

Hva skjer

..når Statens vegvesen erverver grunn?



Statens vegvesen

EN INFORMASJONSBRØSJYRE OM GRUNNERVERV

Innhold

- 3 | Innledning
- 5 | Hva menes med...
- 7 | Når kan Vegvesenet erverve grunn?
- 8 | Forenklet oversikt over hvordan grunnervet skjer
- 9 | Hvordan går Vegvesenet fram når de trenger grunn fra din eiendom?
 - Avtale
 - Arbeidstillatelse og avtaleskjønn
 - Ekspropriasjon
- 12 | Bør du kontakte advokat?
- 13 | Når kan Vegvesenet starte anleggsarbeidet?
- 14 | Når får du utbetalt erstatningen?
- 14 | Hvordan blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?
- 15 | Hva skjer når Vegvesenet må erverve boligen din?
- 16 | Hvor kan du henvende deg for å få svar på dine spørsmål?
- 16 | Adresser og telefonnummer til Statens vegvesen

Innledning

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

Denne brosjyren er laget av Statens vegvesen. Den er ment for deg som er eller kanskje vil komme i en slik situasjon. Vi har forsøkt å gi svar på noen spørsmål.

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 Statens vegvesen, og hva du bør være oppmerksom på.

Vi har vært nødt til å bruke en del uttrykk som ikke er vanlig i dagligtale. På side 5 finner du forklaring på noen av disse.



Hva menes med...

Grunnerverv

Når en veg skal bygges eller utbedres, må Vegvesenet skaffe seg rettigheter til de arealer som blir beslaglagt til bygging eller utvidelse av vegen. Dette kalles grunnerverv.

Avtale

Når du og Vegvesenets representanter drøfter dere fram til enighet om at Vegvesenet skal overta et areal, inngår dere en avtale om dette. Dersom avtalen regulerer alle forhold ved overdragelsen, kalles den en kjøpekontrakt.

Arbeidstillatelse

Dette er en avtale om at Vegvesenet kan starte anleggsarbeidet, og at erstatningen skal fastsettes senere, enten ved avtale eller skjønn.

Ekspropriasjon

Ekspropriasjon er når du må gi fra deg noe av eiendommen uten å godta dette frivillig. Dette vil kunne skje dersom du og Vegvesenets representanter ikke lykkes i å forhandle dere fram til en avtale.

Skjønn

Når du og Vegvesenet ikke blir enige om erstatningen, blir denne fastsatt ved skjønn. Et skjønn er en domstolsbehandling der erstatningen blir fastsatt av skjønnsretten. Denne består av en dommer og to eller fire skjønnsmenn (lekfolk). 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 Vegvesenet om

at erstatningen skal fastsettes ved skjønn, kalles det avtaleskjønn. Se mer om dette på sidene 9, 10 og 11.

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 Vegvesenet 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 regionvegkontoret søke Vegdirektoratet eller fylkesmannen om å få sette anleggsarbeidet i gang før erstatningen er fastsatt. I slike tilfeller kan du kreve at Vegvesenet 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 Vegvesenet erverve grunn?

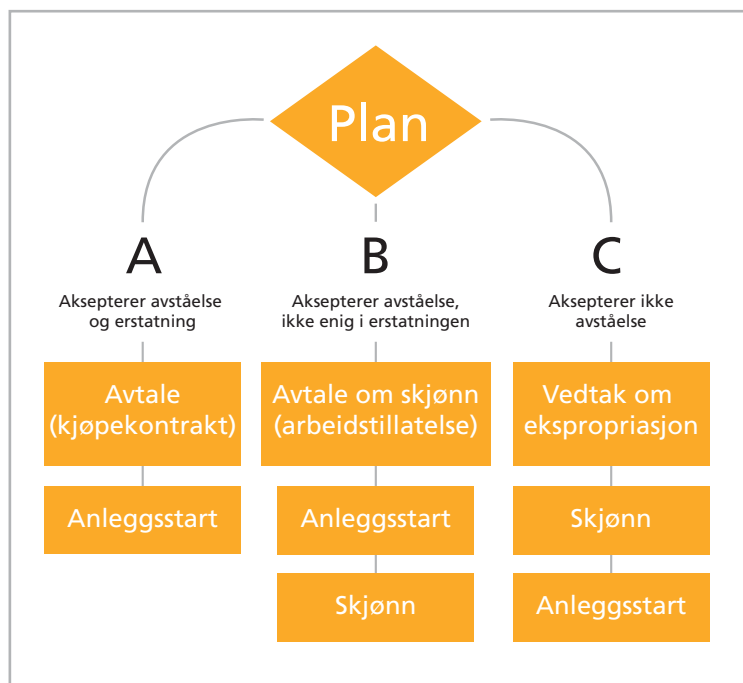
Hvilke arealer Vegvesenet skal erverve til sine formål vil som oftest være fastlagt gjennom en reguleringsplan. Med få unntak blir slike planer vedtatt av kommunestyret. På forhånd vil planforslaget ha vært gjennom en lokal høringsrunde hvor alle interesserte skal ha hatt anledning til å uttale seg.

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.

Vegvesenet kan erverve grunn til en del mindre tiltak i forbindelse med utbedring og vedlikehold av vegen uten at det er utarbeidet reguleringsplan på forhånd. I slike tilfeller vil inngrepet være vist i annen type plan med kartskisse.

På neste side finner du en enkel oversikt over saksgangen i grunn-ervervssaker som gjelder offentlig veg.

Forenklet oversikt over hvordan grunn- ervertet skjer



Skjemaet 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. Eiendomsseksjonen på regionvegkontoret kan gi opplysning om hvordan grunnervet vil komme til å skje for din eiendom.

Diagrammet øverst på siden er nærmere forklart på de neste sidene.

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

Når Vegvesenet 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 (arbeidstillatelse)
- C Areal og rettigheter blir ervervet ved ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved skjønn

A) Avtale

Dersom du gjennom forhandlinger blir enig med Vegvesenet om alle forhold ved avståelsen, skjer grunnervervet etter alternativ A. Avtalen innebærer at du godtar at Vegvesenet kan sette i gang anleggsarbeidet til et avtalt tidspunkt, og at du har kommet til enighet med Vegvesenet om hva du skal ha i erstatning. Med til avtalen hører en beskrivelse av det Vegvesenet erverver og hvordan erstatningen skal utbetales. Andre spesielle forhold eller forutsetninger som det er enighet om, hører også med til avtalen. En slik avtale kalles som regel en kjøpekontrakt.

Avtalen skal være skriftlig

Vi vil presisere at alle avtaler som inngås mellom deg og Vegvesenet skal være skriftlige. Skriftlige avtaler kan spare partene for mange etterfølgende diskusjoner om avtalevilkår m.v.

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 vil i så fall kunne

- unngå en skjønnsak som vil ta tid, og som mange kan oppleve som en belastning i seg selv blant annet ved at man må leve med uvisshet om hvor stor erstatningen blir, og du vil kunne
- oppnå et godt forhandlingsresultat. Vegvesenet ønsker at erstatninger som blir fastsatt gjennom avtale, skal være lik den erstatningen et eventuelt skjønn ville ha kommet fram til i samme sak. Det er imidlertid ikke mulig å vite eksakt hva dette ville ha blitt. Derfor kan det i praksis være et visst rom for å forhandle om erstatningens størrelse.

B) Arbeidstillatelse og avtaleskjønn

Dersom du blir enig med Vegvesenet om selve avståelsen, men ikke om størrelsen på erstatningen, kan grunnervervet skje etter alternativ B. Dette innebærer at du godtar at Vegvesenet 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 arbeidstillatelse. Skjønnet kalles avtaleskjønn.

I praksis forekommer det at Vegvesenet tar opp spørsmålet om arbeidstillatelse uten at det er forhandlet om erstatning for avståelsen. Slike forhandlinger vil man da komme tilbake til senere.

C) Ekspropriasjon

Dersom du ikke godtar selve avståelsen og vil motsette deg at grunnervet skjer på den måten Vegvesenet har behov for, vil grunnervet skje etter alternativ C. Vegvesenet vil da gjøre vedtak om ekspropriasjon og erstatningen vil bli fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn (se forklaring om skjønn på side 5).

Ekspropriasjon eller avtale om skjønn?

Verdsettingen blir den samme ved avtaleskjønn og ekspropriasjonsskjønn. Forskjellen mellom de to alternativene er særlig Vegvesenets 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 Vegvesenet ikke kommer 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 der det inngås avtale, vil det ikke være nødvendig på koble inn advokat. Av og til kan det imidlertid oppstå såpass kompliserte spørsmål at det vil være lurt å rådføre seg med advokat. Vegvesenet har ikke plikt til å dekke dine utgifter til advokat i forbindelse med forhandlinger. Før du eventuelt kontakter advokat, bør du derfor ta opp med Vegvesenets representanter om de vil dekke disse utgiftene.

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 skjønssaken?

Det følger av loven at Vegvesenet skal betale dine nødvendige utgifter i forbindelse med selve skjønssaken. 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. Har du spørsmål om dette, bør du kontakte regionvegkontoret.

Når kan Vegvesenet starte anleggsarbeidet?

Før Vegvesenet 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 forhånds-tiltredelse (se side 6).

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

Oppmålingsarbeider kan du ikke nekte 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, skal du få skriftlig varsel på forhånd. Det er klageadgang på vedtak om grunnundersøkelser.



Når får du utbetalt erstatningen?

Når erstatningen er endelig fastsatt enten ved skjønn eller avtale, vil du normalt få sluttoppgjør når Vegvesenet 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 Vegvesenet trenger. Da kan ikke eksakt areal fastslås før veganlegget er ferdig. I slike tilfelle 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 tilfelle vil det kunne ta lang tid – ofte flere år – før endelig erstatning blir fastsatt. Det er vanlig at Vegvesenet i mellomtiden betaler ut et foreløpig oppgjør, vanligvis på 90% av antatt erstatning.

Du har krav på rente av de pengene du har til gode hos Vegvesenet 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 Vegvesenet som rekvirerer og bekoster oppmålingen.

Hva skjer når Vegvesenet må erverve boligen din?

Når Vegvesenet må erverve boliger på grunn av et vegprosjekt, 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:

- **Vegvesenet 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 Vegvesenet, eller et ekspropriasjonsskjønn som inneholder bestemmelser om når Vegvesenet kan overta eiendommen.
- **Det er lurt å være ute i god tid når du skal skaffe deg ny bolig.** Når du får beskjed om at huset ditt skal erverves, bør du være ute i god tid og prøve å ordne nytt bosted. Det er lurt å ta kontakt med regionvegkontoret for å avklare forhold som fraflyttingstidspunkt, størrelsen på erstatningen, tidspunkt for utbetaling o.l. Vegvesenet har ingen plikt til å tilby deg ny bolig.
- **Dersom du må flytte fra egen bolig, kan du be om at Vegvesenet betaler forskudd på erstatningen.** Det er vanlig at Vegvesenet betaler slike forskudd når pengene skal investeres i ny bolig. Vilårene for å få forskudd må du imidlertid avklare med regionvegkontoret.

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

Statens vegvesen er delt inn i 5 regioner med ett regionvegkontor i hver region. Regionene er videre delt opp i distrikt med ett distriktsvegkontor i hvert distrikt. I tillegg kan det inn under regionen være opprettet prosjekter med sikte på å utføre større utbyggingsoppgaver.

Det er eiendomsseksjonen ved regionvegkontoret som har ansvar for grunnervet. Har du spørsmål i tilknytning til dette bør du derfor henvende deg dit. Adresser og telefonnummer til regionvegkontorene finner du nederst på denne siden.

Er du interessert i å sette deg inn i de rettsregler som gjelder for ekspropriasjon og ekspropriasjonserstatning, finnes det bøker om dette. Disse kan du låne på ditt lokale bibliotek.

ADRESSER OG TELEFONNUMMER TIL STATENS VEGVESEN

Region	Postadresse	Mailadresse	Telefon	Besöksadresse
Nord	Nordstrandv. 41, 8002 Bodø	firmapost-nord@vegvesen.no	06640	Nordstrandv. 41, Bodø
Midt	Fylkeshuset, 6404 Molde	firmapost-midt@vegvesen.no	815 44 040	Fylkeshuset, Molde
Vest	Askedalen 4, 6863 Leikanger	firmapost-vest@vegvesen.no	815 44 010	Askedalen 4, Leikanger
Sør	Serviceboks 723, 4808 Arendal	firmapost-sor@vegvesen.no	815 48 000	Langsæv. 4, Arendal
Øst	Pb. 1010 Skurva, 2605 Lillehammer	firmapost-ost@vegvesen.no	815 22 000	Industrigata 17, Lillehammer

Spør etter eiendomsseksjonen



Statens vegvesen