for Those Who Manage*. Springer.
- Lewicki, R.J., Barry, B. & Saunders, D.M. (2020): *Essentials of Negotiation*. Seventh edition (International student edition). McGraw-Hill.
- Luce, R.D. & Raiffa, H. (1957/1985): *Games and Decisions. Introduction and Critical Survey*. Dover Publications, Inc.
- North, D.C. (1990): *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- North, D.C. (2005): *Understanding the Process of Economic Change*. Princeton University Press.
- Nurmi, Hannu (2017). *Models of Political Economy*. Routledge.
- Raiffa, H. (1982): *The Art and Science of Negotiation*. The Belknap Press of Harvard University Press.
- Rognes, J. K. (2015), *Forhandlinger*, 4. utgave, Universitetsforlaget.
- Schelling, T.P. (1960/1980): *The Strategy of Conflict*, Harvard University Press.
- Scott, W.R. (2001): *Institutions and Organizations*. Second edition. Sage Publications.

Hvordan legge til rette for bygging av flere studentboliger i områder med mange studenter?

De sterke økningene i boligprisene kombinert med Finanstilsynets utlånstak og krav til egenkapital gjør det vanskelig for mange med lavere til midlere inntekter å komme seg inn på boligmarkedet. Eierlinjen står sterkt i Norge. I motsetning til i en rekke andre europeiske land finnes det derfor relativt få store og seriøse boligutleiere i Norge som tilbyr langsiktige og forutsigbare leieavtaler. En rekke norske byer og byliggende områder har et stort antall studenter.



Som følge av få studentboliger kjemper i mange tilfeller studentene og personer med lavere til midlere inntekter som ikke kommer seg inn på boligmarkedet om de samme utleieobjektene. Flere studentboliger i områdene der det er mange studenter vil kunne påvirke balansen mellom tilbud og etterspørsel i utleiemarkedet og gi studentene bedre tilgang til rimelige boliger, og vil også kunne gjøre det lettere for personer med lavere til midlere inntekter å få leid bolig til en overkommelig pris. Et interessant spørsmål er derfor hvorfor er det så vanskelig å få bygd flere studentboliger i områder med mange studenter? Hvor er flaskehalsene?

Relevant litteratur:

- Se for eksempel NIBR og NOVAs forskningsrapporter om boligmarkedet og boligpolitikk
- Tidsskrift for boligforskning: Tidsskrift for bustadforskning - OsloMet.

Eiendomsutviklernes møte med regional og kommunal planlegging

I følge Plan- og bygningslovens §1-1 skal loven «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». Et lønnsomt og konkurransedyktig næringsliv har stor betydning både for sysselsetting og for bosetting. Men det holder ikke at næringslivet bare er lønnsomt og konkurransedyktig, det må også være bærekraftig. Er plan- og bygningsloven et adekvat virkemiddelapparat for at regional og kommunal planlegging skal fremme bærekraftig næringsutvikling?

Et viktig spørsmål er i hvilken grad de regionale- og kommunale planene som er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven, faktisk bidrar til å fremme en bærekraftig næringsutvikling. Et annet viktig spørsmål er om eiendomsutviklernes prosjekter tåler møtet med de regionale- og kommunale planene, og vice versa. Forstår regionale- og kommunale planleggere hvordan eiendomsutviklere resonnerer og agerer, og omvendt? Forstår regionale- og kommunale planleggere hvilke plangrep og mekanismer som skaper positive incentiver for eiendomsutviklere og andre næringsdrivende, og hvilke plangrep og mekanismer som skremmer bort eiendomsutviklere og andre næringsdrivende?

Offentlig og privat samarbeid i urban utvikling

Urban fortetting og transformasjon, som har vært nasjonal arealbruksstrategi de siste 30 årene, er i stor grad avhengig av at offentlige myndigheter (særlig kommunene) og private eiendomsutviklere samarbeider, selv om de kan ha ulike mål. Både privatinitiert eiendomsutvikling og offentlig initiert byutvikling handler grunnleggende sett om å få noe gjort, dvs. plangjennomføring. Likevel er perspektivet på og hensikten med å gjennomføre planer vesensforskjellig. Der byutvikling overordnet i henhold til formålsparagrafen i plan- og bygningsloven handler om å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, er hensikten med eiendomsutvikling å gi prosjekteieren og ev. medfinansierer avkastning på investert kapital. Selv om målene kan være ulike, er begge parter likevel avhengige av hverandre.

På den ene siden er de kommersielle eiendomsaktørene kan ikke utvikle og gjennomføre sine prosjekter uten politisk vedtatte reguleringsplaner og nødvendige byggetillatelser. På den andre siden vil heller ikke myndighetenes ønsker om utvikling i tråd med samfunnets behov stort sett ikke gjennomføres uten at private eiendomsutviklere tror på fortjeneste. Forstått med utgangspunkt i en eiendoms bruksegenskaper er privatinitiert eiendomsutvikling et middel for å nå målene med offentlig initiert byutvikling. Forstått med utgangspunkt i kapitalegenskapene er offentlig initiert byutvikling et middel for å nå mål om avkastning på kapitalinnsatsen. Innen denne overordnede rammen er det ønskelig med masteroppgaver innen følgende tematiske områder som angitt i avsnitt om «Forholdet mellom forutsigbarhet og fleksibilitet i detaljregulering» og «eiendomsutvikling og bymorfologi».



Forholdet mellom forutsigbarhet og fleksibilitet i detaljregulering

Oppgaver kan både rettes mot prosessuell forutsigbarhet / fleksibilitet og mot bruk av virkemidler i detaljreguleringsplaner for å styre aktørenes (myndigheter/eiendomsutviklere) behov for forutsigbarhet / fleksibilitet. Det er særlig ønskelig med case-baserte oppgaver som studerer bruken av ulike regulative virkemidler i reguleringsplanene.

Eiendomsutvikling og bymorfologi

Bymorfologi handler blant annet om å forstå hvordan romlige strukturer (et byområde, en by, et tettsted) etableres som følge av spesifikke eiendomsforhold: Juridisk, dvs. rettigheter, hvordan eiendom eies (eiestrukturer), organisatorisk, dvs. hvem som eier og på hvilken måte (eierstrukturer), og fysisk, dvs. hver enkelt eiendoms størrelse og form (eiendomsstrukturer). Det er behov for masteroppgaver som empirisk undersøker hvordan ulike eie-, eier- og eiendomsstrukturer morfologisk påvirker det bygde resultatet i ulike typer fortetting og bytransformasjon.

Kommersielle boligprosjekter med sosial profil

Norsk boligpolitikk har de siste 40 årene endret karakter og den sosiale politipolitikken er i stor grad avviklet. Det betyr at nesten alle boliger i dag selges til markedsbetingelser. Imidlertid finnes det i dag en rekke aktører som eksperimenterer med å nyte boligprosjekter som har ulike former for lavere leie enn markedet ellers tilbyr og også prosjekter som tilby lavere salgspris enn det markedet ligger på.

Flere av disse prosjektene har også en annen sosial profil som sees ved at de har flere fellesarealer, for eksempel felleskjøkken og felles oppholdsarealer. I mange andre land finnes det mange slike prosjekter. Hvordan: Det er interessant å se om noen vil skrive masteroppgave om hva som kjennetegner de gode prosjektene og hvilke effekter de har på beboerne, kommersielt og hvordan de påvirker omgivelsene. Lesestoff: Internasjonal litteratur finnes på området, og NIBR har også skrevet flere rapporter om dette temaet gjennom de siste tiårene.

Første etasjenes rolle i by og endring over tid

I alle norske byer har sentrum av byene gjennomgått store endringer de siste 100 år. Mer enn noe annet er denne endringen synlig i 1. etasjene. Denne etasjenes betydning for byer og tettsteder utvikling er stor, og som element i eiendomsutviklingen har 1. etasjene alltid vært viktige. I noen gater er det gjort studier som viser at flere lokaler er avsatt til salg av tjenester – for eksempel frisører og kafeer -, men færre lokaler selger varer. Disse studiene er imidlertid opp mot 20 år gamle og bør oppdateres og videreutvikles. I dag har i tillegg gode datakilder – som for eksempel Google Street View – som kan vise oss hva som finnes av endring de siste 10 årene. Denne teknologien er i liten grad benyttet tidligere og kan gi store og gode datasett.

Tema 1 – Varer versus tjenester:

Det vil være interessant å se hvorvidt denne trenden med flere tjenester og færre varer eksisterer også i større bysentrum, eller om de kun er isolert til noen få gater. Det trengs en eller flere masteroppgaver som kartlegger og analyserer utviklingen, og dette kan ha stor praktisk verdi for eiendomsbransjen og byutvikling.

Tema 2 – Blir bykjernen mer feminisert?

I en artikkel Erling Dokk Holm har skrevet – i 2019 – analyseres et byområde i Oslo nettopp med den hensikt i å se om 1. etasjens tilbud har endret seg, og om det nå hevder seg mer til kvinner enn det gjorde tidligere. Dette studier viser en stor endring i løpet av kort tid. Hvordan: En mer omfattende undersøkelse der man sammenligner flere norske bysentra og kjønnskarakteren av 1.



etasje ville være svært velkomment. Her kan det brukes en rekke ulike data, ikke bare hentet fra Google Street View, men også fra varehandelsanalyser som ulike kommuner besitter. Lesestoff: datakilder SSB, Varehandelsanalyser, samt en rapport fra AHO fra 2005.

Hva er den beste arkitektoniske formen når nye boligprosjekter skal realiseres?

Sosial kapital er et begrep som beskriver kvaliteten på en persons nettverk, det er summen av vennskap og kjennskap, og de forpliktelsene andre føler for en person. Sosial kapital dannes og utvikles også i bomiljøer. Svært mange beboere vil hevde at den fysiske utformingen av boligområdet påvirker deres trivsel og kjennskap til naboer og folk i nærmiljøet. Høy sosial kapital skaper stabile bomiljøer og trygge omgivelser, det gir seg også utslag i mindre flytting og høyere boligpriser. Innen by- og tettstedsutviklingen er det stor etterspørsel etter denne typen kunnskap. Både kommersielle og offentlige aktører er opptatt av dette feltet.

Tema 1 – Blokk eller storgårdskvartal?

Noen vil hevde at det er lette å skape sosial kapital i klassiske bykvartaler enn det er i frittstående blokker. Hvis det stemmer, hvorfor er det slik? Har det noe med halvprivate soner versus helt offentlige uterom å gjøre, eller er det helt andre faktorer som spiller inn?

Tema 2 – Rekkehus eller enebolig?

Her er problemstillingen identisk med den ovenfor, bare med den forskjell at det er her eneboliger versus rekkehus som det skal forskes på. Er det slik at sosial kapital bedre dannes i rekkehusstrøk enn i eneboligstrøk? Hvis det stemmer, hvorfor er det slik? Har det noe med halvprivate soner versus helt offentlige uterom å gjøre, eller er det helt andre faktorer som spiller inn?

Hvordan: Å undersøke forholdet mellom sosial kapital og arkitektur/plangrep kan gjøres både ved hjelp av kvantitative og kvalitative teknikker, og ved å kombinere dem. Kvalitative teknikker og metoder handler om intervjuer og observasjoner, kvantitative teknikker kan være data over prisutvikling for eiendommer etc.

Relevant litteratur:

- Nguyen, D. (2010). Evidence of the Impacts of Urban Sprawl on Social Capital. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 37(4), 610–627: Evidence of the Impacts of Urban Sprawl on Social Capital - Doan Nguyen, 2010.
- Community and High-Density Housing: An Architecture of Social Capital av Marck Holland (Masterthesis at Dalhousie University 2018)
- Architecture as Tool for Building Social Capital av Dragoș Dascălu, i *Acta Technica Napocensis: Civil Engineering & Architecture* Vol. 56, No. 3 (2013).

Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling

Norske bysentrum er svært ofte døde steder. Det gjelder både større og mindre byer. Det skyldes mange faktorer; kjøpesentre utenfor byene netthandel, få boliger i selve sentrum, lite innbydende sentrum mm. Samtidig er det en stigende interesse for urbant liv, og eldrebølgen medfører at svært mange blir avhengig av å bo i nærheten av helsetjenester. Dette er faktorer som viser at en reell etterspørsel etter sentrumsutvikling. Hvordan: Vi ønsker masteroppgaver som går inn i denne problemstillingen og som viser hvordan det er mulig gjennom eiendomsutvikling å bidra til å skape sentrumsutvikling og byvekst. Hva slags strategier har de byene som lykkes i dette arbeidet brukt? Hva kjennetegner de eiendomsutviklerne som ser potensialet i sentrumsutvikling? Hvilke barrierer



finnes? Og hvilke løsninger finnes?

Litteratur: Internasjonalt er det mye, og også nasjonalt er det gjort noe. Men det mangler fra norsk side studier som diskuterer rollen til eiendomsutvikling og eiendomsprosjekter i byer der sentrum fungerer dårlig. Noen norske byer har hatt en veldig god sentrumsutvikling, men ingen har studert dem verken med tanke på kommunens egen strategi eller eiendomsutviklernes strategi og handlinger. Tradisjonelle teorier om hva som skaper byvekst kan gi en pekepinn på hva som skaper dynamikk, men eiendomsaspektet er her sjelden i fokus. Hvis vi ser på hva som er skrevet om sentrumsutvikling i Norge så finnes en del forskningsarbeider, flere konsulentrapporter og faktisk også mange masteroppgaver – også fra NMB. Også her er imidlertid eiendomsaspektet lite belyst.

Relevant litteratur:

- Burgess, E. W. (2008). The growth of the city: an introduction to a research project. In Urban ecology (pp. 71-78). Springer, Boston, MA.
- Staff, S. A. (2010). Barrierer, fragmentering og ekspansjon. En space syntax-analyse av gatestruktur
- Sentrumsutvikling i Larvik by (Master's thesis).
- Omholt, T. (2009). Samarbeid i sentrum: Et systemteoretisk perspektiv på sentrumsutvikling og kollektiv handlingskapasitet som grunnlag for lokal utvikling.
- Klinenberg, E. (2018). Palaces for the people: How social infrastructure can help fight inequality, polarization, and the decline of civic life. Crown.

Kultur som driver i by- og eiendomsutviklingsprosjekter

I stigende grad foregår menneskene liv i urbane omgivelser. Samtidig er tradisjonelle bynæringer som handel utsatt. Nesten alle norske byer satser på å styrke sentrum gjennom å tilføre mer tjenester, og deriblant også et sterkere kulturtilbud. Dette kulturtilbudet blir ofte synlig gjennom store nye kulturhus som inneholder kino, teater, bibliotek mm. Norske kommuner har de siste 25 årene investert massivt i slike nye kulturhus, flere av dem til kostander på flere milliarder kroner. Dette gjør at Norge er i en særstilling internasjonalt.

Noen av kulturhusene er rent offentlige, andre private, mens andre igjen er et partnerskap mellom offentlig og privat. Noen er koblet til hoteller, leilighetsprosjekter mm, andre står alene som selvstendige bygninger. Hvordan: Vi ønsker masteroppgaver som vil undersøke ulike sider ved fenomenet kulturbygg, og ulike effekter av dem. Vi er svært åpne for alle mulige vinklinger. Eksempler på masteroppgaver her kan være sammenligninger av ulike byers kulturbygg, og deres effekter på sentrumsutvikling og derved ikke minst eiendomsutvikling. Vi ønsker også masteroppgaver som vil se på forholdet mellom hva som lå til grunn for vedtaket om å bygge et kulturhus, og hva som er blitt realiteten i ettertid? Har disse kulturhusene innfridd?

Relevant litteratur:

Internasjonalt er det gjort en del, men veldig lite på eiendomsaspekter. Det som er gjort er i liten grad belysende for norsk virkelighet. Fra norsk side er det gjort en del på fenomenet, og på kultur som drivkraft, men eiendomsutvikling har ikke fått et eget fokus.

- Alaily-Mattar, N., Dreher, J., Wenner, F., & Thierstein, A. (2017). Public real estate development projects and urban transformation. Routledge Companion to Real Estate Development.
- Svean, H. T. (2017). Kulturbasert byutvikling i Stjørdal kommune-En studie av aktørers forståelse av Kimen kulturhus (Master's thesis).
- Nenseth, V. (2008). Kreativ byutvikling: Stedsans og sentrumssatsing i Porsgrunn. Transportøkonomisk institutt.
- Mele, C. (2000). Selling the lower east side: Culture, real estate, and resistance in New York City (Vol. 5). U of Minnesota Press.



- Klinenberg, E. (2018). Palaces for the people: How social infrastructure can help fight inequality, polarization, and the decline of civic life. Crown.

Spektakulær arkitektur, verdiutvikling av eiendom og sosiale medier

Stadig flere typer eiendom blir i dag gitt ambisiøs arkitektonisk utforming. Både offentlige og private eiendomsutviklere bruker arkitektur for å nå sine mål om økt verdiskapning. Kjente bygninger som Operaen i Oslo illustrerer hva som skjer når arkitektur blir tillagt stor vekt – og lykkes.

Oppmerksomheten blir stor, besøket blir stort og omdømmet blir godt. Innen privat eiendomsutvikling ser vi at vekten på arkitektur er stigende, det gjelder både innen bolig, næringsbygg, og da ikke minst innen destinasjons- og turismesektorer. En fellesnevner for mange av prosjektene er at sosiale medier setter premisser for arkitekturen.

De bygningene som får stor sirkulasjon i sosiale medier, er da også på ett nivå mer verdifulle enn bygninger som ikke når ut i dette systemet. Her kan det gjøres nybrottsarbeid og viktige bidrag til å utvikle eiendomskompetanse tilpasset en digitalisert virkelighet. Mulige problemstillinger:

- Masteroppgaver som kan studere sammenhengen mellom arkitekturstrategier og eiendomsstrategier vil være velkomne og svært interessante. Er for eksempel norske eiendomsutviklere bevisst verdiskapingspotensialet i arkitektur?
- En rekke kulturhus er i løpet av de siste 30 årene blitt oppført i norske kommuner. Svært mange av dem er arkitektonisk spektakulære eller i det minste oppsiktsvekkende. Hittil har ingen undersøkt hva som har vært motivet bak deres arkitektur, og heller ikke om de har fungert etter intensjonen eller ikke. (denne problemstillingen kan også anvendes under tema: Kultur som driver i by- og eiendomsutviklingsprosjekter)
- Tenker eiendomsutviklere på hvordan en bygning fungerer i sosiale medier når de tar investeringsbeslutninger?

Relevant litteratur:

- Alaily-Mattar, N., Dreher, J., & Thierstein, A. (2018). Repositioning cities through star architecture: how does it work? *Journal of Urban Design*, 23(2), 169-192.
- Dokk Holm, E. Operaens rolle i utvikling av Oslo. Chapter 9 in A.B. Gran & Olsen, B.E. (Eds).
- Dreher, J., & Thiel, J. (2021). Star architecture projects and the geographies of innovation across the construction supply chain: the case of the Elbphilharmonie. *European Planning Studies*, 1- 16.

Bærekraft, eiendomsutvikling og innovasjon

Bærekraft, både sosial, økonomisk og miljømessig, er viktigere enn noensinne. EUs nye regelverk – den såkalte taksonomien - gjør at eiendomsbransjen blir underlagt stadig nye krav.

Finanseringskostnader og salgspotensiale påvirkes av en bygnings bærekraftsstatus. Spørsmålet vil i stigende grad være hva bærekraftig eiendomsutvikling betyr i praksis. Hvordan skal den realiseres og hvordan skal den implementeres - altså iverksettes.

Et stort rammeverk bestående av både sertifiseringssystemer og tekniske standarder er etablert. Mange av disse systemene vil ha store konsekvenser for hva som blir utviklet av eiendom. Mulige problemstillinger:

- Hvordan kan maksimal bærekraft skapes samtidig som lønnsomhet opprettholdes?
- Hvilke teknologiske innovasjoner gir høyest effekt for eiendomsutviklere? Er det rene tekniske egenskaper ved selve bygningen, er det organiseringen av leietakere eller beboere, er det lokalisering, eller andre egenskaper?
- Gir krav om bærekraft innovasjoner i eiendomssektoren? I så fall hvilke?

Relevant litteratur:

- Mangialardo, A., Micelli, E., & Sacconi, F. (2019). Does sustainability affect real estate market values? Empirical evidence from the office buildings market in Milan (Italy). *Sustainability*, 11(1), 12.
- Kauko, T. (2018). Innovation in urban real estate: the role of sustainability. *Property Management*.
- Fjeld, K. E., & Sørensen, K. (2021). Investering i bærekraft og sirkulær økonomi (Master's thesis, NTNU).
- Rasmussen, N. B. (2018). Eiendomssektorens Veikart som virkemiddel for mer bærekraftig fasilitetsstyring (Master's thesis, NTNU).

Institusjonell analyse

Det å bruke institusjonell teori til å gjøre systematiske og i mange tilfeller historiske studier av fremveksten og endringer av ulike typer institusjonelle arrangementer.

For eksempel eiendomsretten med tilhørende rettigheter til eiendom og andre eiendomsforhold, matrikkel, grunnbok, jordskifteinstituttet, skattesystemet og skattlegging av eiendom, ulike sentrale lover, forskrifter, ikke lovfestede ordninger, ordninger for fordeling og forvaltning av ressurser eller løsninger på andre collective action problemer, etc. kan være en interessant akademisk øvelse for studenter som ønsker å få en dyp forståelse av en bestemt institusjon eller type institusjoner og ulike mekanismer som kan forklare fremvekst og endring av institusjoner.

For eksempel hvem som arbeidet for etableringen og utviklingen av institusjonen, hvorfor de gjorde det, omstendighetene rundt, hvem som var mot det og hvorfor, og hva som var de avgjørende øyeblikkene, hvem som tjener og taper på de institusjonelle arrangementene, transaksjonskostnader som følge av de institusjonelle arrangementene, mulighet for rent seeking (tilkarringsvirksomhet), etc.

Relevant litteratur:

- North, D.C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- North, D.C. (2005). *Understanding the Process of Economic Change*. Princeton University Press.
- Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons*. Cambridge University Press.
- Ostrom, E. (2005). *Understanding Institutional Diversity*. Princeton University Press.

Eiendomsmarkedet og styringsrenten

Frem til høsten 2022 var det bonanza i den norske eiendomsutviklingsbransjen. Etter at Norges Bank begynte å sette opp styringsrenten gikk mye av luften ut av deler av eiendomsmarkedet.

Renteøkningen har etablert noe som ligner et naturlig eksperiment, og er en strålende anledning til blant annet å undersøke nærmere hva som kjennetegner eiendomsutviklere som fortsatt er i stand til å gjennomføre prosjekter til tross for drastisk endrede arbeidsbetingelser, og eiendomsutviklere som ikke helt får det til under de nye betingelsene.

Det grønne skiftet, bærekraft, innovasjon og nyskaping i eiendomsbransjen

Eiendomsbransjen står for tiden overfor betydelige utfordringer. FNs bærekraftsmål, det grønne skiftet, og EUs taksonomi gjør at både myndigheter, eiere, finansinstitusjoner, investorer og leietagere har begynt å stille krav til de bebygde arealene og eiendommenes klimafotavtrykk, herunder hvordan dette skal dokumenteres og rapporteres. Eiendom, bygg og anlegg er på den ene



siden en av verdens 'verstinger' med hensyn til areal-, energiforbruk og produksjon av CO₂-utslipp og avfall, men vil på den annen side være en viktig del av løsningene av bærekraftsutfordringene.

Digitalisering og delingsøkonomi har endret hvordan vi bor og arbeider. Dette påvirker i sin tur etterspørselen etter boliger og arealer for boliger, transport, og arealer for næringsvirksomhet. I løpet av det for eksempel utviklet seg et betydelig marked for kontorhoteller og coworking med korte leiekontrakter i tillegg til det tradisjonelle kontormarkedet som i hovedsak er basert på lange leiekontrakter. Digitalisering og utvikling av såkalt PropTech er i ferd med å forandre prosessene for eiendomsutvikling, bygging og hvordan eiendom forvaltes, driftes og videreutvikles.

Hvordan møter myndighetene, eiendomsbransjen, finansinstitusjoner, investorer og leietagere disse utfordringene, og hvordan utnytter de mulighetene som følger av det grønne skiftet, og innovasjonsprosesser slik som blant annet digitalisering, nye typer kontorarbeidsplasser, etc.?

Relevante temaer her er blant annet, men ikke avgrenset til ulike typer konsekvenser for eiendomsbransjen av krav til dokumentasjon, kontroll og rapportering av bærekraft, sertifiseringsordninger for bygninger, digitale verktøy som påvirker/endrer arbeidsprosessene til eiendomsutviklere, nye modeller for kontorarbeidsplasser, etc.

Blir jordskifteretten mer urban?

For hvilke arealkategorier blir det krevd jordskifte? En analyse av nylig krevde- eller avsluttende saker. Domstoladministrasjonen fører ikke statistikk over hvilke arealkategorier det blir krevd jordskifte. Vi har med andre ord liten kunnskap om hvor det foregår jordskifte. Er vi fortsatt i rurale områder eller går vi retning av jordskifte i urbane områder. En masteroppgave kan gå ut på å velge ut noen jordskifteretter og analysere saksutviklingen de siste årene, samt se det opp mot hvilke saker som er krevd.

En analyse av reguleringsplaner med krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning

jf. plan- og bygningsloven §12-7 nr. 13 fordeling av planskapt netto verdiøkning. Analyserer og vis hvordan saksbehandlingen blir, inkludert behandling i jordskifteretten, før reguleringsplanen kan realiseres/gjennomføres.

Hvordan kan historiske kartkilder belyse arealutvikling?

- Hvordan kan (kun) Kartverket historiske kartkilder belyse eiendomsutvikling i tre urbane og tre rurale kommuner?
- Hvordan kan (kun) gamle Jordskiftekart belyse arealutvikling i tre rurale kommuner? Eller bare i Ås-kommune eller bare i en spennende vestlandskommune?

Hvordan kan historiske kartkilder belyse eiendomsutvikling?

- Analyser hva som finnes av historiske kart i Riksarkivet.
- Analyser stedsnavnutviklingen i tre urbane og tre rurale kommuner basert på Kartverkets historiske kart.
- Analyser hvilke historiske kartkilder som finnes i tre urbane og tre rurale kommuner?
- Lag en modell for å beregne befolkningsutvikling ut fra historiske kartkilder.

En analyse av saksutviklingen i jordskifteretten

Innsamling av mengdedata om saksutviklingen i jordskifteretten. Tema kan for eksempel være:



Hvordan har saksutviklingen vært de de siste 5 årene og hva foreligger av saker for jordskifteretten? Foreliggende saker er sakene som skal behandles de neste 2 årene (avhengig av ventetid ved domstolen). Dette er nyttig informasjon både for oss og ikke minst Domstoladministrasjonen.

- Type saker
- Urbant /ruralt

Metode: Spørreundersøkelse. Dette er et tema som egner seg for flere studenter, og kan enten være landsdekkende eller deles opp i regioner. Oppgaven forutsetter et samarbeid med Domstoladministrasjonen.

En analyse av fellestiltak etter jordskifteloven § 3-9

Har tiltakene faktisk blitt gjennomført? Hvilke erfaringer har partene med jordskifterettens avgjørelse og gjennomføring av fellestiltaket?

Her kan en studere spesielle fellestiltak (veg, bryggeanlegg, mv.) eller se på alle typer tiltak.

Metode: Casestudier/intervju.

Hva skjedde videre i behandlingen av rettsfastsettende saker hvor rettsmekling i jordskifteretten ikke lyktes?

Datakilde: Lovdata Pro. Her forventes omfattende gjennomgang av publiserte avgjørelser og mulig innhenting av upubliserte avgjørelser fra et utvalg jordskifteretter.

- Utenrettslig forlik før hovedforhandling
- Rettsforlik under hovedforhandling
- Dom og eventuelt anket videre til lagmannsrett

Hovedvekt på **samfunnsvitenskapelig metode**, men i kombinasjon med rettsvitenskapelig metode.

Utskiftningshistorie – analyse av 150 utskiftninger etter 1821-loven

Ta utgangspunkt i masteroppgaven: «*En analyse av utskiftningskart og utskiftningsprotokoller i perioden 1821 til 1859*» fra 2023.

Datakilde: Det foreligger en database på ca. 300 utskiftninger som ikke er analysert.

Masteroppgaven gjøres som en dokumentstudier. Ny litteratur som grunnlag: Utskiftningsloven 1821.

Jordskifteaktivitet under 2. verdenskrig

Jordskifterettens kartarkiv viser at det ble gjennomført en del jordskifter. Analyse av arbeidet i ulike landsdeler. Dette er «gravearbeid». Her er det gjort lite, og vedkommende må ha interesse for arkivgransking og grundige litteratursøk. Det finnes også et administrativt arkiv fra perioden som ikke tidligere er undersøkt.

Datakilde: Jordskifterettens arkiv på nett, digitalarkivet og et lite arkiv med dokumenter på Institutt for eiendom og juss. Søk i litteratur på Nasjonalbiblioteket og kontakt med tidligere statsarkivar Yngve Nedrebø.



Eiendomshistorien til en eller flere av de store private eller offentlige grunneierne

Ta utgangspunkt i denne listen: [Liste over Norges største grunneiere – Wikipedia](#).

Forutsetning er at den som skal skrive er **interessert i historie og historisk metode**.

Datainnsamling som grunnlag for revisjon av boka «Eiendomshistorie: Hovudliner i norsk eiendomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida».

Forutsetter god planlegging og kontakter inn mot en eller flere av grunneierne. Har mulige kontakter hos Treschow, Forsvarsbygg, Ulvig Kiær AS, Skjåk allmenning.

En analyse av utviklingen av registrering av jordsameier

I 2012 var sirka 70 jordsameier registrert. I 2014 er det over 1000, men stor variasjon fra landsdel til landsdel. Ta utgangspunkt i statistikk fra Kartverket (Excel-ark levert i nov. 2024). Sjekk opp mot registreringer i grunnbok. Kommunal saksbehandling eller ved jordskifteretten? Vurder typer av jordsameier (inngang via Norgeskart). Søk i grunnbok og eventuelt i jordskifterettens upubliserte avgjørelser. Gjennomfør intervju av utvalgte oppmålingsingeniører i kommuner.

En undersøkelse av årsaker og mulige løsninger av konflikter om skiløyper i utmark

- Undersøke og redegjøre for rettspraksis (Gjevilvassveien, Nordfjellstølen).
- Kartlegge omfanget av konflikter (for eksempel søk i aviser og rettsavgjørelser).
- Eksempel på gode løsninger – kontakte grunneierlag mv.
- Forhandling/mekling.

En undersøkelse av jordskifte hvor utmark og skog har blitt delt i smale lange teiger

- Hva er årsakssammenhengene og konsekvensene?
- Flere steder kan være aktuelle, men Vang i Valdres har mange eksempler.
- Utfordringer – tiltak på tvers av eiendomsgrenser, utnyttelse på tvers av eiendommer mv.
- Har jordskifteløsningen skapt flere problemer enn den har løst? Eller er dette den vanlige dynamikken ved endring av arealbruk over tid, jf. jordskifteloven § 3-2 ("tida og tilhøva").

Datakilde: Tidligere jordskifter og intervju med grunneiere.

En analyse av sak JLHM-1969-17 om erfaringene ved fordeling av utbyggingsverdier ved en bruksordning etter jordskifteloven

- Sak: JLHM-1969-17 (Brekkom i Ringeby).
- Metode: Intervju av parter i bruksordningen og kommunen og studier av rettsavgjørelsene.
- Stille spørsmålet hva som faktisk har skjedd. Er det utbygd, er vedtektene endret?
- Hjemmeside for laget: Brekkom utmarkslag – Tann-Annorseter Hyttevel.
- Alternativt kan denne oppgaven utvides til å omfatte sak JMOL-1998-5 (Gjemnes i Møre og Romsdal) og en komparasjon.
- Kan denne måten å organisere på videreutvikles mot urbane områder? Relevant i forhold til fagutviklingen rundt bruksordning og fordeling av utbyggingsverdier i urbane områder.

Ingen nytte?

Dette temaet er en oppfølging og videreutvikling av Birkeland og Sandvold (2018). En studie av nyttefordeling i jordskifteloven. De skrev en artikkel i Kart og Plan hvor de presenterer masteroppgaven. Oppgaven kan også vinkles rettspolitisk. Er det rimelig at noen skal få nytte ved jordskifte, mens andre ikke får? Dette kan også ses opp mot prinsippet i jordskifteloven § 3-32 første ledd, hvor *“Jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiauke slik at kvar eigar får den delen av den planskapt netto verdiauken som følgjer av § 3-31 andre punktum.”*

Hva med å verdsette både før og etter jordskifte, hvor de kontrolleres hvor mye den enkelte eiendom får i nytte?

Relevant litteratur:

- Birkeland, M. og Sandvold, N. (2019). Nyttefordeling i jordskiftelova | Kart og Plan, s. 4-19.

Skatteloven § 9-3 åttende ledd litra a – gevinstbeskatning ved realisasjon av bebygd areal, når vederlaget i vesentlig grad er bestemt av utbyggingspotensialet

Skatteloven § 9-3, 8 ledd litra a gjør unntak for det ellers gjeldende skattefritaket (gevinstbeskatning) når vederlaget for omsetning av en bebygd eiendom i vesentlig grad er bestemt av et utbyggingspotensiale. Det typiske kan være at en/flere privatpersoner eier 33 villaeiendommer i et område som etter ny planregulering åpnes for utbygging med vesentlig høyere utnyttelse (eks boligblokker). Utbyggere ønsker da ofte å erverve disse villa eiendommene og muligens til et vederlag som ligger høyere enn den faktiske verdi og utnyttelse som per i dag er representert på eiendommen (villa bebyggelsen). Mulige problemstillinger:

- Redegjørelse for gjeldende rett og forståelse av bestemmelsen.
- Hvorledes praktiseres bestemmelsen av skattemyndighetene?
- Blir grunneierne faktisk gevinstbeskattet?
- Hvorledes håndteres problemstillingen av utbyggere som ønsker å erverve slike områder/eiendommer?
- Rettspolitisk vurdering – er bestemmelsen til hinder for realisasjon av planformål og ønsket samfunnsutvikling?

Private utbyggers bruk av opsjonsavtaler for å sikre seg areal for senere utbygging

Private utbyggere inngår ofte avtaler med grunneiere for å sikre seg eksklusive rettigheter til arealer for senere omregulering og utbygging. Mulige problemstillinger:

- Undersøke og redegjøre for hovedelementene i slike avtaler. Finnes det en «standard» som benyttes av utbyggerne eller er det stor variasjon mht. avtalevilkår, tidslengder, prisregulering osv.
- Er avtalene urimelige i disfavør av grunneier, eller gir de en balanse mellom investering, risiko og fortjeneste?
- Bør det være tillatt med denne type opsjonsavtaler eller skaper de et urimelig press på grunneiere og planmyndigheter for omregulering av områder (eks LNF områder).
- I hvilken grad blir inngåtte opsjonsavtaler konsesjonsbehandlet, jf. konsesjonsloven § 3.

Private VA-anlegg (eller veganlegg) i fritidsområder

I forbindelse med fritidsutbygging etableres/anlegges det ofte private VA anlegg og som ikke skal overtas kommunalt ved ferdigstilling (forbli i privat eie). Det vil da være utbygger eller grunneier (eks dersom grunneier er utbygger) som besørger og bekoster etableringen av VA anlegget.



Eierskap og ansvar for vedlikehold kan løses på ulike måter. Problemstillingene kan være følgende:

- Hvordan organiserer og etablerer utbygger avtaleverket mellom seg selv, grunneier og fremtidige hytteeiere mht. etableringen av anlegget.
- Hvordan sikrer utbygger sin posisjon under utbyggingen. Hva dersom det er utbygginger i flere felt – ulike faser – hvordan sikres denne posisjonen både for utbygger og eventuelle kjøpere av fritidseiendommer i de tidlige/første feltene kontra senere byggefelt.
- Hva med konkurs/betalingsvanskeligheter under utbyggingen hos utbygger eller eventuelt grunneier.
- Hvordan organiseres eierskap og ansvar for vedlikehold – både underveis (eks ved feltvise utbygginger) og ved endelig ferdigstilling.
- Hvordan sikres eventuelle rettigheter (for ledninger og anlegg).
- Hva med eierskifte under prosessen (salg av utbyggingsrettigheter, grunneierskifte, skifte av kjøpere av tomter mv.).
- Avdekking av fordeler og ulemper ved dagens praksis – anbefalte løsninger.
- Lovverk som virker inn på problemstillingene.

Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven kapittel 17

Kommunale utbyggingsavtaler etter pbl. kap 17 er et virkemiddel for å kunne realisere arealplaner. Ved en utbyggingsavtale så vil kommunen i sin rolle som reguleringsmyndighet inngå en frivillig avtale med en privat utbygger. De betingelser/krav som stilles i avtalen må oppfylles for at området skal kunne bebygges. Plan og bygningsloven kap. 17 angir hvilke krav, vilkår og ytelser som kommunen kan kreve eller stille i en utbyggingsavtale. Mulige problemstillinger:

- Undersøk og redegjør for i hvilken utstrekning disse lovmessige kravene blir etterfulgt i praksis – dette kan gjerne belyses med hhv ulike synsvinkler sett fra kommunene eller utbygges ståsted. I den grad det eventuelt avdekkes avvik fra de lovmessige krav, undersøk og redegjør for hva disse avvikene kan skyldes.
- Hvilke utfordringer mener kommunene eller andre offentlige aktører det eventuelt er med benyttelse av utbyggingsavtaler.
- Hvilke utfordringer mener utbyggere det eventuelt er med benyttelse av utbyggingsavtaler.
- Undersøk og redegjør for i hvilken utstrekning utbyggingsavtaler blir benyttet av kommunene – eventuelt om det er ulikheter i benyttelse og hva som eventuelt kan være årsaken til dette.
- Bruk av utbyggingsavtaler for å håndtere overvann i byggesaker, se omtale i Prop.125 L (2021–2022) Endringer i plan- og bygningsloven (reglar om handtering av overvatn i byggesaker mv.
- Undersøk og redegjør for om det er spesielle tema som er gjennomgående/repeterende i utbyggingsavtalene, og om dette eventuelt løses likt i ulike tilfeller (ulike kommuner).
- Forutsigbarhet og reduksjon av risiko er sentrale begrep for utbyggere. Hvorledes oppfattes kommunenes bruk av utbyggingsavtaler i relasjon til disse faktorene.

Relevant litteratur:

- Aulstad, Johan Greger. 2005. Kommunale utbyggingsavtaler. Bergen. Boe, Erik. 2004. Lovregulering av utbyggingsavtaler – to konkurrerende lovforslag. Lov og Rett 2004, s. 515–531.
- Frihagen, Arvid. 1989. Plan- og bygningsloven: kommentarutgave: Bind 3: Lovens kapittel VII, Reguleringsplan. Oslo.
- Pedersen, Odd Jarl mfl. 2011. Plan- og bygningsrett, del 2: Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner. 2. utg. Oslo.
- Plathe, Erik og Allan Hjorth Jørgensen. 2009. Undersøkelse om, og evaluering av lov, forskrift og veiledning om utbyggingsavtaler. Oslo.
- Rasmussen, Knut Fredrik. 2007. Utbyggingsavtaler. Tidsskrift for eiendomsrett 2007. s. 333–347.
- Reusch, Marianne. 2014. Adgangen til å stille vilkår ved tillatelser etter plan- og

bygningsloven. Lov og Rett 2014, s. 14–32.

- Karnovs lovkommentarer til plan- og bygningsloven kapittel 17
- Myklebust, Ingunn Elise «Nødvendig» som vilkår for tyngende plikter ved areal- og ressursforvaltning, kapittel 11 i antologie «Vann, juss og samfunn» red. Steinar Taubøll, Cappelen akademiske, Oslo 2021
[<https://press.nordicopenaccess.no/index.php/noasp/catalog/book/176>]

Forarbeider:

- NOU 2003: 14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II.
- NOU 2003: 24 Mer effektiv bygningslovgivning. Grunnprinsipper og veivalg. Utbygningssavtaler.
- NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II.
- Ot.prp. nr. 22 (2004–2005) Om lov om endringer i plan- og bygningsloven (utbyggingsavtaler).
- Innst. O. nr. 73 (2004–2005) (utbyggingsavtaler).

Rettspraksis:

- Rt. 2003 s. 764.
- Rt. 2015 s. 795.
- HR-2021-953-A (Selvaag).
- HR-2021-2364-A.
- LB-2019-135154 (Tullinløkka).
- LG-2019-191203 (Hafstad).

Eiendomsutvikling i turismedestinasjoner – fordeling av kostnader for opprettholdelse av fellesfunksjoner

Rundt hytte- og skidestinasjoner forventes tjenester av forskjellig slag som er en slags forutsetning for attraktiviteten. Blant annet forventes skiløypepreparering av høy kvalitet. Siden bruk av skiløyper er en allemannsrett, kan man ikke ta brukerbetaling.

Det vil være interessant å kartlegge og beskrive case der dette har vært en problemstilling: Hvordan dette er organisert og hvordan kostnader fordeles. Kommunenes og andre aktørers rolle. Forholdet til grunneiere som får skiløyper over sin grunn.

Man kan også søke å forklare forskjeller mellom forskjellige områder ut fra for eksempel:

- «kommuner/områder med store og dominante private turismeaktører sammenlignet med kommuner/områder der de disse er små og fragmenterte?
- Områder med større eiendommer og områder med kompleks eiendomsstruktur.
- Forskjeller ut fra eierskap (innenbygdsboende-utenbygds, har fått utviklet eiendommen (hytter) – ikke, grad av landbrukstilknytning m.v.)

Det er ikke noe i veien for å ha flere oppgaver/samarbeidsoppgaver innenfor dette temaområdet, særlig ut fra en videre geografisk undersøkelse. Det kan også tenkes utvidelser til andre typer felleskostnader. Kostnader til sikkerhetsberedskap (Trolltunga, Prekestolen) har vært et tema.

Andelsfordeling i fellesveier

Eksempler på tidligere mastergradsoppgaver, f.eks. Privat felles veg - mange spørsmål - mange løysingsmåtar og masteren til Svein Sunde (mer teoretisk).

- Intervjue eierne i etterkant av prosesser.
- Studere dokumenter – jordskifterettene; skjønnsretter.
- Studere andeler i faktiske veilag der eierne selv har blitt enige om en fordeling.



- Intervjue deltakere i veilagene ang. hypotetiske kostnader, f.eks. utbedring av bro osv.?

Vurdering av «påregnelig bruk» ved ekspropriasjon – to nyere Høyesterettsdommer og prinsipielle virkninger

I Vinstra (HR-2017-333-A) la HR til grunn at det var «dagens tenkte markedsverdi knyttet til et hypotetisk salg som utgjør salgsverdien etter ekspropriasjonserstatningsloven § 5, og ikke den antatte salgsverdien på det fremtidige salgstidspunktet». Altså: en neddiskontering med en bruksverdirelatert rentefot (4%) kunne ikke brukes – men en faktor som avspeiler en utviklers pris i dag ved utbygging lengre inn i framtid.

Totenvika (HR-2017-2338-A):

«Høyesterett tok utgangspunkt i at bruksverdien skulle fastsettes på grunnlag av ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen ...». Her bruker HR ordet bl.a. «sannsynlig» - hvilket ellers i jussen vel brukes om «mer enn 50% sannsynlig».

- Beskrive og drøfte hovedprinsippene i de to dommene.
- Dommenes betydning i vurderinger av «påregnelig bruk» i andre situasjoner enn det sakene dreide seg om (henholdsvis mulig tomt for næring og påstått mulig driftsomlegging av landbruksproduksjon).
- Samle, beskrive og drøfte kommentarer til de to dommene (skriftlige og muntlige)
- Har grunnervervende etater endret sine tilnærminger (ved forhandlinger og skjønn) ut fra dommene?

Rettspraksis har i liten grad hatt tid til å «justere kursen» etter de to dommene. Oppgaven må dermed basere seg på en god del intervju i tillegg.

Byekspansjon på 1900-tallet i et eiendomshistorisk perspektiv – beskrivende case

På 1900-tallet, først og fremst etter 1945 og særlig fra 1960-tallet opplevde større norske byer stor befolkningsvekst. Boligbehovet ble bl.a. løst ved etablering av tung boligutvikling (drabantbyer osv.) utenfor den planlagte opprinnelige bykjernen og privat byekspansjon i «løkkeområder» og andre byrelaterte strukturer. Det finnes mye litteratur om utviklingen, skrevet av økonomiske og politiske historikere, arkitekter og byplanleggere.

Standardlitteraturen har i liten grad et eiendomsfaglig utgangspunkt. Oppgava blir et casebasert forsøk på å «tette dette hullet» ved å beskrive de eiendomstransaksjonene som skjedde:

- Ervervprosess og ervervstype (frivillige kjøp, ekspropriasjon, kjøp under ekspropriasjonstrussel, bruk av forkjøp osv.).
- Aktørene: grunneiere, bykommunen, landkommunen (med arealet), politikerne, boligkooperasjonen, staten mv.
- Lovgivning om erverv og utvikling.
- Eiendomsforhold før utvikling.
- Eiendomsforholdene under utviklinga.
- Eiendomsforhold etter utbygging (sluttbrukerne).

Målsetting: Å beskrive historisk byekspansjon i et antall norske områder i et eiendomfaglig perspektiv. En masteroppgave kan begrenses til deler av de over nevnte elementene. Oppgaven bør baseres på historisk litteratur om drabantbyutvikling på 1900-tallet, historiske kart, arkiver og intervjuer.



Ekspropriasjon og tomtefeste

Hvordan håndteres erverv fra eiendommer med festekontrakter ved grunnervvervsforhandlinger og skjønn:

- Ekspropriasjonstatus eier – fester.
- Erstatningsgrep.

Elementer av betydning ut fra festeforholdet (kontraktene):

- Formål (bolig, hytte og næring).
- Tidsavgrensning.
- Innløsningsrett.
- Utbyggingsrett.
- Formuleringer om areal- og erverv.

Studentene må sette seg inn i relevante rettskilder innenfor ekspropriasjons- og festerett. Intervjuer med grunnervververe og andre fagfolk.

Allmenninger

Over hele Norge har antallet aktive bønder gått kraftig ned. Trolig har også formene/motivene for utmarksutnytting endra seg. Offentlig utmarksforvaltning (planlegging, naturvern osv.) har også blitt mer omfattende. I allmenningene må en tro at både bruken og antallet brukere (ut fra lova) minker. Samtidig har mange områder potensial for mer «kommersiell bruk» enn tradisjonelt skog- og jordbruk (såp som turisme og hyttebygging).

Vi treng flere oppgaver som kartlegger hva som skjer i forvaltninga av allmenningene. Dette gjelder både for statsallmenninger og bygdeallmenninger:

- Hvordan ser aktørene i allmenningsorganene på endringene.
- Hvilke endringer har skjedd i allmenningene (bruksberettigede, driftsformer osv.)
- Hvordan håndterer man den økonomiske fordeling innad i allmenningen.
- Hvilke utfordringer opplever man at allmenningene har i forhold til bl.a. de ganske stive regelverk som gjelder.

Målsetting: Å gi et bilde av hvordan allmenningene, via de stedlige styringsorganene møter nye situasjoner med hensyn på brukere og bruk av utmarka.

Det vil være mulig å få støtte eller bistand fra Allmenningsforbundet og muligens Statskog.

Relevant litteratur:

- NOU: NY Fjellov (statsallmenninger): [Lovutvalg skal gjennomgå fjelloven og statsallmenningsloven - regjeringen.no](#).

Hålogalandsallmenningen

Utmarkskommisjonen for Nordland og Troms (gjenopprettet 1. juni 2001) leverte innstillingen i 2007 (NOU 2007: 13 og 2007:14). Dette inkluderte et framlegg om en ny type allmenning, Hålogalandsallmenningen.

- Kva meiner folk i Hålogaland (Nordland og Troms) om dette framlegget? Gjør en kartlegging av aktører og standpunkt ved søk i media, offentlige dokument og ved intervju.

Statseiendom og annen utmarkseiendom i Nordland og Troms

Utmarkskommisjonen for Nordland og Troms kom til at større areal i Nordland og Troms var Statseide (statsallmenning evt. uten bruksberettiget). Andre areal ble vurdert til å ligge utenfor



Statens eige.

- Har forvaltninga av Statseiendommene endra seg etter dette? Korleis? Intervju med aktører Statskog og lokale).
- Utmarkskommisjonen kom til at bruksrettene og eiendomsretten til Svartskogen-området i Manndalen i Kåfjord ikke var statseiendom. Kommisjonen tok (heller ikke her) stilling til hvilken eieform dette private området hadde.

Masteroppgaver har rapportert om etablering av en ny form for allmenning i norsk sammenheng. En oppgave kan gjøre en ny studie av hva som siden har skjedd i Manndalen og/eller kartlegge hvordan organiseringa/forvaltninga av liknende private områder har blitt utviklet.

Kommuners oppfølging av friluftsløven

Kommunen i samarbeid med fylket lokal friluftsmyndighet, dvs. at den skal fremme de formål lovens formålsparagraf beskriver, men også fortolke og følge opp spørsmål om hva som er utmark, om stengsler er lovlige mv. Det er i liten grad undersøkt hvordan kommunen mestrer denne rolle.

- I hvor stor grad (hvor mange saker) er kommunen (og evt. fylket) involvert i slike saker?
- Hvem genererer (melder inn) slike saker?
- Hvordan (på hvilket nivå) håndteres sakene i kommunen?
- Hvordan sikres en «nasjonal standard» i slike saker?
- Opplevs andre problemer knyttet til slike saker?

Oppgaven vil kunne gjelde både søk i offentlige dokument, intervju av friluftsansjoner og offentlige ansatte.

Grunnerverv fra offentlig virksomhet

Noen ganger er det aktuelt å gjennomføre grunnerverv fra eiendom som eies av stat, fylke eller kommune eller fra offentlige eide ikke kommersielle virksomheter. Det vil være interessant å kartlegge hvordan slike grunnerverv (minnelig eller ved skjønn) skjer:

- Hva særkjenner forhandlingen?
- Hvilket nivå skjer forhandlinger på?
- Hvilke «tap» legges til grunn for vederlag?
- Anvendes attkjøpsverdi analogt for virksomheter som med nødvendighet må etableres annet sted?

Oppgaven kan fremstilles ved å samle og beskrive eksempler (avtaler og skjønn), gjennomføre intervjuer og drøfte dette i en juridisk-økonomisk kontekst.

Finnmarkseiendommen – FeFo

Finnmarkseiendommen, som var en ny eieform opprette ved lov, har nå gjennom en del år «satt seg» som institusjon. Det kan være på tide å gjøre en beskrivende undersøkelse av fenomenet.

FeFo er unikt, men blir det i dag oppfattet (internt og eksternt) som noe i retning av en «common», som en grunneier eller stiftelse med egne mål (jfr. Opplysningsvesenets fond), som en slags Statsforvalter (som Statsskog). Oppgaven må ta utgangspunkt i de føringer som gjelder ut fra stiftelsen (lov mn.), men også ha med senere policy-dokumenter og eksempler. Den bør også søke informasjon om hvordan man oppfatter FeFo internt i FeFo-administrasjonen og hos et utvalg av typer interessenter.

Allmenning – bruksberettigede

Bruksberettiget i allmenning er knyttet til «aktivt drevne bruk i bygdelaget». I en periode med sterk



nedgang i antall aktive bruk – og nesten like stor økning i jordleie. Sett ut fra loven vil en gjerne tro at listene over bruksberettigede skulle blitt kraftig justert (kortere) etter det som har skjedd. Vi vet lite om dette har skjedd – og i tilfellet hvorfor ikke.

Her kan det være aktuelt både med en spørreundersøkelse – om gjennomførte revisjoner (skjema) – og med intervjuer med de lokalt ansvarlige organer. Plass til flere studenter. Instituttet har gode kontakter i så vel Allmenningsforbundet (bygdeallmenning) som Fjellstyresambandet (statsallmenning) – så en viss støtte derfra kan regnes med.

Eiendomshistorisk utvikling i et område

Temaet gjelder å definere et håndterbart område (grend, gard, bydel) for å beskrive og dokumentere (historisk metode), den eiendomshistoriske utviklinga i området gjennom en periode, samt hva som har vært utfordringene (både drivere og konsekvenser). Det kan være at oppgava blir et «case» for et generelt tema, eller i utgangspunktet en åpen beskrivelse.

- Generell eiendomshistorisk litteratur (utgangspunkt i Sevatdal).
- Stedsspesifikk litteratur (bygdebøker osv.).
- Temaspesifikk litteratur.
- Eiendomsregistre, avtaler og andre konkrete kilder.
- Det er også mulig å supplere med intervjuer av folk med lokal kompetanse.

Dette er en «standard» oppgave som kan passe for mange studenter med en historisk interesse og kanskje helst også en kunnskap om et konkret område.

Drabantbyutvikling etter 2. verdenskrig – hva skjedde eiendomsfaglig?

Samfunnsendringene etter krigen skapte stort behov for nye boliger rundt de større byene. Det ble gjennomført omfattende utbygging av drabantbyer fra 1950-tallet og 30 år framover.

Drabantbyutviklingen er beskrevet historisk arkitektfaglig, planfaglig og delvis «politisk» (hvem som sto bak og bestemte).

Lite er likevel gjort eiendomsfaglig: Skjedde ervervet av hele gardsbruk (og vel så det) ved ekspropriasjon, trussel om ekspropriasjon osv.? Hva med eiendomsforhold rundt infrastrukturer? Hvilke verdier (erstatningsnivåer, verdistigningsfordeling) ble lagt til grunn. Hvordan ble avtaler utformet (interesser og funksjoner sikret), både ved ervervet og ved senere overføringer til boligsamvirket (utbygging og seinere organisering i borettslag ol.), eiere av infrastruktur mv.

Det er plass til flere studenter på temaet, som kan være knyttet til bestemte prosjekt eller ha et mer overordnet fokus:

- Litteratur om drabantbyutbygging.
- Studier av rettsutvikling.
- Dokumentstudier (registre, avtaler, skjønnssaker mv.).

Der nivåer på erstatninger ved avtaler skiller seg fra nivåer ved rettslige skjønn

Særlig for ekspropriasjonsformål som knapt har noen markedsappell, vil nivåene på erstatninger ut fra «tapsprinsippet» kunne oppleves som lave. I noen tilfeller har det dannet seg andre (høyere) nivåer via de dominerende minnelige avtaler på området.

Hvordan forholder aktørene seg til slike situasjoner – særlig etter at rettsførende avgjørelser er kommet (mobilmaster mv.):



- Gjennomgang av relevante avgjørelser og rettslige erstatningsprinsipper.
- Kartlegging av den «logikk» som er lagt til grunn ved minnelige forhandlinger. Intervjuer mv.
- Identifisere endringer som har skjedd.

Overvannshåndtering i et endret klima – juridiske utfordringer

Stadig mer ekstrem nedbør gjør det nødvendig å gjøre nye tiltak, for eksempel åpne lukkede bekker, legge om gater til å tåle flomelver, lage fordrøynings- og oppsamlingsarealer (blå-grønne strukturer). Her kommer man ofte i konflikt med private interesser. Mange dyre skader ved ekstrem nedbør skyldes svikt i sluk, rister, kummer og rør. Eierne kan bli ansvarlig for dette. En stor utfordring for mange byer. Dette blir enda verre ved fortetting av byene fordi avløpsnettene belastes mer enn før.

Hvordan kan samfunnet få dette til? Hvilke regler er relevante for bygging, dimensjonering og drift av overvannsanlegg og avløpsnett? Hva skjer når klimaet har endret seg? Hvem må betale for skadene? Kommunens muligheter til å stille krav til private overvannstiltak? Kommunens (eventuelle) ansvar for skader? Utbygges plikter og muligheter?

Det er svært aktuelt å analysere innhold og mulige effekter av endringene i pbl., som kom i kraft 1.1. 2024: Endringene innebærer at kommunene gis hjemler for å kunne kreve at private gjennomfører tiltak for overvann, både ved nybygging og på eiendommer som er helt eller delvis utbygget. Reglene gir også hjemmel til å fastsette i forskrift et nasjonalt nivå for sikkerhet mot overvann, og presiserer plikten til tiltakshaver om å infiltrere og forsinke overvann, i tillegg til å sikre forsvarlig avledning.

Fremgangsmåten vil være å sette seg inn i praksis og utfordringer ved hjelp av dokumentstudier. Gjerne ha kontakt med en case-kommune. Finne gjeldende regler, tolke dem og beskrive relevans og bruksområde og implikasjoner for berørte aktører. Særlig med fokus på ny lov.

Relevant litteratur:

- NOU 2015: 16: [NOU 2015: 16 - regjeringen.no.](#)
- Prop. 125 L (2021-2022): [Prop. 125 L \(2021–2022\) - regjeringen.no.](#)

Klimatilpasning og naturfarer – juridiske utfordringer

Klimaendringene fører til økt fare for flom og ulike typer skred. Dette gjør det nødvendig å planlegge annerledes. Mange statlige etater er involvert, og lokale politikere kan ha ulike standpunkter til prioritering. Det er stor forskjell på kommunenes kompetanse og kapasitet. 50 (Utslippsreduksjoner er utenfor dette temaet, selv om det har med klima å gjøre.) Hvordan kan/bør kommunen gå fram for å ivareta klimatilpasning og naturfarer i arealplanlegging og byggesak? Hvordan brukes risiko- og sårbarhetsanalyser?

Flom:

Hvilke regler gjelder for planlegging i områder som er truet av flom og vannrelaterte skred? Klimaendringene gjør det nødvendig å planlegge tryggere i forhold til flom. Ikke minst gjelder dette småbekker som vokser svært raskt ved lokale ekstrembyger. Dette kan gi store skader på bygninger og infrastruktur. Hvordan gjøres planleggingen, hvem har ansvar, og hvilke regler gjelder for dette? Det er ulike utfordringer innenfor og utenfor tettsteder. Skogbruk og landbruk spiller en viktig rolle utenfor, mens kommunalt avløpsnett er viktig innenfor. I tillegg kommer de aktørene som bygger vei, jernbane osv.

Skred:

Hvilke regler gjelder for planlegging i områder som er truet av steinskred, snøskred og leirskred? Klimaendringene gjør det nødvendig å planlegge tryggere i forhold til skred. Ofte er det graving og



massefylling som utløser leirskredene. Begge faktorene må vurderes. Leirskred kan gi svært store skader på bygninger og infrastruktur, jf. Gjerdrum-skredet i 2020. Hvordan gjøres planleggingen, hvem har ansvar, og hvilke regler gjelder for dette? Hvordan: Studere forslag til ny lov. Sette seg inn i praksis og utfordringer ved hjelp av dokumentstudier. Gjerne ha kontakt med en case-kommune. Finne gjeldende regler, tolke dem og beskrive relevans og bruksområde og implikasjoner for berørte aktører.

Relevant litteratur:

- [NOU 2022: 3 - regjeringen.no.](#)
- [Meld. St. 15 \(2011–2012\) - regjeringen.no.](#)
- [Klimatilpasning i arealplan - miljodirektoratet.no.](#)
- [Meld. St. 27 \(2023–2024\) - regjeringen.no.](#)

Kvikkleire – juridiske utfordringer

Etter Gjerdrumskredet har det blitt en raskt økende bevissthet om denne type fare, både i eksisterende bebyggelse og når det gjelder planlegging av ny. Klimaendringene fører dessuten til økt fare. Det kom i 2022 ut en NOU med gjennomgang av dette temaet og forslag til nye regler. De nye reglene vil ha stor betydning for mange, ikke minst for eiendomsutvikling. Det er et stort behov for å studere nærmere hvordan nye regler skal tolkes og brukes, og finne ut hvordan disse vil påvirke bruken av andre regler i praksis. Hvordan: Analysere lovforslag. Sette seg inn i praksis og utfordringer ved hjelp av dokumentstudier. Gjerne ha kontakt med en case-kommune. Finne gjeldende regler, tolke dem og beskrive relevans og bruksområde og implikasjoner for berørte aktører.

Relevant litteratur:

- [NOU 2022: 3 - regjeringen.no.](#)
- [Klimatilpasning i arealplan - miljodirektoratet.no.](#)

Eiendomsutvikling i et våtere klima – ansvar for overvannshåndtering

På grunn av klimaendringene og kostnadene med vannskader har det kommet ny lovgivning som pålegger utbyggere og eiere et langt større ansvar for overvannshåndtering på egen eiendom. Det kan bli nødvendig å gjøre nye tiltak, for eksempel åpne lukkede bekker, legge om gater til å tåle flomelver, lage fordrøynings- og oppsamlingsarealer (blå-grønne strukturer). Dette er ansvar og kostnader det vil være viktig å ha kontroll på ved eiendomsutvikling.

Det er svært aktuelt å analysere innhold og mulige effekter av endringene i pbl., som kom i kraft 1.1. 2024: Endringene innebærer at kommunene gis hjemler for å kunne kreve at private gjennomfører tiltak for overvann, både ved nybygging og på eiendommer som er helt eller delvis utbygget. Reglene gir også hjemmel til å fastsette i forskrift et nasjonalt nivå for sikkerhet mot overvann, og presiserer plikten til tiltakshaver om å infiltrere og forsinke overvann, i tillegg til å sikre forsvarlig avledning.

Relevant litteratur:

- Prop. 125 L (2021-2022): [Prop. 125 L \(2021–2022\) - regjeringen.no.](#)
- NOU 2015: 16: [NOU 2015: 16 - regjeringen.no.](#)

Eiendomsutvikling i kvikkleierområder – ansvar for sikkerhet

Det kom i 2022 ut en NOU med gjennomgang av dette temaet og forslag til nye regler. De nye



reglene vil ha stor betydning for eiendomsutvikling. Det er et stort behov for å studere nærmere hvordan nye regler skal tolkes og brukes, og finne ut hvordan disse vil påvirke bruken av andre regler i praksis.

Det er viktig å klargjøre hvordan de nye reglene virker for eiendomsutviklere, i og med at det legges opp til ny rollefordeling og et strengt ansvar. Forholdet mellom ROS-analyser, reguleringsplaner og byggesak bør studeres. Forholdet mellom ulike grunneiere og kommunens utredningsplikt blir også viktig.

Oppgaven kan gjelde analysere lovforslag. Sette seg inn i praksis og utfordringer ved hjelp av dokumentstudier. Gjerne ha kontakt med en case-kommune. Finne gjeldende regler, tolke dem og beskrive relevans og bruksområde og implikasjoner for berørte aktører.

Relevant litteratur:

- [NOU 2022: 3 - regjeringen.no.](https://lovdata.no/dokument/NOU/2022/3-1)
- [Klimatilpasning - forberede oss på og tilpasse oss til klimaendringene - miljodirektoratet.no.](https://www.miljodirektoratet.no/tema/klimatilpasning)

Det Offentlige Kartgrunnlaget

I plan- og bygningslovens paragraf 2-1 og i kart- og planforskriften står det at «Kommunen skal stille nødvendig utsnitt av det offentlige kartgrunnlaget til rådighet for alle som fremmer eller uttaler seg om en plan- eller byggesak.» Biologisk mangfold-, kulturminner-, ras- og flom-, arealressurskart mfl. inngår i DOK. Dette er ganske nytt og det kan være spennende og undersøke nøyaktigheten til disse kartlagene og i hvilken grad de blir benyttet i plan- og byggesaker og om de kan forbedres.

Mulige problemstillinger:

- Hvordan brukes biologiskmangfold-kartlagene i planlegging i dag? Kan kartleggingsmetoden forbedres?
- Hvordan brukes kulturminne-kartlagene i planlegging i dag? Kan kartleggingsmetoden forbedres?
- Hvordan brukes ras- og flomkartlagene i planlegging i dag? Kan kartleggingsmetoden forbedres?
- Hvordan brukes det Det Offentlige Kartgrunnlaget (DOK) i planlegging i dag? Kan det automatiseres ytterligere?

Relevant litteratur:

- Plan og bygningsloven, kart og planforskriften, en del foredrag fra Geoforum-konferanse på Lillehammer, mars 2017.
- Kart og Plan, utgave 3 og 4 2021, handlet om DOK.

GIS-oppgave

Har du spesiell interesse for tekniske og naturfaglige temaer som går mer mot f.eks. landmåling, kart, GIS/GIS-analyser, romlig statistikk, programmering og AI?

Du må sannsynligvis ha noe tilleggsutdannelse eller erfaring for kunne velge en slik oppgave.

Det finnes mye kartdata og registerdata i Norge som kan utnyttes mer i eiendomsutvikling, jordskifte, verdsetting av eiendommer, planlegging etc. Vi har DOK (Det offentlige kartgrunnlaget) inkludert matrikelkartdata, digitale arealplaner, reguleringsplaner osv. Mulige problemstillinger:

- Utvikle en modell (egenhetsmodell) som finner egnede områder for eiendomsutvikling, veier, jordskifteløsninger, verdi av eiendommer, gir planforslag, etc.
- Gjøre romlige statistiske analyser.



- Programmere en app.
- Utvikle noe praktisk, en metode, med et GIS-verktøy og dokumentere arbeidet godt.

Areal og naturnøytralitet

Mange kommuner har vedtatt areal- og naturnøytralitet som politisk mål, og spørsmålet er hvordan de følger opp og gjennomfører i praksis. Kan en kommune gjøre plass til flere innbyggere og arbeidsplasser, uten å bruke mer grønne arealer? Hør podcast fra Miljødirektoratet om arealnøytralitet [her](#).

Arealnøytralitet reiser flere spørsmål om gjennomføring og praksis i kommuner som kan studeres nærmere i en masteroppgave. Oppgaven er knyttet til forskningsprosjektet [EarthresQue](#) - senter for bærekraftig bruk av overskuddsmasser og avfall i den sirkulære økonomien.

Implementering av planer for massehåndtering på regionalt og kommunalt nivå

Pukk, grus, matjord og andre jordmasser er ikke-fornybare ressurser som må nyttiggjøres i størst mulig grad, f.eks. ved infrastrukturprosjekter og boligbygging. Allerede i planleggingsfasen av slike prosjekter bør man ha en plan for hvordan overskuddsmasser skal håndteres, og regulere mottaksområder for mellomlager og gjenvinning i nærheten av utbyggingsprosjektet.

Det finnes flere planer for massehåndtering på regionalt nivå, f.eks. Rogaland, men bærekraftig massehåndtering er en utfordring, og det er behov for mer kunnskap om hvordan kommunene implementerer planer lokalt.

Oppgaven er knyttet til forskningsprosjektet [EarthresQue](#) - senter for bærekraftig bruk av overskuddsmasser og avfall i den sirkulære økonomien.

Tiltakshierarkiet i praksis i kommunal plan- og byggesaksbehandling

Hvilken betydning har [tiltakshierarkiet](#) for arealforvaltning (unngå inngrep/begrens inngrep/kompensere og restaurere viktige arealverdier) i enkeltsaker og kommunale planer?

Oppgaven er knyttet til forskningsprosjektet [EarthresQue](#) - senter for bærekraftig bruk av overskuddsmasser og avfall i den sirkulære økonomien.

Metodeuavhengige mastertema

Jordskifte i Hof – effekter på driftsorganisering, jaktorganisering og nabosamarbeid

Opplysninger om Hof-saken

- Stor jordskiftesak i skog i Åsnes kommune.
- Krevd i 2010 av 21 eiere. Avsluttet i 2018.
- 214 eiendommer (260 eiere).
- Jordskifteområdet er 80 000 dekar (71 500 dekar produktiv skog).
- 782 teiger, 358 etter saken.
- 870 kilometer med grenser, 520 kilometer etter saken.
- 75 km med veg fordelt på 33 veger. Rundt 18 saker med bruksordning for felles private veger i etterkant av avsluttet sak.

Valg av kapitaliseringsrentefot ved jordskifte i skog

- Tema 1: Effekt på skifteløsning.
- Tema 2: Juridisk bakgrunn for valg av kapitaliseringsrentefot.

Jordskifteprosessen – hvorfor er dørstokken så høy?

- Terskler og sosiologiske sperrer.
- En undersøkelse blant parter som har gjennomført skifte – hva er erfaring før, under og etter? (Se også tema Jordskiftet i Hof.)

Jordskifteretten som organisator av veglag

- Tingsrettslig sameie som organisasjonsform – styrker og svakheter.
- Løsningens effekt på partenes vegkostnader.

Avvik mellom eiendomsgrenser og vernegrenser

Juridiske implikasjoner og forslag til framtidig prosess. Konsekvenser av at vernegrensene følger eiendomsgrenser i matrikkelen som ikke er korrekte.

Skatt i jordskifte

Effekter av ulike skattesatser på skifteløsning og differanseoppgjør.

Virkninger av strukturendringene i jordbruket på bondens kostnader til transport

Undersøkelse av tilstanden i Tynsetbyga 25 år etter det store innmarksjordskiftet. Bakteppet er utstrakt slakting av selv store gårder og mye leiejord. Er løsningen et nytt stort jordskifte eller kan flere begrensede jordskifter være like hensiktsmessig?



Små, avgrensede jordskifter

Erfaringer med saker hvor partene på forhånd ha snakket sammen og blitt enige om prinsippene for makebytte.

Fremming etter jordskifteloven (1979) § 14 versus igangsetting etter jordskifteloven (2013) § 6-4 av rettsendrende saker

Hvilke resultat har denne endringen ført til? Eksempelvis:

- Virkning når partene protesterer mot kravet.
- Virkning når kravet avvises, det vil si at de materielle vilkårene ikke er oppfylt.
- Virkning når rekvirenten trekker kravet tilbake.

Skytefeltsaken

I denne saken ble det gjennomført et omfattende arealbytte som berørte 5 kommuner. Hvilken effekt har dette arealbyttet hatt for aktuelle eiendommer. Videre ble all jakt i Åmot øst for 38 Glåma og søndre del av Rendalen organisert, til dels store utmarkslag/viltlag. Hvordan fungerer disse lagene? Opplever partene at organiseringen er hensiktsmessig? Det ble etablert rundt 100 veilag av større eller mindre omfang. Alt fra enkle bruksordninger til store lag med over 100 km med vei. Hvordan fungerer disse lagene?

Verdsetting av ulike tema ble grundig drøftet i saken. Herunder trekk i verdi for bratt terreng og elgbeiteskader. Hvordan treffer disse verdiene i dag etter at nye eiere har driftet sine nye teiger. Er kostnadsbildet og skadene av slikt omfang som det ble prosedert på og avgjort eller ikke? Selve skytefeltet ble avgrenset ut fra forsvarets behov på kartet uten hensyn til aktuelle infrastruktur (veier, terreng). Grensene ble forsøkt regulert slik at det skulle være minst mulig ulempe for resteiendommene. Burde avgrensingen vært foretatt i marka og ikke inn på et kontor? Dette kan muligens sees i sammenheng med avgrensning av verneområder.

Organisering av grunneiere-/utmarkslag

Når jordskifteretten etablere grunneier-/utmarks-/viltlag følger gjerne avgrensingen gamle etablerte områdeavgrensninger. For partene er dette gjerne avgrenset til utmarka til en gruppe av gardar. Ofte avgrenset av administrative grenser (kommune, fylke). I hvor stor grad treffer denne organiseringen geografisk? Her må en se hen til formålsbestemmelsen. Ofte er det viltforvaltning som er grunnlaget for sakskravet. Som kjent som forholder ikke viltet seg til slik avgrensning.

Viltlovens formål i § 1: «*Viltet og viltets leveområder skal forvaltes i samsvar med naturmangfoldloven og slik at naturens produktivitet og artsrikdom bevares*».

Innenfor denne ramme kan viltproduksjonen høstes til gode for landbruksnæring og friluftsliv. Er det riktig å forholde seg til området partene ønsker vedtekter for eller burde det vært mulig å fastsette regler for viltets leveområde? Samtidig oppleves det som om partene ønsker mindre områder og ikke store. Dette fordi de ikke får et eierforhold i store lag slik som i små lag.

Bruksordninger – 10 år etter

En stor andel av jordskiftesakene er bruksordninger hvor det blir etablert lag med fastsetting av andeler mv. I de fleste sakene blir det tatt utgangspunkt i standardiserte løsninger med utgangspunkt i eksempelvedtekter. Den store mengden slike saker er veisaker eller utmarkslag av forskjellig type. Årsakene til at disse sakene kommer til jordskifteretten er ofte uenighet om forvaltningen og om andeler og konfliktnivået kan være høyt.

Det foreligger ingen systematisk måte å måle resultatet av de løsningene som blir valgt slik at



jordskifteretten kan drive en kontinuerlig forbedring basert på læring. Er det mulig å måle resultatet etter noen år, og hvordan kan dette gjøres? Fungerer «rettsframløsningene» i de fleste tilfeller? I hvilken grad lykkes jordskifteretten med skreddersøm?

Jordskifte og bebyggbart areal – BYA

Dette temaet er spesielt aktuelt ved arealbytte og i urbane områder. Mulig problemstilling: I hvor stor grad tar og bør jordskifterettene ta stilling til bebyggbart areal (BYA) i sine saker. Type empiri: Dokumentstudier (rettspraksis), eventuelt i kombinasjon med spørreskjemaundersøkelse eller intervju blant jordskifterettene med urbane saker.

PS: Mulig det er vanskelig å finne relevant empiri her.

Relevant litteratur:

- Nord, E. og Sky, P.K. (2022). Fysisk omskaping av eiendom og bruksrett i urbane områder. I: Hegstad, E., Holth, F. og Sky, P.K. (red.) Eiendom og juss vol. 2. Oslo: Universitetsforlaget, s. 23- 45.

Vernet mot tap ved bonitering og verdsetting – dyrket mark

Arealbytte. Det er få regler i jordskiftelov eller retningslinje om hvordan verdsette og bonitere, muligens også ulik praksis i de ulike jordskifterettene. Blir vernet mot tap påvirket av hvilke metoder man bruker? Etterstrebe likhet? Mye fokus på dette i saker som gjelder skog, lite på dyrket mark. Mulig problemstilling: Hvordan blir vernet mot tap etter jordskifteloven § 3-18 ivaretatt ved bonitering og verdsetting?

Type empiri: Intervju og/ eller spørreskjemaundersøkelse blant jordskiftedommere og ingeniører.

Litteratur:

- Bjerva, Ø.J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P.K. og Aasen, I. (2023). Jordskifteloven kommentarutgave. 2. utgave, Oslo: Universitetsforlaget.
- Landbruksdepartementet (1991). Rettleiing for utføring av jordskiftesaker etter lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979.
- Sky, P.K. og Bjerva, Ø.J. (2018). Innføring i jordskifterett. Oslo: Universitetsforlaget. I tillegg finnes det en del grå litteratur hos jordskifterettene.

Arvefeste

Arvefeste er ei form for feste, jordleige, eller i praksis av og til eighedsrett. Arvefeste er som regel evigvarande, men det finst og tidsavgrensa arvefeste.

I Telemark jordskifterett støyter dei av og til på saker med arvefeste. Det kan vere saker som gjeld rettsutgreiing for kva eit arvefeste er, eller inneheld. Det kan og dukke opp i ei sak som gjeld andre forhold. I dei fleste tilfelle har partane lite eller ikkje noko kunnskap om kva denne eige-/leigeforma er.

Spørsmål det kan vere interessant å få svar på vil vere:

- Kvifor vart arvefeste nytta?
- Kva fordelar, om nokon, hadde denne eige/leigeforma samanlikna med å vere eigar?
- Kvar finn vi arvefeste? Er det utbredt i heile landet, eller berre i delar?
- Er det skilnad på innhaldet i dei ulike arvefesta? Lokalt? Regionalt?
- Korleis er arvefeste stifta? Er det nytta innfestingssum? Skal det betalast ny innfestingssum når feste går over til ein ny festar? Er det årleg leige, eller berre innfestingssum?
- Kva skjer om årleg leige ikkje vert betalt? Td. når ein etter 100 år ikkje krev inn, eller gløymer å betale leiga.



- Kan ein løyse inn eit arvefeste? Evt. i eit jordskifte etter jskl. § 3-4 legge det ut som ein eigedomspart? Kan ein omskipe/avskipe eit arvefeste etter servituttløva?
- Kva finst av rettspraksis og kva retning (om nokon) peikar denne i?

Relevant litteratur:

- Aadland, arvefesteavtaler - et bidrag til analysen av begrepene eiendomsrett og evigvarende bruksrett. Lov og Rett 2014/7, Årgang 53, side 381-398.
- Sky, eiendomshistorie – dokumentsamling med kommentaret.
- Statsarkiva – her har Per Kåre Sky gjort ein gjennomgang.

Kontaktperson:

- Gunnar Bjerke Olsen, Jordskifterettsleiar i Telemark jordskifterett.

Oppløsning av personlige sameier

Personlig sameier er en økende eierstruktur. Partene kan kreve sameie oppløst på flere måter, jf. sameieloven, men hovedregelen er naturaldeling. Etter jordskifteloven § 3-7 kan en part kreve sameie oppløst ved jordskifte. Deling av eiendom krever samtykke fra kommunene, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd litra m, i tillegg behandling etter jordloven § 12 hvis landbrukseiendom. Slik delinger behandles forskjellig i kommunene.

Mulig problemstilling kan være:

- Hvordan er den korrekte juridiske behandling av slike saker?
- Hvordan håndteres dette i praksis i kommunene og jordskifterettene? Hva søkes det om?

Empiri: Enten som en rent litteraturstudie eller spørreskjema/intervju til kommuner og jordskiftedommere.

Bevisvurdering av parts- og vitneforklaringar i tvister for jordskifteretten

I ei sak for jordskifterettene er ofte partsforklaringar omfattande, det same gjeld bruk av vitne som bevis i sakene. Interessante problemstillinga kan vera:

- Kor stor bevisverdi har parts- og vitneforklaringar i desse sakene?
- Kor bevisste og kompetente er jordskiftedommarar på fagområdet vitnepsykologi?
- I kva grad spelar vitne- og partsforklaringar ei avgjerande rolle i avgjerdene frå jordskifteretten?
- Er det forskjell på bevisvurderinga i første og andre instans?

Ei tilnærming kan vera studie av avgjerder frå jordskifterettene der parts- og vitneavhøyr har vore av eit visst omfang. Og tilsvarande i dei sakene som vert anka til lagmannsretten.

Det finns ei rekke litteratur og mykje forskning på vitnepsykologi. Ellen Margrethe Wessel har skrive fleire bøker om dette og har også halde føredrag for jordskifterettar om tema.

Tema er spelt inn frå Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.

Partane sitt forhold til prosessrisiko når dei krev sak for jordskifteretten

Advokatar har eit bevisst forhold til prosessrisiko, og brukar ofte tid med partane sine for å bevisstgjera dei på risikoen ved å krevja ei sak for domstolane. I jordskifterettene er mange av partane sjølvprosederande. Det er fleire interessant spørsmål som kan stillast kring dette:



- Korleis vektlegg sjølvprosederande partar prosessrisikoen når dei vurderer å krevja sak for jordskifteretten?
- Korleis vektlegg sjølvprosederande partar prosessrisikoen når dei er i ei sak i jordskifteretten, til dømes i samband med rettsmekling?
- Vil bistand frå ein advokat påverka vurderingane partane gjer?

Ei aktuell tilnærming er intervju med partar som har vore i jordskiftesaker, og då kanskje særleg saker der kostnadene vert store. Var det verdt det?

Tema er spelt inn av Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.

Omfattar grunneigar sin rett til jakt også retten til å jakta sjølv?

Jordskifteretten fastsett bruksordningar om jakt i sameige og på tvers av eigedomar.

Utgangspunktet for kravet er ofte at partane er delte i synet på om jakta skal leigast ut eller om dei skal jakta sjølve. Eit interessant spørsmål er om jordskifteretten til dømes kan fastsetja om all jakt skal leigast ut. Tanken bak ei slik ordning er ofte at eigedomane då maksimerer utbyttet av jaktressursen. For å sikra at partane kan få jakta sjølve, kan ein leggja inn ei føresegn om at dei som er medeigarar i ordninga kan ha forkjøpsrett til jakta. Kritikarane av ei slik ordning meiner det ikkje er rett at grunneigarane skal betala full pris for jakta.

Kan jordskifteretten i ei bruksordning vedta at all jakt skal leigast ut til marknadspris? Eller har grunneigarane krav på å få jakta sjølve?

Kan det vera problemstillingar i ei jaktordning som eventuelt er i strid med EMK sitt vern om eigedomsretten?

Er det ein forskjell der jordskifteretten fastset reglar for jakt i sameige og der ein fastset reglar for jakt på tvers av eineigde teigar?

Tema er spelt inn av Sæmund Stokstad, jordskiftedommar i Sogn og Fjordane jordskifterett. Sogn og Fjordane jordskifterett har kontor plass som kan nyttast under skriving av masteroppgåve.

Jordskifteretten sin kompetanse utanfor privat eigedomsrett i sjø

Stadig meir og nye areal vert nytta til dømes til næring. Når utnyttinga vert intensivert, dukkar det også opp spørsmål kring retten til utnytting. Jordskifteretten vert kontakta for avklaring av slike spørsmål. Nokre problemstillingar kan vera:

- Kva verkemiddel har jordskifteretten tilgjengeleg for areal utanfor den private eigedomsretten?
- Er det endeleg avklara kva rettar grunneigar på land har utanfor den private eigedomsretten?

Tema er spelt inn av Sogn og Fjordane jordskifterett. Jordskifteretten har tilgjengeleg kontor plass til masterstudentar.

Jordskifteretten og forvaltinga – eit turbulent kjærleiksforhold

Jordskifteretten skal ta omsyn bindande offentlege føresegner om arealbruk og det skal ligga føre naudsynte løyver frå forvaltinga. Men kvar går grensa for kva jordskifteretten må ha avklara før ein fastset ei endeleg løysing?

- Kan jordskifteretten gjera arealbyte der ei følgje er at område regulert som LNF vert tillagt ei bustadtomt? Eller leggja ut ei hyttetomt midt i eit beiteområde? Og korleis skal ein i so fall verdsetta om ein ikkje veit pårekneleg bruk av eigedomen?
- Korleis skal jordskifteretten forholde seg til krav om løyve for bygging av veg i saker om sams tiltak? Og skal jordskifteretten bestemma om søknaden skal gjerast etter



landbruksvegforskrifta eller plan- og bygningslova?

- Og kor mykje kan jordskifteretten endra eigedomsgrensa, før det for forvaltninga framstår som ei arealoverføring?

Tema er spelt inn av Sogn og Fjordane jordskifterett. Jordskifteretten har tilgjengeleg kontorplass til masterstudentar.

Medeigedomssrett i sameige, eller berre ein beiterett

På Vestlandet er den typiske eigarstrukturen at fleire gardar eig utmarka i lag. Eit tilbakevendande tema er om alle frådelt bruk har fått medeigedomssrett i sameige, eller berre konkrete avgrensa rettar. Ein del jordskiftedommarar har lagt seg på ei linje der ein i tolking av stiftingsdokumenta meir skjematisk legg til grunn om det er gitt medeigedomssrett eller ikkje. Typisk er argumentet om at der det berre er gitt beiterett etter fønad, er det ikkje gitt medeigedomssrett. Nyare rettspraksis kan tala for at jordskifteretten skal gjera ei meir heilskapleg og konkret vurdering av kvart høve.

- Kan me finna fellestrekk i skipingsdokumenta som seier kva den nye eigedomen har fått?
- Er det ei nedre grense i høve skyld, som tilseier at eigedomen ikkje har medeigedomssrett?

Ei tilnærming til problemstillingane er å sjå på større rettsutgreiingssaker, der jordskifteretten har vurdert fleire eigedomar sine rettar i sameiget. Kven fekk og kven fekk ikkje, og kvifor?

Tema er spelt inn av Sogn og Fjordane jordskifterett. Jordskifteretten har tilgjengeleg kontorplass til masterstudentar.

Frå fellesskap til individet sine utviklingsmoglegheiter

Jordskifteretten har lang tradisjon for å få til gode løysingar for fellesskapet. Og mange av jordskifteretten sine verkemiddel legg opp til at partane i fellesskap skal optimalisera eigedomane sine.

I ei samfunnsutvikling som i stor grad knyt seg til individet sine rettar og individuell optimalisering og utvikling, er jordskifteretten sine verkemiddel byrja bli utdaterte?

Er felles bruk av ressursar ikkje lenger det beste, fordi brukarane ikkje lenger er like homogene?

Har jordskifteretten sine avgjerder klar å følgja samfunnsutviklinga elles?

Eller sikrar framleis den objektive vurderinga av kvar einskild eigedom at vilkåra i jordskiftelova vert sikra?

Aktuell litteratur er bøkene om eigedomsteori av Sevatdal mfl. Truleg vil eit litteraturstudie, kanskje i kombinasjon med intervju eller spørjeundersøking til jordskiftedommarane, vera ei aktuell tilnærming.

Tema er spelt inn av Sogn og Fjordane jordskifterett. Jordskifteretten har tilgjengeleg kontorplass til masterstudentar.

Kva står sterkast av avtalefridomen og jordskiftelova?

Eit tilbakevendande tema i jordskifterettane er kva ein kan gjera rettsforlik om. At jordskifteretten ikkje kan rettsmekla i rettsendrande saker etter kapittel 3, er avklara. Jordskifterettane opplever likevel at partane i mindre grad skil mellom desse sakstypene. I ei rettsmekling vert partane oppmoda om å få fram alle problemstillingar ein kan finna ei løysing på, utvida kaka som skal fordelast, om du vil.

- Kan ein ta med rettsendrande element i eit rettsforlik?
- Kva verknad får eventuelt slike element i høve rettskraft og tvangskraft?
- Er det ein god ide å dela semja opp i eit rettsforlik og ein avtale? Eller vil dette berre forvirra



- partane?
- Og har dette ein praktisk betydning?

Tema er spelt inn av Sogn og Fjordane jordskifterett. Jordskifteretten har tilgjengeleg kontorplass til masterstudentar.

Jordskiftelova § 3-13 og § 4-4 – ei lovteknisk løysing eller ein reell forskjell?

Jordskifteretten kan fastsetja underliggende rettshøve der det er naudsynt for å avgjera saka. Heimelen for dette ligg i dei rettsendrande sakene i § 3-13 og for dei rettsfastsetjande sakene i § 4-4. Me opplever at mange partar, også dei som er representerte ved advokat, er usikre på kven av desse som skal nyttast. Og me opplever også at det er ei viss usikkerheit om kor langt dei strekk seg, og ikkje minst om det er ein forskjell. Er dette berre ei lovteknisk løysing? Eller er det ein reell forskjell på dette? Kommentartutgåva til jordskiftelova gir eit hint om det er ein forskjell, men kva er i so fall denne?

Tema er spelt inn av Sogn og Fjordane jordskifterett. Jordskifteretten har tilgjengeleg kontorplass til masterstudentar.

Sikkerhet mot naturfare jf. pbl § 28-1 og TEK 17 kap. 7

Et vanskelig tema for tiden er sikkerhet mot naturfare jf. pbl. § 28-1 jf. TEK17 kap. 7. Særlig i fradelingsaker fra landbrukseiendommer kan det faktum at man må oppfylle pbl. § 28-1 føre til at man ikke får fradele, selv om det er til uendret bruk.

Problemstillingen for denne oppgaven kan for eksempel være: En vurdering av om det er rimelig å ha et krav om grunnen må være tilstrekkelig sikker etter pbl. § 28-1 ved fradeling av områder i LNF områder hvor formålet er "uendret bruk"?

Kontaktperson:

- Marianne Marthinsen, E-post: marianne.marthinsen@ramboll.no, tlf: 92862508.

Verdsetting av planovergangsrettigheter ved nedleggelse av planoverganger

- Tålegrense
- ATB vurderinger
- Innløsning?
- Særrett
- Allemannsrett
- Annet?

Gjennomgang av avtaler – gjennomgang av rettssaker – gjennomgang av regelverk
Stor tung sak som bør skrives om, fortrinnsvis av to studenter.

Kontaktperson:

- Mikal Storhaug, E-post: mikal.storhaug@ramboll.no, tlf: 90590560.

Kan også kontaktes:

- Arne Magnus Bråthen, E-post: arne.magnus.brathen@ramboll.no, tlf: 92020773.
- Carl Erik Fagernes, E-post: carl.erik.fagernes@ramboll.no, tlf: 90517400.

Regulering og erverv av undergrunnsvolum

I dag er det få reguleringsplaner som på en tilfredsstillende måte viser anleggets beliggenhet i undergrunnen. Eksempel på dette er Fornebubanen der «volumet» kun er vist gjennom standardtverrsnitt for tunnelen (ikke noe lengdesnitt) og der regulering til sporveisformål i vertikalplan er overdrevet sammenliknet med det som reelt er behovet. I noen tilfeller er det også slik at tiltakshaver ønsker at det reelle behovet av sikkerhetshensyn ikke skal vises i planen. Eksempel på dette er VAV sitt store reservevannsprosjekt i Oslo og Statnett som ikke ønsker at høyspentkabler i bakken angis med eksakt plassering. Det er sikkert noe interessant å se på både med tanke på utfordringer med planutforming og kanskje med hensyn til hjemmelsgrunnlaget for erververen? Kanskje det også er aktuelt å trekke inn hvordan slike «halvhemmelige» anlegg skal tinglyses?

Kontaktpersoner:

- Kjell Blomseth, E-post: kjell.blomseth@ramboll.no, tlf: 48001631.
- Jørgen Stenseng, E-post: jorgen.stenseng@ramboll.no, tlf: 93871461.

Erstatning for midlertidige inngrep

Det er det økonomiske tap som skal erstattes. En boligeier kan sjelden påvise et økonomisk tap dersom eiendommen kun skal benyttes i anleggsfasen i et kortere tidsrom. Som grunnerverver føles det ikke så OK å tilby null i erstatning, og flere eksproprianter har nok en skreven eller uskreven regel om å kunne tilby en minsteerstatning, selv om det rettslig sett kanskje ikke er rett. Imidlertid er min erfaring fra vegvesenet den at dersom det var både et permanent og midlertidig inngrep i boligeiendommen, så ble det nok sjelden tilbudt noe for den midlertidige avståelsen (annet enn dersom det midlertidige inngrepet berørte tomteobjekter). Det er ikke sikkert dette stemmer med dagens praksis, men det kan undersøkes, og i så fall problematiseres. Videre har vi avgjørelsen for E18 der det i overskjønn ble gitt erstatning når det minnelige ervervet gikk over lang tid – noe Høyesterett (HR-2024-1717-A) ikke umiddelbart var enig i. Temaet er dermed aktuelt i større målestokk, også.

Kontaktperson:

- Kjell Blomseth, E-post: kjell.blomseth@ramboll.no, tlf: 48001631.

Håndtering av energibrønner i undergrunnsprosjekter

Medfølger det eiendomsrett i undergrunnen i tilknytning til energibrønner? Hva hvis det er en energibrønnpark? Kan man vederlagsfritt bore seg inn under naboeiendom med sin energibrønn? Hva er riktig vederlag for en energibrønn som tar skade, men kan reetableres? Hva er riktig erstatning dersom det er vanskelig eller umulig å reetablere energibrønn på eiendommen? Hvilke planer om eller investeringer i en fremtidig energibrønn setter grunneier i erstatningsrettslig posisjon for brønnen (jf. overskjønn langs E18 (LB-2022-185575)), Vestkorridoren)?

Kontaktperson:

- Kjell Blomseth, E-post: kjell.blomseth@ramboll.no, tlf: 48001631.

Hvor flyttet de?

Hvor langt flytter grunneiere som får innløst boligene sine? Innen skolekretsen dersom de har barn i skolekretsen? Variasjoner på alder? Noen som prøver å etablere seg i samme bomiljø? Nå har vi prosjektet angående innløsninger av boliger i forbindelse med nye Rikshospitalet, og ikke minst E18 Vestkorridoren. Vi har tidligere Gardermoen og helt sikkert andre større flyttinger også.

Min erfaring er at man møter påstand om at gjenervervsverdi er nødvendig så å si uansett hvor i



landet en befinner seg. Det hadde vært fint med en masteroppgave som samler opp lovgivers intensjon med bestemmelsen, rettspraksis og hvordan de ulike offentlige aktørene praktiserer dette, samt også hvordan «grunneiersiden» mener å hjemle sin forståelse av bestemmelsen. Og hvor flytter de?

Forslag til problemstilling: «Reetableringsområde for boligeiendommer i by – juridisk vs. faktisk reetablering?»

Kontaktpersoner:

- Andreas Johan Hildrestrand Lund, E-post: andreas.lund@ramboll.no, tlf: 47385505.
- Kjell Blomseth, E-post: kjell.blomseth@ramboll.no, tlf: 48001631.

Erstatning for å bli påført en negativ servitutt eller erstatningsfri rådighetsbegrensning?

Erstatning for å bli påført en negativ servitutt eller erstatningsfri rådighetsbegrensning? Rettslig skille, domstolenes håndtering og de store aktørenes håndtering.

Eksempler:

- Byggeforbud langs sjø og vassdrag
- Byggeforbud langs vei og bane i henhold til veglov og jernbanelov
- Byggeforbud langs vei og bane regulert etter plan- og bygningsloven
- Klausuleringer langs høyspentledninger eller -kabler
- Regulerte hensynssoner, for eksempel rundt en ny veitunnel eller bane
- Restriksjoner inn mot offentlig VA

Virkningen av det meste over kan arte seg nokså likt for den som blir berørt. Jeg har en anelse om hvor skillet går, men er ikke stødig på det, og jeg tror ikke jeg er alene om det. Kanskje dette er plankekjøring for de med bedre juridisk hode enn meg, men jeg tror dette kan være interessant for en masteroppgave.

Kontaktperson:

- Kjell Blomseth, E-post: kjell.blomseth@ramboll.no, tlf: 48001631.