

EN INFORMASJONSBROSJYRE OM GRUNNERVERV

Hva skjer

... når Viken fylkeskommune erverver grunn?

Innledning

Hvert år må mange grunneiere avgi grunn til bygging og vedlikehold av offentlig vei.

Denne brosjyren er laget av Viken fylkeskommune. Den er ment for deg som er, eller kanskje vil komme, i en slik situasjon.

Du vil ikke finne alle svar her, men etter å ha lest brosjyren vet du kanskje litt mer om hva det betyr å avstå grunn til Viken fylkeskommune, og hva du bør være oppmerksom på.

Vi bruker en del uttrykk som du kanskje ikke bruker daglig. Se ordlista!

Grunnerverv

Når det offentlige kjøper områder til en vei som skal bygges eller utbedres, kalles det grunnerverv. Prisen/ størrelsen på erstatningen settes gjennom forhandlinger.

Kjøpekontrakt

Når du og Viken fylkeskommunes representanter drøfter dere fram til enighet om at fylkeskommunen skal overta et areal, inngår dere en avtale om dette, og skriver en kjøpskontrakt. Fylkeskommunen kan starte anleggsarbeidene på din eiendom når det er enighet om kjøpekontrakten.

Avtale om tiltredelse

Dette er en avtale om at fylkeskommunen kan starte anleggsarbeidet, og at erstatningen skal fastsettes senere, enten ved kjøpekontrakt eller skjønn. Fylkeskommunen kan starte anleggsarbeidene på din eiendom når vi er enige om avtale om tiltredelse.

Ekspropriasjon

Ekspropriasjon er når du må gi fra deg noe av eiendommen uten å godta dette frivillig. Dette vil kunne skje dersom du og representantene fra Viken fylkeskommune ikke blir enige om å inngå kjøpekontrakt eller avtale om tiltredelse.

Skjønn

Når du og fylkeskommunen ikke blir enige om erstatningen, blir denne fastsatt ved skjønn. Et skjønn er en domstolsbehandling der erstatningen blir fastsatt av skjønnsretten. Disse må befare eiendommen og vurdere verdien ut fra gjeldende erstatningsregler. Dersom skjønnet bygger på et ekspropriasjonsvedtak, kalles det ekspropriasjonsskjønn. Har du inngått avtale med fylkeskommunen om at erstatningen skal fastsettes ved skjønn, kalles det avtaleskjønn.

Reguleringsplan

Dette er en detaljert arealplan som viser hva de forskjellige arealene skal brukes til. Slike planer er godkjent av kommunestyret. En reguleringsplan er som regel nødvendig for å kunne gjøre vedtak om ekspropriasjon.

Tiltredelse

Når fylkeskommunen starter opp anleggsarbeidet på din eiendom, kalles dette tiltredelse av eiendommen.

Forhåndstiltredelse

Når det er gjort vedtak om ekspropriasjon og sendt begjæring om skjønn, kan fylkeskommunen søke Vegdirektoratet om å få sette anleggsarbeidet i gang før erstatningen er fastsatt. En slik søknad kalles søknad til samtykke om forhåndstiltredelse. Dersom Vegdirektoratet gir Viken fylkeskommune samtykke til forhåndstiltredelse, kan du kreve at fylkeskommunen skal betale en del av erstatningen som et foreløpig oppgjør før arbeidet settes i gang.

Sakkyndig

En sakkyndig er en person som har spesiell innsikt innenfor et fagområde. For eksempel blir takstmenn ofte brukt som sakkyndige i spørsmål som gjelder verdsetting av bygninger.

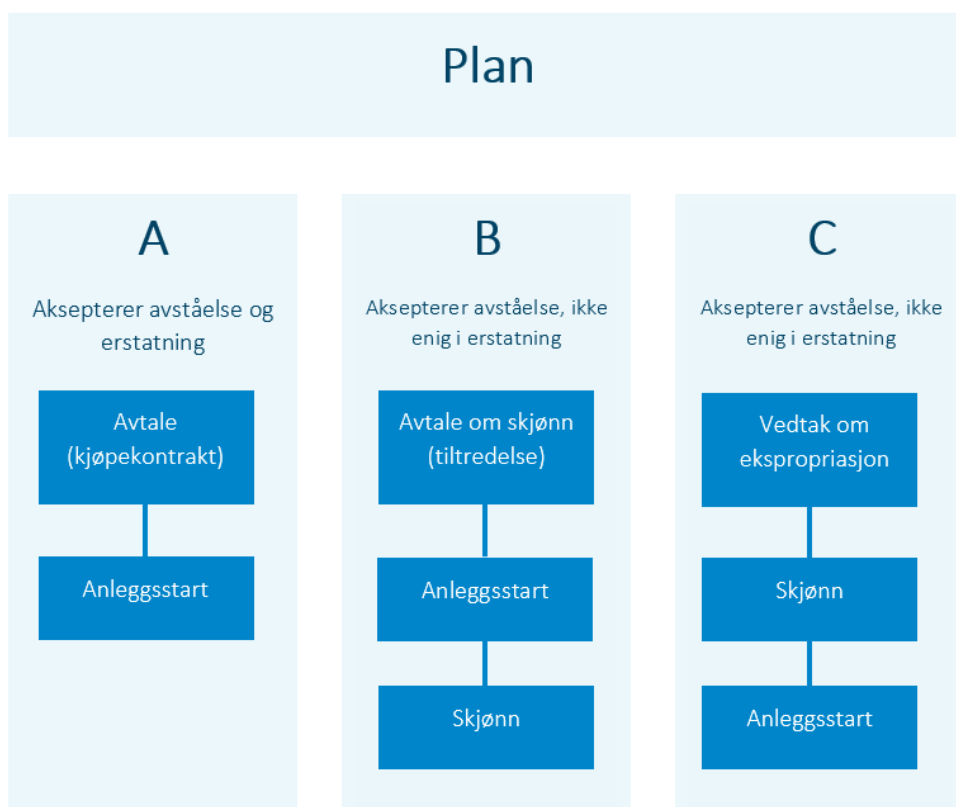
Når kan fylkeskommunen erverve grunn?

Hvilke arealer fylkeskommunen skal erverve til sine formål, vil som oftest være fastlagt gjennom en reguleringsplan. Med få unntak blir slike planer vedtatt av kommunestyret. På forhånd vil planforslaget ha vært gjennom en lokal høringsrunde hvor alle interesserte og berørte skal ha hatt anledning til å uttale seg.

Etter at planen er vedtatt og fristen for å klage har gått ut, er det som regel for sent å komme med innvendinger mot denne.

Viken fylkeskommune kan erverve grunn til en del mindre tiltak i forbindelse med utbedring og vedlikehold av veien uten at det er utarbeidet reguleringsplan på forhånd. I slike tilfeller vil inngrepet være vist på annen tegning eller kartskisse.

Forenklet oversikt over hvordan grunnervet skjer



Diagrammet viser hovedlinjer i saksgangen. I praksis kan det forekomme mange unntak. Derfor er det ikke uvanlig at grunnervet kan skje på en annen måte enn det som er vist her. Seksjon for grunnerv og eiendomslandmåling i Viken fylkeskommune kan gi opplysning om hvordan grunnervet vil komme til å skje for din eiendom.

Hvordan går fylkeskommunen fram når de trenger grunn fra din eiendom?

Når fylkeskommunen trenger grunn fra din eiendom, vil de ta kontakt med deg – enten skriftlig eller muntlig.

Grunnerverv kan i prinsippet ordnes på tre ulike måter:

- A. Det inngås en avtale om avståelsen (kjøpekontrakt)
- B. Det inngås en avtale om at erstatningen skal fastsettes ved skjønn (avtale om skjønn)
- C. Areal og rettigheter blir ervervet ved ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved skjønn

A) Avtale - kjøpekontrakt

Dersom du og fylkeskommunen blir enige om alle forhold ved avståelsen, skjer grunnervervet etter alternativ A.

Det innebærer at du godtar at fylkeskommunen kan sette i gang anleggsarbeidet til et avtalt tidspunkt, og at du har kommet til enighet med fylkeskommunen om hva du skal ha i erstatning.

Vi vil presisere at alle avtaler som inngås mellom deg og fylkeskommunen skal være skriftlige.

Avtale eller skjønn?

For deg som grunneier kan det ha sine fordeler å inngå avtale om grunnervervet og erstatningen i stedet for at saken går til skjønn.

- Du unngår en skjønnsak som ofte tar tid. I tillegg blir erstatningsbeløpet avklart tidlig og kan utbetales når begge parter har signert kjøpekontrakten.
- Du oppnår normalt et godt resultat. Viken fylkeskommune tilstreber at erstatning som blir fastsatt gjennom avtale skal være minst like god som den erstatningen et skjønn ville ha kommet frem til i samme sak.

B) Avtale om tiltredelse og skjønn

Dersom du blir enig med fylkeskommunen om selve avståelsen, men ikke om størrelsen på erstatningen, kan grunnervervet skje etter alternativ B.

Dette innebærer at du godtar at fylkeskommunen kan sette i gang anleggsarbeidet på et avtalt tidspunkt, men at erstatningen skal fastsettes ved skjønn på samme måte som ved ekspropriasjon.

En slik avtale kalles ofte avtale om tiltredelse og skjønn (evt. bare arbeidstillatelse). Skjønnen kalles avtaleskjønn. I praksis forekommer det at fylkeskommunen tar opp spørsmålet om avtale om tiltredelse og skjønn uten at det er forhandlet om erstatning for avståelsen. Slike forhandlinger vil vi da komme tilbake til senere.

C) Ekspropriasjon

Dersom du ikke godtar selve avståelsen og vil motsette deg at grunnervervet skjer på den måten fylkeskommunen har behov for, vil grunnervervet skje etter alternativ C.

Viken fylkeskommune vil da gjøre vedtak om ekspropriasjon og erstatningen vil bli fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn (se forklaring om skjønn på side 4). Fylkeskommunen kan igangsette anleggsarbeidet etter at skjønnet foreligger eller tidligere hvis vi har fått samtykke til forhåndstiltredelse fra Vegdirektoratet.

Ekspropriasjon eller avtale om skjønn?

Verdisettingen blir den samme ved avtaleskjønn og ekspropriasjonsskjønn. Forskjellen mellom de to alternativene er særlig fylkeskommunens forberedelse før skjønnet. Å gå til ekspropriasjon vil kunne innebære en mer omstendelig prosess, blant annet på grunn av formelle krav til ekspropriasjonsvedtaket. Det kan også føre til at fylkeskommunen ikke setter så raskt i gang med anleggsarbeidet som når saken blir løst ved avtale eller avtaleskjønn. Dersom du mener vilkårene for ekspropriasjon ikke er til stede, vil du kunne få prøvd dette i et ekspropriasjonsskjønn.

Bør du kontakte advokat?

Bør du bruke advokat ved forhandlinger?

I de fleste tilfeller vil det ikke være nødvendig å bruke advokat. Viken fylkeskommune har ikke plikt til å dekke dine utgifter til advokat i forbindelse ved forhandlinger. I noen saker kan det oppstå såpass kompliserte spørsmål at det er lurt å få råd fra advokat. Dersom kostnader til juridisk bistand skal bli dekket av Viken fylkeskommune må du avklare dette med oss på forhånd. På den måten unngår du å pådra deg kostnader utover det fylkeskommunen dekker i forhandlingsfasen.

Bør du bruke advokat ved skjønnet?

Går saken til skjønn, vil du normalt være tjent med å la en advokat ivareta interessene dine. Det er en del formelle spilleregler som skal overholdes i slike saker. Dessuten har en advokat med erfaring fra skjønn innsikt i de rettslige vurderinger som skjønnsretten skal foreta.

Hvem betaler advokaten i skjønnsaken?

Det følger av loven at fylkeskommunen skal betale dine nødvendige utgifter i forbindelse med selve skjønnsaken. Med nødvendige utgifter menes det både utgifter til advokatbistand og annen sakkyndig bistand som er nødvendig i saken. Det er imidlertid forutsatt at grunneiere i samme område bruker samme advokat og/eller sakkyndig, dersom dette er mulig.

Når kan fylkeskommunen starte anleggsarbeidet?

Før fylkeskommunen kan sette i gang arbeidet på din eiendom, må du enten ha gitt tillatelse til det, eller det må foreligge rettskraftig ekspropriasjonsskjønn eller være gitt tillatelse til såkalt forhåndstiltredelse

Dette gjelder imidlertid ikke oppmålingsarbeider og grunnundersøkelser i forbindelse med planlegging av veianlegget.

Du kan ikke nekte oppmålingsarbeider dersom du har fått varsel på forhånd – enten personlig eller ved at det er gjort kjent på annen måte gjennom aviser, oppslag eller lignende.

Dersom det skal gjennomføres grunnundersøkelser på din eiendom, kontakter vi deg.

Fylkeskommunen varsler deg skriftlig på forhånd hvis vi må lage vedtak om grunnundersøkelser på din eiendom. Du kan klage på vedtak om grunnundersøkelser.

Erstatningen

Utgangspunktet for erstatningsfastsettelsen er at du som grunneier skal få dekket ditt økonomiske tap.

Hva som skal anses som økonomiske tap i den enkelte sak, er bestemt i lovverk og rettspraksis. Når vi gir våre erstatningstilbud, er det dette som er grunnlaget for forhandlingene med deg som grunneier og Viken fylkeskommune. Skjønnretten baserer sin vurdering på det samme grunnlaget. Enhver eiendom er unik, og erstatningsbeløpene vil derfor kunne variere fra sak til sak.

Når får du utbetalt erstatningen?

Når erstatningen er endelig fastsatt, enten ved skjønn eller avtale, vil du normalt få sluttoppgjør når fylkeskommunen overtar de arealer som er ervervet. Avtale eller skjønn kan imidlertid ha egne bestemmelser om når utbetaling skal foretas.

Ofte vil det imidlertid være usikkert hvor mye grunn fylkeskommunen trenger. Da kan ikke eksakt areal fastslås før veianlegget er ferdig. I slike tilfeller er det vanlig at erstatningen blir fastsatt pr. m², og at endelig erstatningsbeløp først vil være klart når anleggsarbeidet er ferdig og oppmåling er utført. I slike tilfeller vil det kunne ta lang tid – ofte flere år – før endelig erstatning blir fastsatt. Det er vanlig at fylkeskommunen i mellomtiden betaler ut et foreløpig oppgjør, vanligvis på ca. 90 prosent av antatt erstatning.

Du har krav på rente av de pengene du har til gode hos fylkeskommunen dersom det tar lang tid før disse blir utbetalt. Hvor stor renten er, vil framgå av et eventuelt skjønn. Dersom du har inngått avtale om erstatningen, skal denne inneholde bestemmelser om rentegodtgjørelse.

Hvordan blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

Merking og oppmåling av de nye eiendomsgrensene skjer som regel etter at anleggsarbeidet er ferdig. Det er Viken fylkeskommune som rekvirerer og bekoster oppmålingen.

Hva skjer når fylkeskommunen må erverve boligen din?

Når fylkeskommunen må erverve boliger på grunn av et veiprojekt, kan dette være dramatisk for den som rammes. I det store og hele er det de samme reglene som gjelder for slike erverv som for andre erverv som er omtalt i heftet. Boliginnløsning er likevel såpass spesielt at det fortjener egen omtale. Det er viktig å være klar over følgende:

- **Viken fylkeskommune kan ikke uten videre bestemme tidspunktet for når du må flytte fra boligen din.** Det må først foreligge en godkjent reguleringsplan som viser at huset må rives. Videre må det foreligge en avtale mellom deg og fylkeskommunen, eller et ekspropriasjonsskjønn som inneholder bestemmelser om når fylkeskommunen kan overta eiendommen.
- **Innløsning av bolig innebærer et stort inngrep for grunneiere.** I slike tilfeller skal Viken legge vekt på at grunneier blir involvert på et tidlig stadium. Det å avstå bolig er en modningsprosess og grunneier har behov for et lengre tidsaspekt til å ordne nytt bosted. Det skal være god informasjon gjennom hele prosessen. Fylkeskommunen har imidlertid ingen plikt til å tilby deg ny bolig.
- **Dersom du må flytte fra egen bolig, kan du be om at fylkeskommunen betaler forskudd på erstatningen.** Det er vanlig at fylkeskommunen betaler slike forskudd når pengene skal investeres i ny bolig. Vilårene for å få forskudd må du imidlertid avklare med fylkeskommunen.

Hvor kan du henvende deg for å få svar på dine spørsmål?

Viken fylkeskommune dekker de tidligere fylkeskommunene Østfold, Akershus og Buskerud. Kommunene Jevnaker, Lunner og Svelvik kommune er også i Viken.

Det er seksjon for Grunnerverv og eiendomslandmåling ved rådsområde Samferdsel i Viken fylkeskommunen som har ansvar for grunnervervet.

Kontakt oss på:

E-post post: post@viken.no

Telefon: 32 30 00 00

Post: Viken fylkeskommune, postboks 220, 1702 Sarpsborg