

Grunneigaren og eigedomsinngrep

*Kva skjer når kommunen ønskjer å kjøpe grunn
eller gjer inngrep på din eigedom?*

Prosess, rettar, plikter og moglegheiter

Forhandlingar - avtale - arbeidsløyve – avtaleskjønn – ekspropriasjon



Øystre Slidre kommune
- rein naturglede!

Innhald

1. Innleiing
2. Etiske retningsliner og grunneigarfokus
3. Kva meiner vi med avståing av grunn og rettane til grunneigar?
4. Når kan kommunen erverve grunn eller leggje leidningsnett på din eigedom?
5. Forenkla oversikt over korleis grunnervet skjer
6. Korleis går kommunen fram når dei treng grunn frå din eigendom?
7. Når kan kommunen starte anleggsarbeidet?
8. Når får du utbetalt erstatninga?
9. Korleis blir dei nye eigedomsgrensene målte opp?
10. Utbyggingsavtalar

1. Innleiing

Kvart år må mange grunneigarar avsjå grunn til bygging og vedlikehald av offentlege føremål. I denne samanhengen oppstår det ofte spørsmål om grunneigar sine rettar og roller.

Ein offentlig aktør, som ein kommune, kan både ha ei rolle som myndigheit i plansamanheng og samtidig kan kommunen vera avtalepart i forhandlingar med private grunneigarar innan same planområde. For ein grunneigar kan desse ulike rollene vera vanskelege å skilje og det kan skape ei ubalanse i forhandlingssituasjonen.

Når kommunen inngår avtalar, er kommunen ut frå likeheitsprinsippet forplikta til å bygge på ekspropriasjonsrettslege reglar i forhandlingane med grunneigarane. Dette skil avtalar mellom private, der avtalefridom ikkje er avgrensa av rettsreglar.

I samband med planlegging av eigedomsutvikling og grunnverv, er det viktig å oppnå god kontakt med dei som eig grunnen eller har andre rettar i det området som skal byggjast ut. Forhandlingar om erstatning mv. er ein del av denne prosessen. Det skal leggjast stor vekt på å få til minnelege avtalar.

Hovudregelen og prinsippet er at kommunen ikkje kan gjere vedtak om eigedomsinngrep før forhandlingar om minneleg avtale er prøvde.

Enkelte saker kan vere vanskelege å løyse gjennom forhandlingar og minneleg avtale. I slike tilfelle kan det vere rett å sløyfe forhandlingane. Dette kan t.d. gjeld når grunneigarane gjennom reguleringsprosessar ikkje vil godta dei planane kommunestyret har vedteke.

Dette informasjonshefte er laga for å gje grunneigarar ei oversikt over prosessar ved kommunale eigedomsinngrep. Heftet gjev ikkje svar på alle spørsmål som oppstår i ein slik samanheng, men gjer ei oversikt over prosessane.

2. Etiske retningslinjer og grunneigarfokus

Øystre Slidre kommune skal ved gjennomføring av grunnervvervsprosessar sikre at grunneigaren sine rettar vert ivaretekne.

Målsetjinga er at grunneigar skal ha kjennskap til rettane sine. Vi skal møte grunneigarane på ein slik måte at når eit vedtak er gjort, så skal vi orientere om bakgrunnen for vedtekter, slik at vedtaket kan bli forstått, men ikkje nødvendigvis akseptert, av grunneigar. Vi skal gje god informasjon både om prosjektet generelt og om dei konkrete inngrepa på eigedomen spesielt.

Øystre Slidre kommune skal følge etiske retningslinjer for grunnervverv som er utforma av ei rekke statlege institusjonar. All grunneigarkontakt skal gjerast i tråd med prinsippa og verdiane som retningslinjene er utforma på bakgrunn av.

Prinsippa tek utgangspunkt i grunnleggjande samfunnsverdiar som;

- *likskap for lov og regelverk.*
- *Openheit og ærlegheit. Informasjon skal vere korrekt. Den enkelte skal gjerast kjend med sine rettar. Vi skal sjå til at alle fakta som har betydning for grunnervvervet vert lagt på bordet. Disposisjonar ut frå taktiske omsyn skal ikkje førekoma.*
- *Kommunen skal ikkje vere prisdrivande.*
- *Grunnervverv skal skje på fagleg grunnlag og skal utførast i tråd med gjeldande regelverk og på verdsettingsfagleg basis.*
- *God kommunikasjon. Vi skal gje tilstrekkeleg informasjon og sørgje for at denne blir forstått. Informasjon frå kommunen skal vere eintydig.*

3. Avståing av grunn og rettar

Grunneigar kan opplev å måtte avstå grunn eller andre rettar til ulike offentlege føremål som:

- Bustadtomter, næringstomter m.v.
- Bygging av nye eller utviding av eksisterande vegar, gangveg m.m.
- Rettar til å legge vatn- og avløpsleidningar i grunnen, med tilhøyrande kummar, pumpestasjonar m.v.
- Vassdragsreguleringar.
- Ulike former for vern, som naturreservat, nasjonalparkar og landskapsvernsområder.
- Stigar og løyper der det skal leggjast til rette for ferdsel.

Om grunneigaren motsett seg inngrep på sin eigedom, er prinsippet at nytta for samfunnet må vere større enn det tapet grunneigaren lid for at inngrepet kan gjennomførast.

Kva meiner vi med desse ord og uttrykk?

Grunnerverv

Når t.d. ein kommunal veg skal byggjast eller utbetrast, må kommunen skaffe råderett over areala som bygging eller utviding av vegen legg beslag på. Dette er eit grunnerverv.

Avtale

Når du som grunneigar og kommunen drøftar dykk fram til semje om kommunal overtaking av eit areal, vert det inngått ein avtale. Dersom avtalen regulerer alle forhold ved grunnervervet, er det ein kjøpekontrakt. Avtalen blir gjennomført enten som ei frådeling eller som ei arealoverføring dersom arealet skal leggjast til eit areal som kommunen har frå før. Dersom det dreier seg om svært små areale kan arealet overførast ved ei grensejustering.

Arbeidsløyve

Dette er ei avtale om at kommunen kan starte anleggsarbeidet, og at erstatninga skal fastsettast seinare, anten ved avtale eller skjønn.

Ekspropriasjon

Ekspropriasjon er når du må gje frå deg noko av eigedomen utan at du godtek dette frivillig, og grunnavståinga vert gjennomført ved tvang. Dette vil kunne skje dersom du og kommunen ikkje lukkast i å bli samde om ein avtale og når lovverket opnar for ekspropriasjon.

Skjønn

Når du og kommunen ikkje blir samde om erstatninga, vert denne fastsett ved skjønn. Eit skjønn er ei domstolshandsaming der erstatninga vert fastsett av skjønnsretten. Denne er samansett av ein dommar og to eller fire skjønnsmenn (lekfolk). Det vert gjennomført ei synfaring av eigedommen, der skjønnsretten vurderer verdien ut frå gjeldande erstatningsreglar. Eit alternativ til skjønnsretten er

frivillig skjønn, som inneber at du og kommunen blir samde om å nytte ein tredjepart til å fastsetje erstatninga ved eit grunnnerv.

Reguleringsplan

Dette er ein detaljert arealplan som syner kva dei forskjellige areala skal nyttas til. Slike planar er vedtekne av kommunestyret. Ein reguleringsplan er som regel naudsynt for å kunne gjere vedtak om ekspropriasjon.

Tiltreding

Når kommunen startar opp anleggsarbeidet på din eigedom, kallast dette tiltreding av eigedomen.

Førehandstiltreding

Når det er gjort vedtak om ekspropriasjon og sendt krav om skjønn, kan kommunen søkje Statsforvaltaren (fylkesmannen) om å få sette anleggsarbeidet i gang før erstatninga er fastsett. I slike tilfelle kan du krevje at kommunen skal betale ein del av erstatninga som eit foreløpig oppgjær før arbeidet vert satt i gang.

Sakkyndig

Ein sakkyndig er ein person som har spesiell innsikt innanfor eit fagområde. For eksempel vert takstmenn ofte brukt som sakkyndige i spørsmål som gjeld verdsetting av bygningar.

Reguleringsstatus på eigedom

Kva betyr det at ein eigedom er regulert eller uregulert? Er eigedomen regulert, finst det planar og føringar for kva du har lov til å gjere med eigedomen. På planen betyr *gult* at dette er eit bustadområde, *grønt* er friområde, medan *grått* kan bety at området er regulert til veg eller parkering. Kva eigedomen er regulert til har mellom anna betydning for erstatninga ved grunnnerv.

Kva er rett erstatning?

Like tilfelle skal gjevast lik erstatning. Av omsyn til likskapsprinsippet skal det ikkje ytast vederlag til grunneigar ut over det lovbestemte økonomiske tapet grunneigaren lid.

Ved grunnnerv skal kommunen gje erstatning for økonomiske tap som grunneigaren lid i samsvar med ekspropriasjonsrettsleg verdsettingsgrunnlag. Det vil seie at kommunen skal følgje dei prinsippa og den rettspraksisen som går fram av vederlagslova. I forhandlingane vi gjer med grunneigar skal vi legge desse prinsippa til grunn både når det gjeld kva som skal vere gjenstand for erstatning, og når det gjeld sjølve erstatningsutmålinga. Det er berre det økonomiske tapet som grunneigaren lid som skal erstattast.

Vatn og avlaup (VA)

Kompensasjon ved vatn – og avløpsleidningar er regulert i standardavtalar utforma av Bondelaget. Grunneigaren gjev kommunen løyve til eigedomen for å leggje vatn- og avløpsleidningar m.v. på eigedomen og til å gjennomføre nødvendige vedlikehalds- og reparasjonsarbeid av VA-anlegget.

Dersom kommunen ved utbygging av VA-anlegget øydelegg privat VA-anlegg vert dette anlegget erstatta. Dersom vi t.d. øydelegg ei privat vasskjede vert vedkomande bygning som

nyttar denne kjelda kopla til det nye kommunale VA-anlegget utan at grunneigar betaler tilkoplingsgebyr. Årsgebyra skal betalast av alle som får levert kommunale VA-tenester.

Drensleidningar, opne drengrøfter, vassforsyningsanlegg, gylleanlegg og vatningsanlegg som vert påverka ved utbygging av kommunalt VA-anlegget, skal settast i same stand som før anleggsarbeida starta. Drengrøfter og steinsatte grøfter som vert påverka av anlegget skal førast til samlegrøfter ut i terrenget der det er eigna avlaup. Dersom det oppstår usemje om skadd leidningsanlegg er utbetra på forsvarleg måte, skal fagkompetanse frå landbruksforvaltninga i kommunen avgjere saka. Grunneigar si godkjenning av reparasjonsarbeida fører ikkje til at grunneigar har teke på seg ansvaret for framtidige skadar, som følgje av anleggsarbeidet.

Kummar på dyrka mark skal plasserast på ein slik måte at dei fører til minst mogleg skade for bruken av arealet. Kummar som ikkje treng å ligge «i dagen», skal gravast ned med overdekking på min. 50 cm. I samband med seinare graving og inspeksjon skal kommunen søkje å legge arbeida utom vekstsesongen. Skadane som oppstår på marka skal reparerast straks.

Avlingsskade vert erstatta etter føresegnene i standardavtalen. Det same gjeld skog og bandlegging av areal for VA-trasé. Erstatninga vert utbetalt som ei eingongserstatning.

4. Når kan kommunen legg leidningsnett eller gjennomføre grunnerverv på din eigedom ?

Planlegging av tiltak skjer etter reglane i plan- og bygningslova. Kva areal kommunen skal erverve, vil ofte vere fastlagt gjennom ein reguleringsplan. Eit unntak for dette er leidningstrasear for VA som ofte går i uregulert LNF-område.

Med få unntak vert slike planar vedtekne av kommunestyret. På førehand vil framlegg til plan ha vore på høyringsrunde, der alle interesserte skal få høve til å seie meininga si.

Etter at planen er vedteken og fristen for å klage har gått ut, er det for seint å koma med innvendingar mot planen. Endringar av plan må gjerast ved ein ny planprosess, ev. ved dispensasjon etter plan- og bygningslova.

Kommunen kan erverve grunn til ein del mindre tiltak i samband med utbetring og vedlikehald av for eksempel kommunale vegar, utan at det er utarbeidd reguleringsplan på førehand. Også i slike tilfelle vil inngrepet vere vist med illustrasjonsplan eller kartskisse.

Det fyrste møtet med grunneigar om eit inngrep

Det første møte mellom grunneigar og kommunen om ei kommunal utbygging vil variere ut frå størrelsen på prosjektet.

- Oppstart av eit planarbeid vert annonsert i lokalavisa og på nettsida til kommunen. Grunneigarar og naboar til eit reguleringsområde skal varslast direkte på ein hensiktsmessig måte i samsvar med plan- og bygningsloven.
- Når tiltak som gjeld fleire grunneigarar skal gjennomførast vil kommunen invitere til eit orienteringsmøte om prosjektet og inngrepet. Dei grunneigarar som ønskjer det vil få eit eige møte om inngrepet som er planlagd på deira grunn.
- På mindre inngrep som gjeld eit fåtal grunneigarar vil ein representant frå kommunen ta direkte kontakt for å drøfte inngrepet/tiltaket.

Vidare prosess avhengig av type tiltak

- Grunneigar vert kontakta for ei synfaring eller eit møte om det konkrete inngrepet på deira eigedom.
- Det vert gjennomført drøftingar om erstatning dersom tiltaket gjev rett til erstatning.
- Kontrakt vert laga og skriven under.
- Tiltaket/prosjektet vert gjennomført.
- Nye eigedomsgrenser vert målt opp og tinglyst
- Erstatning vert betalt ut.

5. Korleis går kommunen fram når dei treng grunn frå eigedomen din?

Grunnerverv kan i prinsippet ordnast på tre ulike måtar:

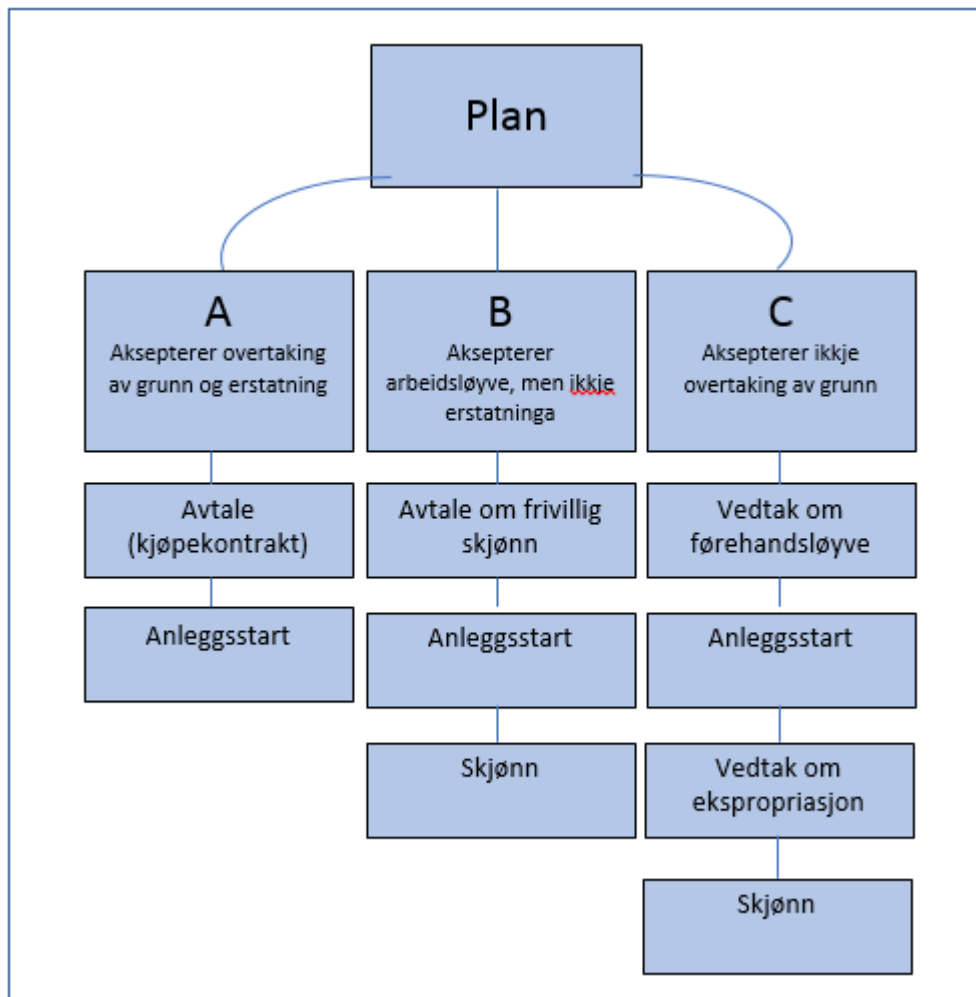
A) Det vert oppretta ein avtale mellom grunneigar og kommune.

B) Det vert oppretta avtale om arbeidsløyve og at erstatninga skal avgjerast ved skjønn (frivillig skjøn).

C) Areal og løyve vert erverva ved ekspropriasjon og erstatninga blir fastsett ved rettsleg skjønn.

Tiltak på annan manns grunn krev tilgang til areal og løyve. Arealbruken kan vere mellombels til anleggsområde eller sikringssone for ei utbygging, eller den kan vera permanent til nye anlegg. Anleggsarbeida kan ikkje starte før det er inngått avtale med grunneigar eller det er gitt førehandsløyve for tiltaket frå Statsforvaltaren. Følgjande figur illustrerer ulike vegar ved

kommunal erverv av eigedom:



Avtale

Dersom det gjennom tingingar vert semje mellom grunneigar og kommunen om alle sider ved grunnavståinga, skjer grunnervet etter alternativ **A**. Avtalen inneber at du godtek at kommunen kan sette i gang anleggsarbeidet til eit avtalt tidspunkt, og at det er semje om kva grunneigar skal ha i erstatning. Andre forhold eller føresetnader høyrer også med i avtalen. Ei slik avtale blir som regel kalla ein kjøpekontrakt.

Avtale eller skjønn?

For deg som grunneigar kan det ha sine fordelar å inngå avtale om grunnervet og erstatninga i staden for at saka går til skjønn. Du vil i så fall kunne unngå ei skjønnsak som vil ta tid, og som mange kan oppleve som krevjande, mellom anna ved å måtte leve i uvisse om kor stor erstatninga blir. Kommunen ynskjer at erstatningar som vert fastsett gjennom avtale, skal vere lik den erstatninga eit eventuelt skjønn ville ha kome fram til i same sak, og brukar skjønnspraksis som retningslinje i forhandlingar om erstatning med grunneigarane.

Arbeidsløve og avtaleskjønn

Dersom du og kommunen vert samde om sjølv avståinga, men ikkje om storleiken på erstatninga, kan grunnervet skje etter alternativ **B**. Dette inneber at du godtek at kommunen kan setje i gang anleggsarbeidet på eit avtalt tidspunkt, men at erstatninga skal

avgjerast ved skjønn på same måten som ved ekspropriasjon. Dette blir ofte kalla avtale om arbeidsløyve og avtaleskjønn.

Ekspropriasjon

Dersom du ikkje godtek sjølve avståinga og vil motsette deg at grunnervet skjer på den måten kommunen har behov for, vil grunnervet skje etter alternativ C. Kommunen vil gjere vedtak om ekspropriasjon og erstatninga vil bli fastsett ved ekspropriasjonsskjønn. Kommunen vil ofte bed om førehandsløyve frå Statsforvaltaren, slik at tiltaket kan starte opp før ekspropriasjonsskjønnet er gjennomført.

Ekspropriasjon eller avtale om skjønn?

Verdsettinga vert den same ved avtaleskjønn og ekspropriasjonsskjønn. Skilnaden mellom dei to alternativa er særleg kommunen si førebuing før skjønnet. Å gå til ekspropriasjon vil kunne innebere ein meir omstendelig prosess blant anna på grunn av formelle krav til varsling og krav til ekspropriasjonsvedtaket. Det kan og føre til at kommunen ikkje kjem så raskt i gang med anleggsarbeidet som når saken blir løyst ved avtale eller avtaleskjønn. Dersom du meiner vilkåra for ekspropriasjon ikkje er til stades, vil du kunne få prøvd dette i eit ekspropriasjonsskjønn.

6. Når kan kommunen starte anleggsarbeidet?

Før ein kan setje i gang arbeidet på eigdommen din, må du anten ha gjeve løyve, eller det må liggje føre rettskraftig ekspropriasjonsskjønn eller vere gjeve førehandsløyve frå Statsforvaltaren. Dette gjeld likevel ikkje oppmålingsarbeid og grunnundersøking i samband med planlegging av anlegget. Oppmålingsarbeid kan du ikkje nekte dersom du har fått varsel på førehand – anten personleg eller ved at det er gjort kjent på annan måte gjennom lokalavisa, oppslag e.l. Dersom det skal gjerast grunnundersøking på eigdommen din, skal du få skriftleg varsel på førehand. Det er klagerett på slike vedtak.

7. Når får du utbetalt erstatninga?

Når erstatninga er endeleg fastsett, anten ved skjønn eller avtale, vil du normalt få sluttoppgjer når kommunen overtek dei areala som er erverva. I avtale eller skjønn kan det likevel vere fastsett andre reglar for utbetaling i den konkrete saka. Ofte kan vi ikkje fastslå eksakt kor mykje areal som vil gå med før anlegget er ferdig. Dersom erstatninga vert fastsett pr. m² vil endeleg erstatningssum fyrst vil vere klart når anleggsarbeidet er ferdig og oppmålinga er gjort. I slike tilfelle vil det kunne ta lang tid før endeleg erstatning vert fastsett. Det er vanleg at ein i mellomtida betaler ut eit førebels oppgjer. Du har krav på rente av dei pengane du har til gode dersom det tek lang tid før desse blir utbetalte. Kor stor renta er vil gå fram av avtalen eller entuelt skjønnet.

8. Korleis blir dei nye eigedomsgrensene målte opp?

Merking og oppmåling av dei nye eigedomsgrensene skjer som regel etter at anleggsarbeidet er ferdig. Det er kommunen som rekvirerer og tek kostnadane med oppmålinga.

9. Utbyggingsavtalar

Kommunen har over ei årrekke nytta utbyggingsavtalar eller andre formar for samarbeidsavtalar med utbyggerar for å avklare ansvarstilhøve ved ei utbygging mellom utbygger og kommunen, og for å sikre medfinansiering av utbygging og drift av felles infrastruktur og fellesgodar. På bakgrunn av dei erfaringane som er gjort med utbyggingsavtalar, har kommunestyret gjeve følgjande rammer for framtidige utbyggings- og samarbeidsavtalar med næringslivet:

- Utbygger overfører vederlagsfritt til kommunen grunn som i reguleringsplan er regulert til friområde for almen bruk (ski- og sykkel-løyper, stiar, andre friområde) offentlege vegar og fortau m.v..
- Utbygger bidreg med eit anleggsbidrag på 950,- kr. pr. m² BRA utbygd areal til hytte eller næring til finansiering av utbygging av fellesgoder. Dersom utbygger sjølv dekkjer kostnaden ved utbygging av fellesgoder kan det kome til fråtrekk frå innbetalinga til kommunen.
- Kommunen blir samd med utbygger om at utbygger pliktar å ta inn eit tinglyst hefte på kvar eigedom/bueining om å betale eit årleg bidrag på 1 000,- til finansiering av løypekøyning. Beløpet vert årleg indeksregulert. Inntektene dette gir vert uavkorta nytta til drifta av sti- og løypenettet.