

# Grunnerverv til vegformål

## – Forhandlinger

VEILEDNING

Håndbok V742



## Håndbøker i Statens vegvesen

Dette er en håndbok i Statens vegvesens håndbokserie. Vegdirektoratet har ansvaret for utarbeidelse og ajourføring av håndbøkene.

Denne håndboka finnes kun digitalt (PDF) på Statens vegvesens nettsider, [www.vegvesen.no](http://www.vegvesen.no).

Statens vegvesens håndbøker utgis på to nivåer:

**Nivå 1:** • Oransje eller • grønn fargekode på omslaget – omfatter *normal* (oransje farge) og *retningslinje* (grønn farge) godkjent av overordnet myndighet eller av Vegdirektoratet etter fullmakt.

**Nivå 2:** • Blå fargekode på omslaget – omfatter *veiledning* godkjent av den avdeling som har fått fullmakt til dette i Vegdirektoratet.

### Grunnerverv til vegformål

- Forhandlinger

V742 i Statens vegvesens håndbokserie

ISBN: 978-82-7207-739-5

# 1 Forord

Statens vegvesen inngår hvert år på vegne av staten et stort antall avtaler om erverv av grunn og rettigheter til vegformål. De spørsmål som reiser seg i denne sammenheng er mangeartede. Dette skyldes ikke minst at avtaler mellom det offentlige, og en privatperson i atskillig utstrekning vil reise rettsspørsmål som må løses noe annerledes enn rene privatrettslige avtaleforhold. Dels vil slike avtaler regulere vanlige privatrettslige forhold hvor det offentliges plikter og rettigheter i utgangspunktet følger av de ordinære avtale- og obligasjonsrettslige regler, og dels vil avtalene innebære myndighetsutøvelse som i utgangspunktet bedømmes etter forvaltningsrettens regler. I tillegg kommer at Statens vegvesen ved inngåelse av avtaler er forpliktet til å bygge på ekspropriasjonsrettslige regler.

Denne veilederen er i det alt vesentlige en enkel gjennomgang av de privatrettslige reglene, men framstillingen er preget av at den ene parten i avtaleforholdet er et offentlig organ.

Veilederen henvender seg til de som arbeider med og fører forhandlinger om erverv av grunn og rettigheter til vegformål. Veilederen har et praktisk siktemål, og representerer ikke noen detaljert juridisk gjennomgang av de emner som blir behandlet.

Veilederen bygger opprinnelig på et utkast utarbeidet av advokat Ove Chr. Lyngholt. Første utgave ble utgitt i 1993 (Plan- og anleggsavdelingen – 7039/1993) og andre utgave i 2010. Veilederen som nå utgis er dermed tredje utgave.

Vegavdelingen  
Vegdirektoratet  
Desember 2018

# Innhold

<b>1</b>	<b>Forord</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Avtale eller ekspropriasjon?</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Partene i forhandlingene</b>	<b>9</b>
3.1	Kjøper	9
3.2	Selger	9
3.2.1	Eieren er under vergemål	10
3.2.2	Eieren er død	10
3.2.3	Eieren er gift	11
3.2.4	Sameie	11
3.2.5	Eierseksjonert eiendom.	11
3.2.6	Allmenninger	12
3.2.7	Ansvarlig selskap – ANS	12
3.2.8	Aksjeselskap – AS	12
3.2.9	Borettslag	13
3.2.10	Eieren er under gjeldsforhandling eller konkurs	13
3.2.11	Rettighetshavere i eiendommen	14
3.2.12	Kommune eller fylkeskommune	17
3.2.13	Staten	17
3.2.14	Kirker og gravlunder	18
3.2.15	Finnmarkseiendommen	18
3.2.16	Selgeren opptrer med fullmektig	18
<b>4</b>	<b>Hva som erverves</b>	<b>21</b>
4.1	Erverv av grunnarealer	21
4.2	Erverv av festegrunn	21
4.3	Erverv i forbindelse med bygging av tunneler og bruer	21
4.4	Erverv av bygninger og andre innretninger	22
4.5	Erverv av rettigheter til fordel for Statens vegvesen og naboer til vegen	22
4.6	Rådighetsinnskrenkninger	22
<b>5</b>	<b>Erstatning</b>	<b>23</b>
5.1	Erstatning for grunn og ulemper	23
5.2	Erstatning i form av arealer eller bygninger	23
5.3	Erstatning i form av tiltak	24
<b>6</b>	<b>Oppgjør</b>	<b>25</b>
6.1	Ytelse mot ytelse	25
6.2	Arealet er pantsatt	25

<b>7</b>	<b>Andre bestemmelser i kjøpekontrakten</b>	<b>29</b>
7.1	Gjerde	29
7.2	Ledninger og stikkrenner	29
7.3	Atkomstforhold	29
7.4	Omdisponering av veggrunn	29
7.5	Støytiltak	29
7.6	Påstående skog	30
<b>8</b>	<b>Tiltredelse</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Andre forhold ved avtaleinngåelse</b>	<b>33</b>
9.1	Melding til kommunen om avtale eller vedtak om erverv av grunn	33
9.2	Behovet for tinglysing	33
9.3	Dekning av utgifter til juridisk bistand	34
9.4	Hva dekker den utbetalte kjøpesum/erstatning?	34
9.5	Litt om avtaleloven	35
9.6	Litt om reglene for offentlig saksbehandling	35
9.6.1	Forvaltningsloven	35
9.6.2	Offentlighetsloven	36



## 2 Avtale eller ekspropriasjon?

Både i forbindelse med planlegging og grunnerverv til vegformål er det viktig å oppnå god kontakt med de som eier grunn og rettigheter i det området vegen skal bygges. Fordi forhandlinger om erstatning mv. er en naturlig og viktig del av kontrakten, må det legges stor vekt på å komme fram til avtaler.

Etter [forskriftene til vegloven § 50](#), er hovedregelen at en skal prøve å komme fram til en minnelig løsning før det eventuelt må fattes ekspropriasjonsvedtak. I noen saker kan det likevel være grunn til å begrense arbeidet med å få til minnelige avtaler. Dette kan for eksempel være aktuelt i saker hvor

- en ser det som nytteløst å komme fram til enighet.
- en finner at saken er av en slik karakter eller et slikt omfang at det ikke ligger til rette for minnelige forhandlinger.

I alle saker skal det som minimum ha vært kontakt med grunneierne om ervervet og det skal normalt være satt fram et tilbud til erstatningsoppgjør. Erstatningstilbud satt fram under forhandlinger står ikke uten videre ved lag dersom det kommer til skjønn, og skal ikke påvirke rettens erstatningsfastsettelse.

Til tross for at forhandlinger i de fleste tilfellene bør gjennomføres, vil ikke det at eksproprianten har unnlatt å forhandle, innebære at skjønnet kan nektes fremmet. Dette gjelder selv om det objektivt sett har vært gode grunner for å føre forhandlinger. Ved klage over ekspropriasjonsvedtaket fattet av regionvegkontoret kan derimot klageinstansen oppheve vedtaket dersom forhandlinger ikke har vært forsøkt i tilstrekkelig grad.

På den annen side er det viktig å forsøke forhandlinger der det med noe rimelighet kan forventes at grunnervervet kan ordnes på denne måten, - blant annet for å spare omkostninger ved ekspropriasjon, for å spare domstolene for arbeid og for å unngå forsinkelser i anleggsdriften.

Ved forhandlinger legges ekspropriasjonsrettslige prinsipper til grunn både når det gjelder hva som skal være gjenstand for erstatning og når det gjelder selve erstatningsutmålingen. Det er bare det økonomiske tap som grunneieren lider som skal erstattes. Selv om verdsettingen bygger på et faglig grunnlag, vil det i mange sammenhenger likevel være en viss usikkerhet om hva som er riktig pris. Tvil om hva som er riktig erstatning bør komme grunneier til gode når Statens vegvesen forhandler minnelig, [jf håndbok R730 Etiske retningslinjer for grunnerverv kapittel 6 og 7](#).

Interesser som ikke nyter erstatningsrettslig vern ved ekspropriasjon eller ved innskrenkning i eierådigheten, kan heller ikke tilkjennes erstatning når grunnervervet gjennomføres i minnelighet. Dette gjelder også dersom avtalen kun omfatter samtykke til å begjære skjønn, [jf Skjønnsprosessloven § 4](#), eventuelt sammen med avtale om tiltredelse. Slike avtaler bør derfor inneholde en tilføyelse om at skjønnet skal bygge på ekspropriasjonsrettslige regler.





## 3 Partene i forhandlingene

### 3.1 Kjøper

Ved erverv av grunn til riksveg er det Staten som skal være eier, jf [vegloven § 52](#).

Regionvegkontorene har i utgangspunktet fullmakt til å erverve det som trengs av eiendommer og rettigheter til riksvegformål.

En avtale kan imidlertid være bindende for partene selv om den skulle være inngått i strid med regionvegkontorets fullmakter.

Spørsmålet om fullmakt oppstår også internt på det enkelte regionvegkontor. Spørsmålet er hvem på regionvegkontoret som har kompetanse til å inngå bindende avtaler. De fullmakter som er gitt fra overordnet organ bruker betegnelsen "regionvegkontor" på den som har fått kompetansen. Det må imidlertid legges til grunn at regionvegkontoret selv kan legge avgjørelsesmyndigheten til det de mener er "et forsvarlig nivå i organisasjonen". Slik fullmakt kan enten gis uttrykkelig til enkelte personer f. eks. ved eiendomsseksjonen, eller den kan anses gitt i form av stillingsfullmakt.

Hvem som innehar en slik stillingsfullmakt, kan imidlertid være uklart. Spørsmålet kan bli aktuelt dersom avtaler er inngått av tjenestemenn som ikke har grunnerverv som særskilt ansvarsområde. Grunnen til at regionvegkontoret senere vil ut av en slik avtale kan f. eks. være at det prisnivået som er lagt til grunn i avtalen avviker fra det ønskelige nivå, eller det kan være inntatt bestemmelser om avkjørsler eller lignende som ikke er forenlig med foreliggende planer etc.

Det kan reises tvil om slike avtaler er bindende for regionvegkontoret, men det må antas at regionvegkontoret i de fleste tilfeller vil være forpliktet til å oppfylle avtalen. Det avgjørende vil være om selgeren hadde grunn til å tro at vedkommende tjenestemann hadde nødvendig kompetanse til å inngå avtalen. I denne sammenheng stilles det langt strengere krav til offentlige tjenestemenn enn til privatpersoner. I alminnelighet må det derfor legges til grunn at selgeren ikke hadde grunn til å tro at Statens vegvesens representant manglet fullmakt til å inngå avtalen. Vi må derfor legge til grunn at dersom den som inngår avtale på vegne av Statens vegvesen ikke har fullmakt til å inngå bindende avtaler, må det i avtalen tas inn et uttrykkelig forbehold om etterfølgende godkjenning.

### 3.2 Selger

Den som kan råde rettslig over eiendommen vil som hovedregel være eieren. Opplysninger om eierforhold får vi blant annet i den elektroniske grunnboken. Her vil hjemmelshaveren framgå, sammen med andre opplysninger om rettighetsforhold i eiendommen. I det alt overveiende antall tilfeller vil hjemmelshaveren være den reelle eier, slik at det er denne vi må rette vår henvendelse til, samt inngå avtale med. Det forekommer imidlertid at eiendomsoverdragelser ikke er tinglyst, og at hjemmelshaveren derfor ikke er den reelle eier av eiendommen. Dersom Statens vegvesen på tross av dette inngår avtale med hjemmelshaveren om overdragelse av eiendommen, vil avtalen bare kunne gjøres gjeldende om Statens vegvesen ikke har hatt noen grunn til å tro at andre enn hjemmelshaveren var reell eier av eiendommen. Kravet til aktsom god tro vil vanligvis være ganske strengt så lenge det er en offentlig etat som påberoper seg regelen.

Om Statens vegvesen i aktsom god tro har inngått avtale med hjemmelshaver, men ikke med den reelle eier, vil avtalen kunne gjøres gjeldende om den er dagbokført før avtalen mellom hjemmelshaver og den reelle eieren. Den reelle eieren vil da ikke kunne gjøre gjeldende at avtalen ikke er bindende, men han eller hun kan eventuelt rette et erstatningskrav mot sin hjemmelmann. På

samme måte må Statens vegvesen nøye seg med et erstatningskrav mot hjemmelshaveren om erstatningen er utbetalt og avtalen må vike for andre rettsverv som blir dagbokført før avtalen mellom hjemmelshaver og Statens vegvesen.

Dersom det er på et rene at hjemmelshaveren ikke er rett eier av eiendommen, oppstår spørsmålet om hvem vi da må henvende oss til. Først må det imidlertid presiseres at vi, blant annet på grunn av tinglysningslovens bestemmelser, alltid må ha samtykke fra hjemmelshaveren selv om denne ikke er den reelle eier av eiendommen. Hovedregelen er altså at hjemmelshaveren alltid må undertegne avtalen i tillegg til den reelle eieren dersom sistnevnte er en annen enn den som har grunnbokshjemmel.

Selv når hjemmelshaveren er den reelle eier av eiendommen, er det i enkelte tilfeller ikke tilstrekkelig at kun denne undertegner avtalen for at rett skal kunne gjøres gjeldende etter avtalen. I enkelte tilfeller vil det også være slik at hjemmelshaveren ikke kan foreta rettslige disposisjoner over eiendommen. I det følgende skal vi se på ulike situasjoner hvor det kan være uklart hvem vi må inngå avtale med. I den forbindelse brukes betegnelsen "eier" både på hjemmelsinnehaver og den reelle eier dersom dette er en annen enn den som har hjemmel.

Kravet om å identifisere rett avtalemotpart er det samme enten en bare inngår avtale om tiltredelse eller en inngår en kjøpekontrakt.

### 3.2.1 Eieren er under vergemål

Eieren kan være under vergemål . Med personer under vergemål menes personer under 18 år og personer som har fylt 18 år og som det er vedtatt vergemål for, for eksempel på grunn av sinnslidelse.

[Vergemålsloven \(lov av 26. mars 2010 nr. 9\)](#) har bestemmelser om hvilke disposisjoner personer under vergemål kan foreta. Etter [§ 9](#) kan mindreårige ikke selv foreta rettslige handlinger. Det samme gjelder voksne når dette er besluttet av tingretten, jf. [§ 68](#). Dom i tingretten for fratakelse av den rettslige handleevnen skal tinglyses hvis personen er eier av fast eiendom.

Den som er oppnevnt som verge, foretar rettslige handlinger og råder over midler på vegne av personen han eller hun er oppnevnt som verge for, jf. [§ 32](#). Ved avhendelse av fast eiendom eller rettighet som ligger til fast eiendom må vergen ha samtykke fra fylkesmannen, jf. [§ 39](#).

### 3.2.2 Eieren er død

Dersom eieren er død, og boet er tatt under offentlig skifte, er det skifteretten som har den nødvendige kompetansen til å inngå avtale om overdragelse av boets eiendom. Opplysning om boet er under offentlig skifte, får vi ved å henvende oss til skifteretten i den rettskrets hjemmelshaveren var bosatt.

Dersom boet blir skiftet privat, eller det ikke er tatt noe skritt til gjennomføring av skifte, må samtlige loddeiere (arvinger) i boet gi samtykke til overdragelse av eiendommen. En eller flere av arvingene kan imidlertid ha fullmakt fra de øvrige til å forvalte boet. Det må imidlertid utvises varsomhet ved kjøp av eiendom i slike situasjoner i og med at en slik fullmakt ikke uten videre dekker salg av eiendommen eller deler av den. Dersom det blir opplyst å foreligge fullmakt fra de øvrige loddeiere, må denne fullmakten kreves framlagt slik at fullmaktsforholdet kan dokumenteres senere dersom dette skulle bli nødvendig, f eks om overdragelsen skal tinglyses.

Gjenlevende ektefelle som sitter i uskiftet bo, jf [arveloven \(lov av 3. mars 1972 nr 5\) kapittel 3](#), er i utgangspunktet berettiget til å avhende fast eiendom som tilhører uskifteboet, jf [arveloven § 18](#). Det er derfor tilstrekkelig å inngå avtale med den gjenlevende ektefelle som sitter i uskiftet bo. Opplysning om skifte framgår ofte av grunnboken. Ellers kan skifteretten gi opplysninger om dette, eventuelt kan gjenlevende ektefelle dokumentere forholdet med en såkalt uskifteattest.

### 3.2.3 Eieren er gift

[Ekteskapsloven \(lov av 4. juli 1991 nr 47\) kapittel 6](#) har bestemmelser om ektefellens råderett over eiendeler.

Hovedregelen er at ekteskap ikke medfører begrensninger i ektefellens rett til å råde over det han eller hun eier når ekteskapet blir inngått eller senere erverver, jf. [lovens § 31](#). I utgangspunktet kan derfor eieren råde rettslig over eiendommen.

Lovens [§ 32 første ledd bokstav a](#) inneholder imidlertid et viktig unntak. Av denne bestemmelsen går det bl. a. fram at en av ektefellene ikke uten skriftlig samtykke fra den andre kan overdra eller si opp leieavtaler for eiendom som tjener til felles bolig.

Det må antas at [§ 32](#) kan komme til anvendelse selv ved små stripeerverv av boligeiendommer, selv om bestemmelsens formål ikke går lenger enn til å beskytte selve boligfunksjonen. I praksis vil det nok være mange eksempler på at man har unnlatt å innhente ektefellens samtykke ved slike erverv. Man bør imidlertid være kjent med at konsekvensen av dette kan bli at avtalen ikke kan gjøres gjeldende. Etter [§ 35](#) kan den andre ektefellen få avtalen omstøtt ved dom uansett om Statens vegvesen har vært i aktsom god tro.

Dersom ektefellen ikke vil gi samtykke til overdragelse, vil både eieren og Statens vegvesen kunne kreve at skifteretten avgjør om disposisjonen skal tillates, jf. [§ 32 annet ledd](#).

Selv om ektefellene har særeie gjelder de samme bestemmelser med hensyn til salg av fast eiendom som nevnt ovenfor, jf. [§ 37](#). Bestemmelser i en ektepakt kan imidlertid endre på dette. En slik ektepakt vil være tinglyst som hefte på eiendommen.

I ekteskap med normal økonomi, vil gjerne ektefellene i fellesskap nedbetale gjeld på eiendommer som eventuelt bare den ene ektefelle har hjemmel til, for eksempel fordi han/hun tok den i mer beheftet grad inn i ekteskapet. I alle fall i ekteskap som tilsynelatende har vart noe tid kan det være grunn til å avklare om det kan eksistere et sameieforhold på eiendom selv om kun den ene står som hjemmelshaver.

### 3.2.4 Sameie

Når eiendommen ligger i sameie er det nødvendig med samtykke til avhendelse fra samtlige sameiere. [Sameieloven \(lov av 18. juni 1965 nr 6\)](#) bestemmer i [§ 10](#) at en sameier har rett til å avhende hele eller en del av sin part i sameiet. Dette gjelder bare den ideelle andelen vedkommende har i sameiet.

At et flertall av sameierne samtykker i avhendelse er heller ikke tilstrekkelig, jf. [§ 4 tredje ledd](#). Regelen er med andre ord at samtlige sameiere må samtykke i avhendelsen, dersom det ikke foreligger spesielle fullmakter. Slike fullmakter må av bevismessige grunner kreves framlagt skriftlig, og fullmakten må uttrykkelig også omfatte rett til å avhende eiendommen helt eller delvis.

### 3.2.5 Eierseksjonert eiendom.

Ved avståelse fra eiendom som ligger i sameie, og hvor det til hver sameieandel er tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet, reguleres forholdet mellom sameierne, og mellom disse og tredjemann, av eierseksjonsloven ([lov om eierseksjoner av 16. juni 2017](#)). Av [§ 51 andre ledd bokstav a](#) følger at salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever tilslutning fra samtlige sameiere. Hvor stor del av eiendommen som selges er avgjørende for om alle seksjonseierne må være enige. Mindre areal som i liten grad kan nyttiggjøres av noen seksjonseiere, kan besluttes solgt med to tredjedels flertall etter [§ 49 andre ledd bokstav c](#).

Dersom avståelsen berører en bruksenhet (seksjon), enten ved at uteareal tilknyttet bruksenheten skal avstås, eller bruksenheten blir påført ulemper, må avtale i tillegg inngås med eieren av bruksenheten. Han vil ha et selvstendig krav på erstatning for eksempel for nærføringsulemper. De alminnelige regler om tålegrense m.v. gjelder imidlertid også her.

Som vi ser er reglene om når det kreves tilslutning fra samtlige sameiere, og om når det er tilstrekkelig med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet, ikke skarpt avgrenset mot hverandre. Det bør derfor legges til grunn at det, bortsett fra ved de helt bagatellmessige avståelser av fellesarealer, må innhentes samtykke fra samtlige sameiere ved inngåelse av avtaler. I tillegg må, som nevnt, forholdet til de enkelte sameiere også iakttas. Med utgangspunkt i en avgjørelse i RG 2001 s. 605 må vi i praksis likevel kunne legge til grunn at generalforsamlingen kan gi styret fullmakt til den praktiske gjennomføringen av en eiendomsavståelse/- avhendelse. Da skulle det ikke bli nødvendig med ny generalforsamlingsbehandling og godkjenning av kjøpkontrakt/avtale om tiltredelse.

### 3.2.6 Allmenninger

Erverv av grunn i bygdeallmenninger kan normalt skje ved å inngå avtale med allmenningsstyret. Det framgår av [§ 3-2 annet ledd](#) i bygdeallmenningsloven ([lov av 19. juni 1992 nr 59](#)) at allmenningsstyret har myndighet til å avgjøre alle spørsmål i forbindelse med allmenningens forvaltning og drift, om ikke annet er bestemt. Bruksreglene for bygdeallmenningen kan f.eks. inneholde bestemmelser om at avhending av grunn ikke kan skje uten avstemming blant de eiendoms- og bruksberettigede, jf. [§ 3-7 annet ledd punkt m](#)).

Allmenningsstyret kan også i bestemte saker gi styrets leder sammen med allmenningsbestyreren eller ett av styrets medlemmer fullmakt til å opptre på styrets vegne. Før avtale blir inngått med disse, må fullmakt kreves framlagt.

Statsallmenningene forvaltes av Statskog, og det må derfor inngås avtale med [Statskog](#) om overtakelse og eventuell økonomisk kompensasjon.

### 3.2.7 Ansvarlig selskap – ANS

Betegnelsen "ansvarlig selskap" brukes om selskaper hvor samtlige deltakere hefter personlig for selskapets forpliktelser. Reglene om ansvarlige selskap gjelder også for ansvarlige handelsselskap, sivile selskap og kommandittselskap.

For medlemmene i det ansvarlige selskap er det selve selskapskontrakten som avgjør hvem som har rett til å disponere over selskapets aktiva. Dersom denne kontrakten har bestemmelser om hvem som er berettiget til å avhende fast eiendom, må dette legges til grunn ved avtaleinngåelsen. Dersom selskapskontrakten ikke berører forholdet, må samtlige innehavere samtykke i overdragelsen.

Slike selskapsavtaler som nevnt ovenfor regulerer normalt bare hvem som kan foreta disposisjoner som hører inn under den daglige driften. Avhendelse av fast eiendom vil reglemessig falle utenfor. I praksis må det derfor legges til grunn at vi må inngå avtale med samtlige innehavere. Da vil vi også unngå problemer som kan oppstå når selskapsavtalen er uklar.

### 3.2.8 Aksjeselskap – AS

[Aksjeloven \(lov av 13. juni 1997 nr 44\) §§ 6-30 og 6-31](#) har bestemmelser om hvem som representerer selskapet utad og kan inngå avtaler på firmaets vegne. I de fleste tilfeller vil vedtektene til selskapet inneholde bestemmelser om hvem som har kompetanse til å inngå bindende avtaler om selskapets faste eiendommer. Det vanlige er at ett eller flere styremedlemmer, samt administrerende direktør, kan disponere på vegne av selskapet i en rekke sammenhenger, men at avtaler om avhendelser

enten må behandles av et samlet styre eller av generalforsamlingen. Opplysninger om vedtektene kan innhentes fra [Foretaksregisteret i Brønnøysund](#).

Selv om Statens vegvesen skulle være i aktsom god tro, må det legges til grunn at avtalen ikke kan gjøres gjeldende om den er inngått med personer som ikke kan disponere over selskapets eiendommer. [Foretaksregisteret](#) må derfor kontaktes.

### 3.2.9 Borettslag

Et borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne har bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Virksomheten reguleres av [borettslagsloven \(lov av 6. juni 2003 nr. 39\)](#). Det følger av lovens [§ 8–16 nr. 1](#) at det er styret som representerer laget utad og kan inngå avtaler på borettslagets vegne. Når det gjelder avståelse av fast eiendom, uansett hvor stor avståelsen er og hvilken betydning den har for gjenværende eiendom, krever imidlertid [§ 8–9 nr. 3](#) samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall. Regelen er unntaksfri i det for eksempel selv små grensejusteringer krever generalforsamlingens samtykke. Det samme gjelder ved makeskifte.

Det er verdt å merke seg bestemmelsen i [§ 8–16 nr. 3](#) om at den som inngår avtale f. eks med styret ikke vinner noen rett etter avtalen dersom vedkommende forstod eller burde ha forstått at kompetansen ble overskredet, og det ville stride mot "heider og god tru" å gjøre disposisjonen gjeldende.

Siden bestemmelsen om at salg av fast eiendom må godkjennes av generalforsamlingen er unntaksfri, og avtaler inngått i strid med bestemmelsen i utgangspunktet er ugyldige, må regelen unntaksfritt være at det alltid sørges for generalforsamlingens godkjenning av slike avtaler selv om det kan virke tungvindt. Med utgangspunkt i en avgjørelse i RG 2001 s. 605 må vi praksis likevel kunne legge til grunn at generalforsamlingen kan gi styret fullmakt til den praktiske gjennomføringen av en eiendomsavslåelse/-avhendelse. Da skulle det ikke bli nødvendig med ny generalsforsamlingsbehandling og godkjenning av kjøpkontrakt/avtale om tiltredelse.

Dersom avståelsen også berører en andelseiers bolig, vil han ha et selvstendig krav på erstatning. Det samme gjelder dersom boligen blir påført for eksempel nærføringsulemper. De alminnelige regler om tålegrense m.v. gjelder imidlertid også her.

### 3.2.10 Eieren er under gjeldsforhandling eller konkurs

Om eieren har begjært åpning av gjeldsforhandling for å forhandle med sine fordringshavere om frivillig gjeldsordning eller tvangsakkord, vil hjemmelsinnehaveren ikke kunne avhende eller leie bort sin faste eiendom uten gjeldsnemndas tillatelse, jf. [konkursloven \(lov av 8. juni 1984 nr 58\) § 14](#) annet ledd. Skifteretten kan gi opplysning om hvem som sitter i gjeldsnemnda.

Når gjeldsforhandling er åpnet, skal dette kunngjøres i Brønnøysundregistrene, jf. [§ 6](#). Det samme gjelder når akkordforhandling er åpnet, jf. [§ 35](#). Åpning av akkordforhandling skal i tillegg tinglyses, jf. [§ 36](#). Opplysning om akkordforhandling kan dermed bli hentet fra grunnboken.

Etter at konkurs er åpnet kan eieren (konkursdebitor) ikke forføye rettslig over eiendommen. I slike tilfeller må avtale inngås med bostyret. Skifteretten kan gi opplysning om hvem som sitter i bostyret.

Melding om at konkurs er åpnet skal kunngjøres og tinglyses, jf. [§§ 78 og 79](#). Opplysning om at hjemmelsinnehaver er under konkurs kan dermed bli hentet fra grunnboken.

Dersom den aktuelle eiendom er vesentlig overbeheftet, vil ofte kreditorene (panthaverne) eller eieren få tilbakeført (abandonert) eiendommen. Dette innebærer at kreditorene eller eieren kan inngå avtale om salg av eiendommen. Reelt er det imidlertid panthaverne som eier eiendommen,

slik at disse også må trekkes inn i forhandlingene. Bobestyreren gir opplysning om eiendommen er abandonert eller ikke.

### 3.2.11 Rettighetshavere i eiendommen

#### 3.2.11.1 Innledning

I tillegg til å klargjøre hvem som kan inngå bindende avtaler for hjemmelsinnehaveren, er det nødvendig å vurdere behovet for å inngå avtaler med dem som måtte ha særskilte rettigheter i den eiendom som skal erverves. Dette kan gjelde så vel servitutter som totale bruksrettigheter (feste og forpaktning) samt obligatoriske krav som f. eks. rett til å kjøpe eiendommen.

Hovedregelen er at de rettigheter som ikke erverves spesielt, fremdeles hviler på eiendommen. Dette kan innebære at Statens vegvesen ikke kan ta grunnen i bruk før forholdet til rettighetshaverne er avklart. Det er derfor nødvendig å inngå avtaler både med den som eier eiendommen og den som har rettigheter i den.

Opplysninger om rettigheter i en eiendom kan hentes fra grunnboken. I tillegg kan det hvile rettigheter på eiendommen som ikke er tinglyst. For å kunne gjøre noen rett gjeldende etter en avtale som er i strid med slike uopplyste rettigheter må avtalen være tinglyst, og Statens vegvesen må ha vært i aktsom god tro mht rettighetens eksistens. Som tidligere nevnt kan det imidlertid være vanskeligere å vinne fram med et krav om godtroerverv for et offentlig organ enn for privatpersoner.

#### 3.2.11.2 Tomtefeste

Ved avståelse av grunn fra eiendom som er bortfestet, må avtale inngås både med bortfester (grunneier) og fester. Avståelsen innebærer at festeforholdet opphører på det areal som avstås, med den konsekvens at festerens plikt til å betale festavgift for arealet, også opphører. For bortfester innebærer avståelsen at han har krav på erstatning for bortfall av denne festeavgiften (nåverdien), og for at tomten, når festeforholdet løper ut og tomten skal tilbakeføres ham, er blitt mindre. Festeren derimot skal ha erstatning for eventuell opparbeidelse og annen verdireduksjon på eiendommen, bl.a hensyntatt lengden på gjenværende festetid.

Tomtefeste er regulert i [tomtefesteloven \(lov av 20. desember 1996 nr. 106\)](#). Loven har blant annet bestemmelser om rett til innløsning og om regulering av festeavgift.

#### 3.2.11.3 Husleieforhold

Dersom det foreligger en leiekontrakt og Statens vegvesen erverver bygningen fra eieren, trer Statens vegvesen inn i leieavtalen med de rettigheter og plikter som påhvilde tidligere eier. Dette betyr at Statens vegvesen oppebærer leieinntektene og at Statens vegvesen må dekke de utgifter som tidligere eier hadde, så som kommunale avgifter, eiendomskatt, utvendig vedlikehold etc.

Før bygningen rives, må leieforholdet bringes til opphør og leietakeren må ha flyttet. I mangel av særskilt avtale med leietakeren må oppsigelse av leieforholdet skje i samsvar med de bestemmelser leiekontrakten har. Det er imidlertid viktig å være klar over at [husleieloven \(lov 26. mars 1999 nr 17\)](#) i stor utstrekning er preseptorisk. Dette betyr at loven har bestemmelser som kan komme til anvendelse selv om noe annet skulle framgå av den inngåtte leiekontrakten. Dersom det ikke foreligger noen leieavtale, gjelder husleielovens regler fullt ut.

Oppsigelse av leieforhold må være saklig begrunnet. Når bygningen må rives på grunn av gjennomføringen av veganlegg, vil dette være tilstrekkelig begrunnelse. Husleielovens bestemmelser om oppsigelsesfrister og formkrav til oppsigelser, må følges fullt ut for at oppsigelsen skal kunne gjøres gjeldende. Det vises særlig til lovens [§ 9-7](#) som krever skriftlig oppsigelse og at oppsigelsen skal begrunnes. Oppsigelsen skal videre opplyse om at dersom leietakeren ikke protesterer skriftlig innen fristen på en måned, taper han sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. [§ 9-8](#).

[første ledd annet punktum](#), og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter [tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c](#).

Fram til Statens vegvesen skal ta i bruk en oppkjøpt eiendom, kan det være aktuelt å leie den ut, eventuelt la eksisterende leieforhold løpe videre. Det er adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler, jf [husleieloven § 9-2](#), men for boliger er hovedregelen at leieavtalen skal være på minst tre år jf [§ 9-3](#). Tidsavgrensningen på tre år gjelder ikke dersom det foreligger saklig grunn for noe annet, så som at huset skal rives i forbindelse med et veganlegg. I husleieloven [§ 9-9](#) finner en regler som gir utleier rett til å heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Se ellers [håndbok R731 Boliginnløsning kapittel 4.7.1](#) Overdragelse, flytting og husleie.

#### **3.2.11.4. Jordleie, forpaktning mv**

På tilsvarende måte som ved andre leieforhold/rettighetsforhold i eiendommen må det også, alt etter hvilket innhold de enkelte rettighetsforhold har, inngås avtale med den som leier jord/forpakter eiendommen, har fiskerettigheter osv. Her er også forholdet at Statens vegvesen trer inn i eierens sted gjennom avtale med eieren av tjenende eiendom. Dersom rettighetsforholdet/leieforholdet er oppsigelig, kan Statens vegvesen benytte denne oppsigelsesadgangen og bringe leieforholdet til opphør. I motsatt fall vil leieforholdet/rettighetsforholdet løpe videre så lenge forholdet, etter sitt stiftelsesgrunnlag, skulle vare. Dersom opphørstidspunktet ligger så langt frem at Statens vegvesen må tiltre før tidspunktet inntreffer, eller være evigvarende, må det også inngås avtale med rettighetshaveren. Han har krav på erstatning for det økonomiske tap han blir påført ved at utnyttelsen av rettigheten må opphøre på det areal Statens vegvesen har ervervet, før rettighetsforholdet etter sitt stiftelsesgrunnlag vil ha opphørt. Det følger også av gjeldende rett at det avgjørende tidspunktet er når retten til fortsatt leie opphører. En faktisk forventning hos rettighetshaveren om fortsatt leie, er ikke ekspropriasjonsrettslig beskyttet, uansett hvor sterk denne forventningen er. Avgjørende er når hans rett til leie i henhold til den løpende avtalen opphører.

Ofte er slike avtaler inngått muntlig. Da er regelmessig situasjonen at avtalen løper for ett år av gangen, med den konsekvens at dersom leietakeren må bringe forholdet til opphør før det løpende året er ute, har han krav på erstatning for økonomisk tap ved at leieforholdet må avvikles før tiden.

#### **3.2.11.5 Forholdet til samisk reindrift**

Det foregår reindrift på et areal som brutto utgjør om lag 40 % av landarealet i Norge, fra og med Finnmark i nord og til og med Hedmark i sør. Etter [reindrifftsloven \(lov av 15. juni 2007 nr 40\) § 4 tredje ledd](#) skal det ved inngrep i reindriftssamenes reindrifftsrettigheter ytes erstatning i samsvar med alminnelige ekspropriasjonsrettslige grunnsetninger.

Distriktsstyret representerer reindrifftsinteressene i distriktet. Distriktsstyret kan blant annet inngå forlik, saksøke og saksøkes på vegne av reindrifftsutøverne i distriktets felles anliggender, jf. [reindrifftsloven § 44](#). Det er "samenes reindrift som næring" som er vernet, men også enkelte siidagrupper som blir berørt, kan ha krav på særskilt erstatning.

Reindriften har tilpassingsplikt i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige og ekspropriasjonsrettslige prinsipper og de ulempene reieierne eventuelt blir påført må overstige en tålegrense for at erstatningsplikt skal utløses, jf. særlig Rt 2000 s. 1578 (Seiland). Dette innebærer at en ikke trenger å inngå avtale med reindriftnæringen ved alle inngrep i reinbeiteområder. Om næringen skal trekkes inn som part, må vursderes konkret i hvert enkelte tilfelle.

Dersom reindriften ikke gis partsstatus, innebærer ikke dette at en kan unnlate å forholde seg til reindriften. En må ta kontakt med næringen for å få avklart om byggearbeidene vil medføre ulemper, og - i den grad dette er tilfelle - bli enige om ordninger som gjør at ulempene blir minst mulig.



### 3.2.11.6 Jakt

Retten til storvilt- og småviltjakt tilligger grunneieren, jf [viltloven § 27 \(Lov av 29. mai 1981 nr. 38\)](#). For sameiestrekning er jakt regulert i [§ 29](#). Fra gammelt av kan imidlertid retten til jakt være skilt fra eiendommen slik at grunneiendomsretten og jaktretten ikke er på samme hånd. Ved avståelse av arealer hvor det kan drives jakt, vil økonomisk tap knyttet til jaksutøvelsen være ekspropriasjonsrettslig beskyttet, og gjenstand for erstatning. I prinsippet gjelder imidlertid dette kun tap knyttet til det areal som avstås, og for ulemper ved jaktutøvelsen på gjenværende eiendom. Om disse ulempene på gjenværende eiendom må betraktes som naboulempen, slik at det må anvendes en tålegrense, er ikke avklart i gjeldende rett. Under enhver omstendighet er imidlertid jaktulempen som påføres naboeiendommer en naboulempen hvor de alminnelige regler om tålegrense mv. kommer til anvendelse. Erstatning for økonomisk tap knyttet til jaktutøvelse tilfaller grunneieren, eller den som er innehaver av jaktretten. Er jaktretten leid bort, skal det kun betales erstatning for økonomisk tap i gjenværende leietid som etter viltloven [§ 28 annet ledd](#) ikke kan være mer enn 10 år.

### 3.2.11.7 Ledningseiere o.l.

For ledninger, rør mv. som ligger i eller over vegen, gjelder de vilkår som er stilt i tillatelsen som er gitt etter vegloven [§ 32](#) eller [§ 57](#) eventuelt spesielle avtaler som måtte være inngått. For slike innstallasjoner anlagt etter 8. oktober 2013 gjelder de vilkår som følger av [Forskrift om saksbehandling og ansvar ved legging og flytting av ledninger over, under og langs offentlig veg](#) fastsatt av Samferdselsdepartementet samme dato med hjemmel i [vegloven § 32 tredje ledd](#).

For lovlige ledninger mv. utenfor vegen, for eksempel på et areal som Statens vegvesen skal erverve, har rettighetshaveren (eieren av ledningene) i utgangspunktet et ekspropriasjonsrettslig beskyttet krav på erstatning for økonomisk tap. I praksis ordnes dette imidlertid regelmessig ved at Statens vegvesen, om nødvendig, legger om ledningene, mens ledningseieren fortsatt har vedlikeholdsplikten. Ved inngrep i ledningsanlegg av noen betydning, må disse spørsmål imidlertid avklares med ledningseieren før arbeidene starter. Dersom ledningen må flyttes inn på tredjemanns eiendom, må Statens vegvesen erverve nødvendige rettigheter av ham før flyttingen.

### 3.2.11.8 Vegforeninger o.l.

Ved utvidelse av veg må det ofte avstås grunn i avkjørsler fra private veger. Det må på vanlig måte inngås avtale med grunneieren om avståelsen av dette vegarealet, men det betales regelmessig ingen erstatning idet økonomisk tap ikke oppstår. Dersom andre enn grunneieren har rett til å benytte den private vegen, og avkjørselen, vil heller ikke disse ha krav på noen erstatning fordi det regelmessig heller ikke vil oppstå økonomisk tap for dem.

Annerledes kan det stille seg dersom Statens vegvesen regulerer avkjørselsforholdene slik at nye brukere for ettertiden må benytte en eksisterende privat veg frem til den offentlige vegen.

I Skytefeltsaken, Rt. 2008 s. 195 avsnitt 118, kom Høyesterett til at i den utstrekning det erverves rett til veg utenfor det området som avstås til eiendom fra en ekspropriasjon som ikke får erstatning for vegretten gjennom erstatningen for det arealet som avstås, kan det etter omstendighetene være aktuelt å fastsette en erstatning som bygger på prinsippene i Rt. 1976 s. 1362 (Eikeland), jf. [vegloven § 53](#). Eikelanddommen legger til grunn at det skal betales erstatning for rett til å bruke foretatte investeringer som har en aktuell økonomisk verdi. Utmåling av erstatningen er imidlertid lite avklart, men beløpene er regelmessig beskjedne, blant annet avhengig av om vegen er ny eller gammel, hvilken standard vegen har, lengde, den nye rettighetshavers bruk og eksisterende rettighetshavernes bruk mv. Når det gjelder fremtidig vedlikehold deles dette etter bruken i henhold til vegloven [§ 54](#).

Ofte kan det være vanskelig å avklare hvem som eier en privat veg og hvem som bare er rettighetshaver. Hvor mye arbeid som skal nedlegges i disse spørsmål må avgjøres etter omstendighetene i den enkelte sak.



### 3.2.12 Kommune eller fylkeskommune

For det tilfellet at det er en kommune eller en fylkeskommune som er eier av den eiendom som skal erverves, oppstår spørsmålet om hvem som kan inngå bindende avtale på vegne av kommunen eller fylkeskommunen.

Utgangspunktet er at det kun er kommunestyret og fylkestinget som kan forplikte henholdsvis kommunen og fylkeskommunen. Kommunestyret og fylkestinget kan imidlertid i stor utstrekning delegere myndighet til underliggende kommunale og fylkeskommunale folkevalgte organer, blant annet når det gjelder avhendelse av fast eiendom, jf. [kommuneloven \(lov av 25. september 1992 nr 107\) § 10 nr 2 og 4](#). Loven åpner også for videre delegasjon fra kommunalt eller fylkeskommunalt organ til administrasjonssjefen, jf. [§ 23 nr 4](#). Dersom det ikke foreligger slik delegasjon, er det kommunestyret og fylkestinget selv som må inngå avtalen.

At avtalen om nødvendig blir lagt fram for kommunestyret eller fylkestinget for godkjenning, er først og fremst kommuneadministrasjonens eget ansvar, men Statens vegvesen kan ikke gjøre noen rett gjeldende etter en avtale som er inngått med kommunale eller fylkeskommunale organer som ikke har fått delegert myndighet eller er gitt særskilt fullmakt.

Ordføreren og fylkesordføreren er henholdsvis kommunens og fylkeskommunens rettslige representant, og han underskriver på kommunens vegne, jf. [kommuneloven § 9 nr 3](#). Om det ikke foreligger delegasjon fra kommunestyret eller fylkestinget, har ordføreren og fylkesordføreren alene imidlertid ikke kompetanse til å binde kommunen eller fylkeskommunen ved avtale om avhendelse av fast eiendom. Selv om Statens vegvesens representant var i god tro om ordførerens kompetanse, kan Statens vegvesen ikke gjøre noen rett gjeldende etter avtalen.

### 3.2.13 Staten

Når Statens vegvesen som riksvegmyndighet for riksveger overtar grunn som andre statlige institusjoner forvalter, vil det formelt ikke skje noen hjemmeloverføring til Statens vegvesen selv om det er tale om overføring av hel eiendom. Dette til tross for at det skal gjøres endringer i hjemmelshaverfeltet i grunnboken slik at det framgår hvilken statsinstitusjon som har forvaltningsansvaret for eiendommen.

Det må likevel inngås avtale med den aktuelle statsinstitusjonen om overtakelse av forvaltningsansvaret, og om eventuell økonomisk kompensasjon.

I ”[Instruks om avhending av statlig eiendom m.v. \(avhendingsinstruksen\)](#)” vedtatt ved kgl.res. av 19. desember 1997 er det regler om fremgangsmåte, prisfastsettelse og betalingsvilkår ved avhending av fast eiendom som staten eier. Disse regler gjelder imidlertid ikke ved overføringer av eiendom mellom statsinstitusjoner undergitt instruksen. Instruksen gir likevel i punkt 1.3 enkelte regler for vederlagsplikt og vederlagsfastsettelse ved slike overføringer. Skjer overføringen fra en statsetat utenfor Statens forretningsdrift til Statens vegvesen, skal det som utgangspunkt ikke betales vederlag. For å synliggjøre den verdioverføring overdragelsen innebærer, skal eiendommen likevel takseres.

For eiendommer fra statsinstitusjoner innenfor statens forretningsdrift skal det derimot betales vederlag etter markedspris basert på verditakst. Med institusjoner innenfor statens forretningsdrift menes nettbudsjetterte virksomheter som får en netto utgiftsbevilgning som tilsvarer differansen mellom virksomhetens brutto utgifter og inntekter.

På flere punkter kan en markedspris, det vil si en pris som reflekterer det markedet er villig til å betale, avvike fra vederlag fastsatt etter ekspropriasjonsrettslige regler. En bør likevel anvende ekspropriasjonsrettslige regler, siden overføringen er til et ekspropriasjonsberettiget formål, og siden disse regler legges til grunn i forhold til alle andre som avstår grunn til formålet.

Selv om den etat som avgir eiendom eller innretninger er utenfor Statens forretningsdrift, skal det likevel ytes erstatning dersom avståelsen gjelder eiendom eller innretninger som avgivende etat har bruk for i sin virksomhet (nødvendig driftsapparat). Erstatningen skal da fastsettes ut fra et reetablerings-/ gjennervervsprinsipp. Ved utmålingen av oppgjøret nyttes reglene i ekspropriasjons-erstatningsloven med tilhørende rettspraksis analogisk, altså tilsvarende som ved ekspropriasjon.

Avhendingsinstruksen gjelder bare avhending av fast eiendom mellom statsinstitusjoner som er underlagt regjeringens instruksjonsmyndighet. Dette innebærer at fylkeskommunene må betale vederlag for arealer som fylkeskommunene erverver fra staten til fylkesveger på samme måte som staten må betale vederlag til fylkeskommunene dersom staten erverver eiendom fra dem. Ekspropriasjonsrettslige regler bør også her anvendes siden ervervet er til et ekspropriasjonsberettiget formål, og siden disse regler legges til grunn i forhold til alle andre som avstår grunn til formålet.

Overføring av eiendom fra utskilte statseide virksomheter som er egne rettssubjekter, faller helt utenfor avhendingsinstruksen.

Hvilken kategori den enkelte statsetat/institusjon/virksomhet hører under, kan endre seg over tid. Det er derfor vanskelig å presentere en oversikt over dette som har gyldighet over en lengre periode.

### 3.2.14 Kirker og gravlunder

Av [kirkeloven § 17 \(lov av 7. juni 1996 nr. 31\)](#) følger at soknet er eier av kirkene, og av [§ 18](#) at Kirkelig Fellesråd står for forvaltningen. Videre fremgår av [§ 2](#) at soknet er et selvstendig rettssubjekt. Dette innebærer bl.a. at soknet skal ha partsstilling i avtaler, og at avtaler om grunnerverv fra kirkelige eiendommer må inngås med soknet, eventuelt inngås med Kirkelig Fellesråd og godkjennes av soknet. Videre fremgår av [§ 18 annet ledd](#) at "kirke" ikke kan avhendes uten departementets godkjenning. En delavståelse av fast eiendom som er tilknyttet en kirke, og som ikke er nødvendig for kirken, kan likevel avhendes med samtykke av bispedømmerrådet, jf [§ 18 tredje ledd](#). I praksis blir fremgangsmåten ved delavståelse fra kirkelige eiendommer at avtalen inngås med soknet, og godkjennes av bispedømmerrådet. Ved avståelse av kirke må imidlertid departementet samtykke, jf ovenfor.

Det følger av [gravferdsloven \(lov av 7. juni 1996 nr. 32\) § 1 fjerde ledd](#) at grunn som tilligger kirkegårder er soknets eiendom. Av [§ 3](#) følger at også denne forvaltes av Kirkelig Fellesråd. Siden loven ikke har særskilte bestemmelser om avståelse av grunn fra kirkegårder, må avtale inngås med kirkegårdens eier, altså soknet.

I mange tilfeller står vedkommende kommune fortsatt som hjemmelshaver for kirker og gravlunder. De må derfor også kontaktes.

### 3.2.15 Finnmarkseiendommen

Finnmarkseiendommen eier og forvalter grunn og naturressurser mv. i Finnmark i samsvar med [finnmarksloven av 17. juni 2005](#). Finnmarkseiendommen er et selvstendig rettssubjekt, jf. [§ 6](#), og vil i prinsippet eie grunnen på samme måte som en privat grunneier. Det meste av Finnmarkseiendommens areal har begrenset verdi ut over verdien som reinbeite. Når det gjelder tapt reinbeite er det viktig å være klar over at det er reindriftnæringen som rettighetshaver som skal ha erstatningen og dermed være forhandlingsmotpart, se pkt 3.2.11.5.

### 3.2.16 Selgeren opptrer med fullmektig

Enhver eier av fast eiendom eller rettighetshaver i fast eiendom kan gi en annen fullmakt til å inngå bindende avtale om eiendommen eller rettigheten. For å sikre seg at avtalen blir bindende for begge

parter, må Statens vegvesen kreve at det blir lagt fram skriftlig fullmakt som klargjør fullmaktsvilkårene.

I enkelte tilfeller kan selgeren ha gitt fullmektigen instruks om at det ikke skal inngås avtale om prisen kommer under et bestemt beløp. En slik instruks vil naturlig nok normalt ikke være oppgitt i den skriftlige fullmakten som blir lagt fram for Statens vegvesen. Spørsmålet blir så om avtalen er bindende selv om fullmektigen har inngått avtale til en lavere pris enn forutsatt i instruksene.

Dersom det av den framlagte skriftlige fullmakten klart framgår at fullmektigen også kan inngå avtale om pris, vil et brudd på en instruks om et bestemt prisnivå normalt ikke kunne lede til ugyldighet. Bruddet på instruksene vil i slike tilfeller være et forhold som bare angår selgeren og fullmektigen. Dersom det derimot er tvil om selgerne har gitt fullmakt til å avtale pris eller andre vesentlige forhold ved salget, bør Statens vegvesen innhente fullmaktsgiverens aksept på avtalen.

Ovennevnte gjelder også når en advokat opptrer på selgerens vegne.



## 4 Hva som erverves

### 4.1 Erverv av grunnarealer

De arealer som erverves må identifiseres. Dette gjøres ved henvisning til reguleringsplanen som skal gjennomføres, W-tegninger eller annet tilstrekkelig detaljert kart som inngår som en del av avtalen, samt angivelse av arealets størrelse. Dersom endelig areal ikke er oppmålt, bør ikke arealet angis som et eksakt tall, men med en ca angivelse.

Arealer som erverves til vegformål kan ofte være beheftet med rettigheter for andre eiendommer eller personer enn eieren. Om slike rettigheter ikke erverves, vil de som hovedregel fortsatt hefte på arealet Statens vegvesen har ervervet, og vil således kunne være til hinder for gjennomføring av vegplanen. Som omtalt foran under pkt 3.2.11 må det derfor inngås særskilte avtaler med eventuelle rettighetshavere.

### 4.2 Erverv av festegrunn

Areal som er ervervet til veg overføres til vegeiendommen ved arealoverføring. Dette går greit så lenge vi erverver fra en grunneiendom, men prosessen er litt mer omstendelig når vi erverver fra festegrunn. I og med at festegrunn ligger på et «nivå» over den grunneiendommen den tilhører, må festegrunden reduseres slik at det arealet som skal overføres til veggrunn, blir liggende på grunneiendomsnivå. Se eksempel på skissene til høyre:

Festegrunn kan reduseres på to alternative måter:

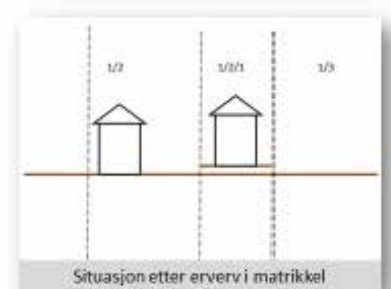
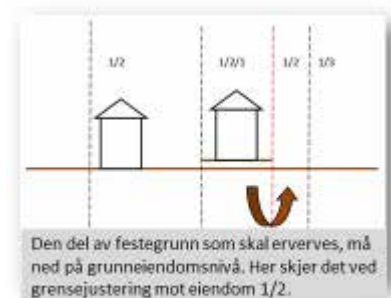
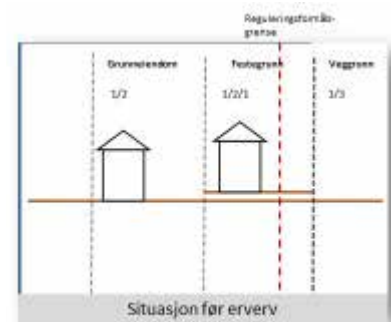
1. enten ved at det gjennomføres en grensejustering fra festegrunn mot tjenende eiendom (slik eksempelet viser).
2. eller ved at festegrunn fradeles tjenende eiendom og opprettes som egen grunneiendom. Da en slik løsning krever egen tillatelse etter pbl. § 20-1 m), vil alternativ 1 være det greieste.

Det må framgå av kjøpekontrakten at ervervet innebærer en reduksjon av festegrunden i forhold til tjenende grunneiendom. Det må også avklares om partene ønsker at reduksjonen skal skje ved grensejustering eller ved fradeling. Både hjemmelshaver til grunneiendommen og fester av festegrunden, må undertegne kontrakten.

### 4.3 Erverv i forbindelse med bygging av tunneler og bruer

Også når vegtiltaket innebærer bygging av bruer og/eller tunneler, skal behovet for erverv av grunn og retter framgå av reguleringsplanen.

Om tiltaket berører grunneiers eiendomsrett, må bestemmes ut fra en konkret vurdering. Om tiltaket medfører at grunneiers eiendomsrett blir berørt, må det framgå om det erverves grunnareal og/eller om det



ervertes rettigheter som begrenser grunneiers rådighet over eiendommen. Der vi går dypere eller høyere enn der grunneieres eiendomsrett gjelder, kan anlegget etableres ved okkupasjon av eierløs eiendom.

## 4.4 Ervert av bygninger og andre innretninger

Også her må det som ervertes identifiseres. Det må uttrykkelig framgå av avtalen hvilke bygninger eller innretninger som ervertes. Videre bør det henvises til den planen som ligger til grunn for gjennomføring av veganlegget.

For boliger oppstår spørsmålet om erstatningsbolig og midlertidig husrom. Dette spørsmålet omtales nedenfor under pkt 5.2 og i [håndbok R731 Boliginnløsning](#).

Dersom den aktuelle bygning helt eller delvis er bortleid, må innholdet i leietakerens rett klarlegges. For så vidt gjelder leietakerens erstatningsrettslige vern, vises det til de regler som gjelder ved ekspropriasjon. Under enhver omstendighet må leietakeren sies opp, jf pkt 3.2.11.3.

## 4.5 Ervert av rettigheter til fordel for Statens vegvesen og naboer til vegen

I forbindelse med bygging, vedlikehold og drift av veg, vil det ofte være nødvendig å ervert rettigheter til midlertidige og permanente inngrep i fast eiendom utenfor det arealet som ervertes til eiendom for Statens vegvesen.

Typiske midlertidige inngrep er ervert av rettigheter for Statens vegvesen til å anlegge riggområder, massedepot, anleggsveger, anleggsbelter mv.

Eksempel på permanente rettigheter som ervertes til fordel for Statens vegvesen, kan være rett til anlegg/vedlikehold av støyskjermer/-voller, ledninger og rett til å lede vann inn på annen manns eiendom. For å få etablert frisktsoner, kan det også i gitte tilfelle bli nødvendig å ervert rett til f eks å fjerne bygninger, vegetasjon mv og /eller senke terrenget på deler av eiendommer. For øvrig anses frisktssoner å være rådighetsinnskrenkninger, jf. pkt 4.6 nedenfor. Det kan også være nødvendig å legge bestemte begrensninger på grunneieres bruk av eiendommer.

Eksempel på ervert av rettighet til fordel for nabo til vegen, er ervert av vegrett i forbindelse med avkjørselsomlegging.

De rettigheter som ervertes, og de begrensninger som legges på utnyttelsen av eiendommer, må angis uttrykkelig i avtalen med henvisning til den aktuelle reguleringsplanen.

## 4.6 Rådighetsinnskrenkninger

Når rådigheten over et bestemt areal begrenses ved lov, forskrift eller bindende plan, er det ikke nødvendig med et særskilt rettighetservert. Som eksempel kan nevnes byggegrensener og frisktsoner. Fra det tidspunkt reguleringsplanen er godkjent er det ikke lov å endre arealbruken slik at det oppstår forhold i strid med for eksempel den byggegrensener som fremgår av reguleringsplanen. Dessuten er det bare i spesielle tilfeller grunneiere har krav på erstatning for rådighetsinnskrenkninger. Byggegrensener vil det vanligvis ikke være nødvendig å angi i kjøpekontrakten. Frisktsoner bør derimot presiseres mht innholdet i rådighetsbegrensning. Siden reguleringsplanens frisktrestriksjoner ikke innebærer noen plikt for grunneier til å bringe de allerede etablerte faktiske forhold i samsvar med frisktbestemmelsene, men bare innebærer et forbud mot å etablere forhold i strid med bestemmelsene, kan det som nevnt i pkt 4.5 ovenfor også være nødvendig å gjøre fysiske inngrep i terrenget for å få etablert sonen. Dette må i så fall fremgå uttrykkelig av kjøpekontrakten. I den grad dette påfører grunneier økonomisk tap, skal det betales erstatning.

## 5 Erstatning

Også når grunnervervet skjer i minnelighet legges vanlige ekspropriasjonsrettslige regler til grunn for Statens vegvesens erstatningstilbud.

Erstatningene som fastsettes gjennom kjøpekontrakten forutsettes å dekke grunn, rettigheter, bygninger og andre innretninger som erverves, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller det vegtiltak det erverves til fordel for. .

De ulike erstatningspostene spesifiseres vanligvis i avtalen. Når hele eiendommer erverves, fastsettes imidlertid erstatningen som en rund sum som omfatter hele avståelsen medregnet påstående bygninger og andre innretninger. Også i en del andre tilfeller kan det være hensiktsmessig å fastsette erstatningen som en rund sum. Dette gjelder særlig i de tilfeller der differanseprinsippet legges til grunn ved prisfastsettelsen.

Det ligger utenfor formålet med denne veilederen å gå inn på verdsettingsfaglige og erstatningsrettslige spørsmål. Nedenfor omtales derfor kun enkelte spesielle spørsmål som erfaringsmessig oppstår i forbindelse med erstatningsspørsmålet.

### 5.1 Erstatning for grunn og ulemper

Som nevnt ovenfor, er det vanlig at det i avtalen spesifiseres hva som er erstatning for grunn, og hva som skal dekke eventuelle ulemper på resteiendommen. Dette vil regelmessig være nødvendig i saker der størrelsen på arealet som erverves er usikkert, slik at man ved endelig oppmåling kan påregne større avvik fra arealanslaget på avtaletidspunktet. Hver enkelt ulempe bør imidlertid ikke spesifiseres, jf. pkt 9.4.

I saker der arealstørrelsen med rimelig grad av sikkerhet kan fastslås på avtaletidspunktet, er det ikke noe i veien for at det avtales en rund sum til erstatning både for arealet som erverves og for ulemper på resteiendommen. Ved praktisering av differanseprinsippet benyttes denne framgangsmåten regelmessig. Om endelig arealoppmåling i disse tilfellene skulle vise at inngrepet blir betydelig større enn forutsatt på avtaletidspunktet, vil det være nødvendig å forhandle på ny om eventuell kompensasjon til grunneieren, jf. pkt 9.4.

### 5.2 Erstatning i form av arealer eller bygninger

Etter gjeldende rett har ikke Statens vegvesen plikt til å gjøre opp for seg i form av noe annet enn en pengesum. I enkelte tilfeller kan det imidlertid være hensiktsmessig med oppgjør i form av arealer/bygninger eller tiltak.

Når bolighus erverves oppstår spesielle spørsmål. Slike erverv kan vanskelig tenkes gjennomført ved avtale, uten at huseieren sikres tak over hodet den dagen bolighuset rives. Den beste løsningen for huseieren er selvsagt at en annen bolig er innflyttingsklar samtidig med at han må flytte ut fra den gamle.

Derfor må Statens vegvesen vanligvis være behjelpelig med å finne egnet erstatningsbolig i markedet eller – dersom ny bolig må bygges – ny boligtomt. For de tilfeller der direkte innflytting i ny bolig ikke er mulig, vil det være nødvendig å skaffe midlertidig husrom. For øvrig vises til Statens vegvesens retningslinjer for boliginnløsning, [Håndbok R731 Boliginnløsning](#).

Også når det erverves arealer eller bygninger som blir brukt i næringsvirksomhet, kan spørsmålet om gjenanskaffelse av arealer oppstå. Ved erverv av slike arealer ved ekspropriasjon foreligger imidlertid ingen tilsvarende bestemmelser som nevnt ovenfor med hensyn til boligeiendommer. Likevel vil det også her ofte være en forutsetning for i det hele tatt å kunne gjennomføre et slikt grunnerverv i minnelighet, at erstatningsarealer stilles til disposisjon.

Ved gjenanskaffelse av arealer oppstår særlige spørsmål. Dersom de aktuelle arealer skal benyttes til virksomhet som krever særskilt tillatelse fra andre offentlige myndigheter, som f. eks byggetillatelse, dispensasjon fra reguleringsplan, tillatelse fra forurensningsmyndighetene osv, oppstår spørsmålet om hvem av partene som skal innhente de nødvendige tillatelser og hvem som skal ha risikoen for at slike tillatelser blir gitt. Utgangspunktet bør her være at innhenting av tillatelse er Statens vegvesen uvedkommende. Den som skal bruke arealene vil normalt selv ha de beste forutsetninger for å besørge slike tillatelser innhentet. Vanligvis vil det her kreves en betydelig spesifisering av den virksomhet som skal drives på arealene. Slike opplysninger er den annen part nærmest til å frem-skatte selv. Det kan imidlertid ikke ses bort fra at tillatelse til en nærmere bestemt utnyttelse av erstatningsarealene vil være en nødvendig forutsetning for at selgeren vil akseptere et minnelig oppgjør. Derfor må vi regne med at vi i alle fall må medvirke til at slike tillatelser blir gitt. Videre må vi regne med at dersom tillatelsene ikke blir gitt, vil dette være en bristende forutsetning som medfører at avtalen ikke er bindende for den som skal avstå grunn. Dette tilsier at kontrakten på visse vilkår bør gjøres betinget av at tillatelse blir gitt. Trolig vil det også ofte være slik at den annen part i avtaleforholdet vil sørge for at det blir tatt inn en slik forutsetning i avtalen.

### 5.3 Erstatning i form av tiltak

Ved forhandlinger oppstår ofte spørsmålet om Statens vegvesen vil påta seg å utføre tiltak som en del av avtalen. Dette kan f. eks. være ulike planeringsarbeider, bygging av driftsveger, oppsetting av mur mv. I den grad Statens vegvesen påtar seg å utføre slike tiltak, må det påses at det tas hensyn til tiltaket når den øvrige erstatningen skal fastsettes.

I utgangspunktet må det utvises forsiktighet med hensyn til å påta seg å utføre tiltak utover det planen tilsier. For grunneieren vil imidlertid slike tiltak ofte være gunstige. Derfor er det ikke uvanlig at grunneiere, under forhandlingene, fremmer ønske om slike tiltak.

Ett av de forhold som tilsier tilbakeholdenhet fra Statens vegvesens side, er at det vil være Statens vegvesen som må bære risikoen for at tiltaket blir utført som avtalt. Tiltaket kan f. eks bli dyrere enn forutsatt. Det vil videre ofte oppstå spørsmål om Statens vegvesen er ansvarlig for eventuelle feil eller mangler som først viser seg etter at noen tid har gått. Som nevnt ovenfor med hensyn til gjenanskaffelse av arealer, oppstår også spørsmålet om hvem som skal innhente, og hvem som skal ha risikoen for at nødvendige offentlige tillatelser for gjennomføring av tiltaket blir gitt.

Dersom slike tiltak avtales, må det spesifiseres i avtalen hva som skal gjøres, når arbeidet skal gjøres, samt en bestemmelse om at framtidig vedlikehold er Statens vegvesen uvedkommende. Ved større tiltak, f. eks. i forbindelse med inngrep i bedrifter, bør det inntas en uttrykkelig bestemmelse om når arbeidet skal være avsluttet. Det kan videre være aktuelt å innta en bestemmelse om at det skal foretas en uttrykkelig godkjenning av tiltaket når dette er ferdig. Etter dette tidspunktet vil Statens vegvesen normalt være fri for ansvar. For å unngå at det oppstår diskusjon om tiltaket er godkjent eller at motparten bevisst trekker godkjenningen ut i tid for ikke å overta risikoen for tiltaket, kan det være aktuelt å innta en bestemmelse om at man i tilfelle uenighet om anlegget er ferdig kan få dette avgjort av en oppmann. Det må i så fall inntas en bestemmelse om hvordan denne oppmannen skal oppnevnes.



## 6 Oppgjør

### 6.1 Ytelse mot ytelse

Utgangspunktet er her, som ellers i kjøpsretten, at prinsippet om ytelse mot ytelse gjelder. Dette innebærer at utbetalingen av erstatningen skal skje samtidig med tiltredelsen. Vanligvis har ikke Statens vegvesen tid til å vente med tiltredelsen til erstatningsoppgjøret kan foretas. For å komme i gang med anleggsarbeidene har en behov for å ta i bruk arealene straks avtalen er underskrevet. I den grad en har behov for slik umiddelbar tiltredelse, må det tas inn en særskilt bestemmelse om dette i avtalen.

Når det er tatt inn en slik bestemmelse i avtalen om at arealene kan tiltres straks avtalen er undertegnet, løper også renteplikten fra dette tidspunkt. Et spørsmål som i denne forbindelse kan melde seg, er om renteplikten refererer seg til totalerstatningen eller bare til den delen av erstatningen som knytter seg direkte til det arealet som tiltres. Dette kan f. eks. være et aktuelt spørsmål i tilfeller hvor det foruten grunnerstatning er avtalt erstatning for ulemper som først vil oppstå på det tidspunkt vegen settes under trafikk. Her må det legges til grunn at renteplikten refererer seg til hele erstatningsbeløpet. Riktignok er det adgang til å avtale noe annet, men da grunneieren i så fall vil komme ugunstigere ut enn om erstatningsspørsmålet ble avgjort ved skjønn, anbefales ikke at dette blir gjort.

Som regel er det ikke mulig å betale hele erstatningsbeløpet på en gang. Det må foretas et restoppgjør når anlegget er avsluttet og de nye grensene er innmålt i marka. Det er bare i de tilfeller en avtaler rundsummerstatning eller en erverver hele eiendommer, at hele erstatningsbeløpet kan utbetales i samband med tiltredelsen.

Når oppgjøret må foretas i to omganger, er det viktig, av hensyn til rentebelastningen, at så mye som mulig av erstatningen blir utbetalt ved hovedoppgjøret. På den annen side må man være varsom slik at en ikke utbetaler for mye. Dette har sammenheng med at den rettslige adgangen til å kreve tilbakebetaling fra grunneierne i forbindelse med restoppgjøret er begrenset.

I de tilfeller tiltredelsen skjer før erstatningsspørsmålet er avklart, kan grunneieren kreve forskudd. Her må [oreigningslovens § 25, tredje ledd](#) anvendes analogisk. Når det gjelder størrelsen på forskuddet, må dette avveies mot de samme hensyn som ved hovedoppgjøret. I og med at en her ikke kjenner størrelsen på erstatningen, blir denne vurderingen enda vanskeligere, og det kan derfor være grunn til å utvise forsiktighet.

### 6.2 Arealet er pantsatt

Når grunnevervet berører en eiendom som er pantsatt, oppstår spørsmålet om hvilken betydning dette får. Hovedregelen i [panteloven \(lov av 8. februar 1980 nr. 2\)](#) er at ved hel- eller delavståelse av eiendom følger panteheftelsen med. Den vil ikke bli slettet med mindre pantehaver gir formelt samtykke til det. Dette ordnes ved at han gjør en påtegning på originalpantebrevet. Dette sendes så til Statens kartverk som foretar den nødvendige sletting.

Unntaksbestemmelse i [panteloven § 1-11, fjerde ledd](#) fastslår at ”panterett i fast eiendom som erverves av stat, fylkeskommune eller kommune til veg- eller jernbaneformål, faller bort ved ervervet”.

Bestemmelsen får anvendelse for praktisk talt alle typer erverv Statens vegvesen gjennomfører. Et unntak gjelder imidlertid erverv av massetak. Dersom sletting av eventuelle panteheftelser er ønskelig ved denne typen erverv, må dette skje etter de vanlige prosedyrer.

At panteheftelsene formelt blir slettet gjennom en slik lovbestemmelse betyr ikke at de mister sin betydning for panthaveren. Det som skjer er at de, på tilsvarende måte som ved ekspropriasjon, går over fra å hvile på arealet til å hvile på erstatningen, jf Ot prp nr 48 (1980 – 81) side 11. I relasjon til erstatningsoppgjøret får lovendringen ingen betydning. Statens vegvesen plikter å avklare forholdet til panthaverne enten heftelsen blir formelt slettet eller ikke.

Spørsmålet er så i hvilke tilfeller Statens vegvesen plikter å ta kontakt med panthaveren i forbindelse med erstatningsoppgjøret. Panteloven fastslår at dette skal gjøres i alle tilfeller hvor det ikke er åpenbart at gjenværende eiendom gir full sikkerhet. Ved en nærmere vurdering av dette spørsmål er det flere forhold en må se hen til. Det viktigste er selvsagt hvor mye eiendommen er belånt, hvilken verdi den hadde før avståelsen og hvor stor verdireduksjonen blir. Når det gjelder verdireduksjonen, kommer ikke denne direkte til uttrykk gjennom den avtalte erstatning. Spørsmålet i denne sammenheng er hvor mye eiendommen er falt i verdi som panteobjekt som følge av avståelsen. Mer konkret blir spørsmålet om panthaverens muligheter for dekning ved en realisasjon av gjenværende eiendom er redusert i forhold til en realisasjon gjennomført før avståelsen.

Ut fra dette er det klart at en god del av Statens vegvesens grunnerverv ikke fører til noen verdireduksjon i det hele tatt. Det er f eks lite tenkelig at en mulig kjøper vil betale mindre for en landbruks-eiendom fordi Statens vegvesen nylig har ervervet en stripe av den for å få utbedret vegen. Kanskje er det snarere slik at han er villig til å betale mer for den fordi den nå har fått tilfredsstillende vegforbindelse.

Selv om verdireduksjonen ligger innenfor den sikkerhetsmarginen panthaveren har forbeholdt seg, bør en likevel være varsom med å konkludere med at kontakt med panthaveren er unødvendig. Panthaveren har krav på å få opprettholdt sikkerheten, og den gode sikkerheten kan nettopp være forklaringen på at han har plassert sine penger på den måten som han har gjort.

Hvorvidt man skal kontakte panthaver i forbindelse med erstatningsoppgjøret, må for øvrig også vurderes opp mot den risiko en løper ved ikke å gjøre det. Risikoen består i at panthaveren seinere, i forbindelse med eventuelt mislighold av lånet fra låntakers side, kan rette et krav mot Statens vegvesen om å få erstatningen utbetalt. Som tidligere nevnt, kan han gjøre dette selv om heftelsen formelt er blitt slettet ved ervervet gjennom [panteloven § 1-11](#), fjerde ledd. Erfaring viser at denne risikoen ikke er særlig stor. Det finnes nesten ingen eksempler på at Statens vegvesen har mottatt slike krav. Ut fra dette kan en også trekke den konklusjon at den praksis Statens vegvesen har fulgt på dette område har vært tilfredsstillende.

Om en blir møtt med slike krav, og finner å måtte etterkomme dem, er det likevel ikke gitt at en må utbetale hele erstatningen en gang til. Forpliktelsen begrenser seg til den verdireduksjon panteobjektet er blitt påført som følge av avståelsen. Denne vil, som tidligere nevnt, sjelden eller aldri utgjøre så mye som den fastsatte erstatning.

Konklusjonen en må kunne trekke etter dette, er at det ved de vanlige typer grunnerverv som Statens vegvesen gjennomfører, sjelden vil være nødvendig å kontakte panthaver i forbindelse med erstatningsoppgjøret. Dette gjelder imidlertid bare ved delavståelser. Ved avståelse av hele eiendommer sier det seg selv at det alltid må tas kontakt med panthaver.

Spørsmålet er så hvordan Statens vegvesen skal forholde seg i de tilfeller panthaver kontaktes og denne forlanger å få utbetalt hele eller deler av erstatningen. Her er en inne på spørsmålet om hvordan erstatningen skal fordeles mellom panthaveren og grunneieren. Dette må disse selv bli enige om. Dersom enighet ikke oppnås, kan ikke erstatning utbetales. Statens vegvesen har ikke fullmakt til å opprette egne kontoer i private banker utenfor konsernkontoordningen som alle statlige etater er knyttet til. Erstatningsbeløpet må derfor avsettes i balansen i Statens vegvesens regnskapet. Når det gjelder det rent praktiske med å finne ut hvilke panteheftelser som hviler på de enkelte eiendommer,

må en gå inn i grunnboka. Her er det imidlertid bare størrelsen på det opprinnelige lånet, og ikke størrelsen på det beløp obligasjonen er effektiv for, som framgår. Dette kan imidlertid panthaver gi de nødvendige opplysninger om.



## 7 Andre bestemmelser i kjøpekontrakten

I tillegg til det som er nevnt foran, vil det ofte være nødvendig å ta inn bestemmelser om følgende:

### 7.1 Gjerde

I de tilfeller Statens vegvesen påtar seg å sette opp gjerde, eller å flytte eksisterende, må dette angis i avtalen. I den utstrekning det gis erstatning basert på at grunneieren selv skal sette opp gjerde, må det gjøres oppmerksom på [gjeldende gjerdeforskrifter](#), gitt med hjemmel i [§ 45 i vegloven](#).

### 7.2 Ledninger og stikkrenner

Dersom det blir anlagt ledninger eller stikkrenner som berører vedkommende eiendom, må dette angis i avtalen med henvisning til kart og profilnummer. I den grad veganlegget berører ledninger som Statens vegvesen ikke eier, gjelder de ansvarsforhold som følger av [vegloven § 32](#) og den rettspraksis som er utviklet med bakgrunn i denne bestemmelsen. Ved anlegg av stikkrenner må det framgå hvordan vannet skal føres videre.

### 7.3 Atkomstforhold

Dersom det i forbindelse med veganlegget skal skje en endring av atkomstforholdene, må dette framgå av avtalen. For at det skal være helt klart hvordan den nye atkomsten blir, må det angis profilnummer og henvises til kart. Det må videre klart framgå hva slags bruk atkomsten er tillatt for. Dersom andre enn den vi inngår avtale med også skal ha rett til å bruke atkomsten, må dette presiseres i avtalen. I den grad Statens vegvesen skal foreta opparbeidelse av ny atkomstveg på gjenværende eiendom, må også dette klart angis.

### 7.4 Omdisponering av veggrunn

Dersom det er aktuelt å foreta omdisponering av gammel veggrunn, må dette inntas i avtalen med henvisning til kart og profilnummer. Samtidig må det gjøres klart at slik omdisponering krever godkjenning i medhold av [§§ 7 og 8 vegloven](#).

### 7.5 Støytiltak

Dersom det skal gjennomføres støydempende tiltak på gjenværende eiendom, må det tas inn bestemmelser om dette i avtalen. Vanligvis er det vegeier som skal være eier og ha vedlikeholdsansvaret for støyskjermer og voller langs vegen. Det samme gjelder for områdeskjermer. Statens vegvesen må sikres rett til å foreta ettersyn og vedlikehold av skjermingstiltaket der det medfører ferdsel inn på naboeiendom.

Lokal støyskjerm på egen eiendom, skjermet uteplass og fasadetiltak er det vedkommende huseier som blir eier av og som har det fulle vedlikeholdsansvaret for. Dette bør framgå av avtalen

## 7.6 Påstående skog

Når det gjelder skog som står på arealet som skal erverves, er det et spørsmål om hvem som skal stå for avvirkingen og hvordan en skal gjøre opp for tømmeret. Her fins det ulike ordninger, og hvilken man velger blir i stor grad et hensiktsmessighetsspørsmål. Uansett hva man blir enige om, er det viktig at man gjennom bestemmelser i avtalen gjør det klart hva ordningen går ut på og hvem som har ansvaret for gjennomføringen.

## 8 Tiltredelse

I avtalen må det alltid tas inn en bestemmelse om tidspunktet for tiltredelse. For Statens vegvesen vil det som regel være mest praktisk å ha en bestemmelse som går ut på at arealene kan tiltres straks avtalen er undertegnet.

Ved grunnnerverv i minnelighet representerer tiltredelsen for øvrig sjelden noe problem. At Statens vegvesen tar grunnen i bruk og starter anleggsarbeidene, blir bare sett på som en naturlig følge av avtalen. I noen tilfeller opplever en imidlertid at grunneieren angrer seg og nekter Statens vegvesen å tiltre til tross for avtalen. Spørsmålet blir da hvordan en skal forholde seg.

I motsetning til et rettskraftig skjønn er en avtale om grunnnerverv ikke noe tvangsgrunnlag. Dette betyr at en ikke, slik tilfelle er ved skjønn, kan gå til namsmannen og be om hans bistand til å bli satt i besittelse av arealene. En må først få dom på at avtalen er gyldig. Slik domstolsbehandling er imidlertid en kostbar og tidkrevende prosess. Dessuten har en ingen garanti for at en vil vinne fram. Dette har sammenheng med at avtaler av denne karakter, hvor styrkeforholdet mellom partene er så ulikt, vurderes noe annerledes enn det som er vanlig i avtalesammenheng ellers, jf. omtalen av avtalerettslige forhold under del 9. Ut fra dette anbefales ikke at man går til slike rettslige skritt for å få avtalen stadfestet. Dersom en kommer opp i slike situasjoner som nevnt, anbefales i stedet at en ser bort fra avtalen og fattet vedtak om ekspropriasjon. Etter at vedtaket er fattet og skjønnsbegjæring er sendt, kan en sende søknad om samtykke til forhåndstiltredelse. Slikt samtykke kan fullbyrdes av namsmannen uten noen domstolsbehandling på forhånd.

En spesiell situasjon med hensyn til tiltredelse har en i de tilfeller en erverver et hus som er bortleid. Statens vegvesen vil her tre inn i leiekontrakten i tidligere eiers sted. Dermed kan en benytte seg av oppsigelsesbestemmelsene i denne kontrakten. Dersom leietakeren, etter å ha vært lovlig oppsagt, ikke vil fraflytte, oppstår spørsmålet om tvangsfullbyrdelse. Når leiekontrakten har særskilt utkastelsesklausul, er kravet til tvangsgrunnlag tilfredsstilt. Statens vegvesen kan da uten videre kreve tiltredelsen fullbyrdet ved namsmannen. Dette er det på visse vilkår også anledning til å gjøre i de tilfeller kontrakten ikke har slik klausul, jf tvangsfullbyrdelseslovens regler, men det sikreste er da å gå til ekspropriasjon av leieretten. Når en gjør dette, ordnes tiltredelsen på tilsvarende måte som ved ordinære grunnnerverv, jf. omtalen ovenfor.





## 9 Andre forhold ved avtaleinngåelse

### 9.1 Melding til kommunen om avtale eller vedtak om erverv av grunn

Av hensynet til publisitet er det i [forskriften til matrikkeloven § 48](#) innført krav om at når et offentlig organ fatter vedtak om ekspropriasjon, inngår avtale om erverv eller rett til bruk av grunn til offentlig veg eller jernbane, skal organet gi melding til kommunen. Rapporteringen gjelder ikke for matrikkelenheter som skal erverves i sin helhet.

Avtale om rett til bruk er ment å dekke de tilfellene der det oppnås et grunnlag for tiltredelse av arealet som blir endelig ervervet ved minnelig avtale eller etter at avtaleskjønn er avholdt. Arealer som under anleggsperioden er midlertidig beslaglagt og brukt til riggområde, anleggsbelter, veger, massedeponi eller liknende basert på leieforhold, faller utenfor.

Meldingen om avtale om erverv eller rett til bruk av grunn skal inneholde:

- matrikkelenhet ervervet gjelder
- hvem som er erverver eller ekspropriant
- hvem som er avtalemotpart, og erklæring om at avtalemotpart er informert om føringen
- referanse til plan ervervet skjer i medhold av
- referanse og dato for ekspropriasjonsvedtak eller dato for avtale om erverv eller rett til bruk.

Statens vegvesen må selv underrette partene om at avtalen vil bli ført i matrikkelen og erklære overfor kommunen at slikt varsel er gitt. Kommunen trenger i slike tilfeller ikke underrette registrerte eiere eller registrerte festere av de berørte matrikkelenhetene om føringen.

Når oppmålingsforretningen over det ervervede arealet føres i matrikkelen, skal merknaden om erverv av grunn fra matrikkelenheten oppheves.

### 9.2 Behovet for tinglysing

Det er ikke nødvendig å tinglyse inngåtte kontrakter om avståelse av grunn. Rutinene om å melde dette slik at ervervet flagges i matrikkelen, har «erstattet» et eventuelt tidligere behov for å synliggjøre vårt erverv ved tinglysing av kontrakten.

Behovet for å tinglyse bruksretter og rådighetsinnskrenkninger som ikke er synlige i marka, må vurderes opp mot risikoen for at tredjemann kan disponere eiendommen på en måte som er i strid med avtalen. Rådighetsinnskrenkninger som frisiktsoner og byggeforbud langs offentlig veg, vil det ikke være behov for å tinglyse, siden slike rettsstiftelser stort sett har vern uten tinglysing.

I tilfeller hvor Statens vegvesen på vegne av en part erverver vegrett eller rett til å anlegge vann- og avløpsledninger over annen manns eiendom, bør bruksretten tinglyses som hefte på den tjenende eiendom. Dette gir stor sikkerhet for at senere erververe kan gjøre seg kjent med rettighetsforholdene og at selve avtaledokumentet blir oppbevart på en betryggende måte.

Når vi erverver hel eiendom som skal skjøtes over til oss, er hovedregelen at vi skal tinglyse skjøtet straks det er mottatt hos oss.

Dersom skjøtet av en eller annet grunn ikke kan/bør tinglyses umiddelbart, bør vi vurdere å tinglyse et pantedokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) på eiendommen slik at den ikke blir ytterligere beheftet. Se mer om dette i prosessen «Tinglyse dokument» i kvalitetssystemet.

### 9.3 Dekning av utgifter til juridisk bistand

Etter gjeldende regler har grunneierne i utgangspunktet ikke krav på dekning av utgifter til juridisk bistand i forbindelse med forhandlinger om grunnerverv.

I forhandlinger bør imidlertid prinsippet i [skjønnsprosessloven \(lov av 1. juni 1917 nr 1\) § 54](#) anvendes tilsvarende. Dette betyr at Statens vegvesen dekker nødvendige utgifter til juridisk bistand. Vilkåret om at utgiftene må være nødvendige, kan medføre at det i enkle saker kan bli satt en ramme for hvor store utgifter som blir dekket. Rammen blir fastsatt av Statens vegvesen ved oppstart av grunnervervet ut fra hvor stort behov for juridisk bistand grunneierne antas å ha. Av denne grunn kan rammen bli satt lavere for store og profesjonelle grunneiere enn for mer vanlige grunneiere.

At sakene er enkle, betyr at de rettslige og verdsettelsesfaglige problemstillingene er enkle. Det betyr ikke nødvendigvis at nivået på erstatningene det forhandles om, er lavt. Rammen kan justeres dersom erstatningsspørsmålet viser seg mer komplisert enn antatt da forhandlingene startet.

I den grad det ikke fastsettes en slik ramme, men utgiftene til advokat dekkes etter medgått tid og timepris, vil Statens vegvesen til vanlig ikke godta høyere timepris enn det som er vanlig for advokater i distriktet. I fakturaen fra advokaten skal antall timer og timepris være spesifisert.

Når det gjelder teknisk bistand (f. eks. jordbrukssakkyndig), skal spørsmålet om dekning av slike utgifter vurderes konkret i den enkelte sak.

Når det gjelder utgifter til juridisk bistand ved innløsning av boliger, er dette behandlet nærmere i pkt. 4.6.1. i [Håndbok R731 Boliginnløsning](#).

Dersom avtale ikke blir oppnådd og grunnen må erverves ved ekspropriasjon, har Høyesterett i en avgjørelse inntatt i Rt 1993 side 89 gjort det klart at [§ 54 i skjønnsprosessloven](#) må forstås slik at grunneierne, i tillegg til å få dekket nødvendige utgifter til juridisk bistand under skjønnet, også har krav på å få dekket slik bistand under de minnelige forhandlinger i den utstrekning bistanden gjelder arbeid som kommer til nytte i skjønnsaken.

### 9.4 Hva dekker den utbetalte kjøpesum/erstatning?

Et spørsmål som kan oppstå først en tid etter at avtale er inngått og gjennomført, og regelmessig etter at veganlegget har vært i bruk en tid, er hva den utbetalte kjøpesummen dekker. Spørsmålet vil kunne være et resultat av at grunneier mener at det ikke er gitt erstatning for alt areal som inngår i veganlegget og/eller alle ulemper som vegen påfører resteiendommen.

Når det gjelder spørsmålet om hvor mye arealer som er avstått, vil dette regelmessig ikke by på problemer å fastslå. Størrelsen på arealet og hvilke arealer som er avstått vil framgå av avtaledokumentet og planen det er ervervet etter. Senere oppmåling vil vise om veganlegget legger beslag på større og eventuelt andre areal enn det som var forutsatt ved avtaleinngåelsen. Dersom dette er tilfelle har naturligvis selgeren krav på kompensasjon.

Når det gjelder spørsmålet om hvilke ulemper som har vært gjenstand for erstatning, kan situasjonen være mer uklar. Utgangspunktet er at svaret beror på en tolkning av den inngåtte avtale. Dersom avtalen uttrykkelig nevner hvilke ulemper som er dekket, kan det bli hevdet at avtalen må tolkes antitetisk, dvs. at det ikke er gitt erstatning for øvrige ulemper. Dersom avtalen derimot ikke spesifiserer ulempene, men bare henviser til f. eks.: "ulemper på gjenværende eiendom", oppstår spørsmålet om den utbetalte ulempeserstatning dekker enhver tenkelig og utenkelig ulempe.

For begge de to ovennevnte situasjoner må det legges til grunn at den inngåtte avtalen etter sitt formål er et endelig oppgjør mellom partene, og at hver av partene må bære risikoen for "uteglemte" poster i erstatningsoppgjøret. Dette innebærer at man bør unngå å spesifisere ulempene i avtalen.

Når det gjelder anleggsskader må det legges til grunn at disse ikke inngår i avtalen dersom vegen ikke var bygd på avtaletidspunktet. Dersom anleggsarbeidet var avsluttet når avtalen ble inngått, må hovedregelen derimot være at anleggsskadene er gjort opp mellom partene.

## 9.5 Litt om avtaleloven

[Avtaleloven \(lov av 31. mai 1918 nr 4\)](#) har en rekke bestemmelser om inngåelse av avtaler, om fullmakt og om forhold som gjør en inngått avtale ugyldig.

Ifølge lovens [§ 41](#) gjelder loven kun på formuerettens område. Formueretten avgrenses på den ene side mot den offentlige rett og på den annen side mot familie-, arve- og personretten. Det må imidlertid legges til grunn at reglene i avtaleloven må anvendes tilsvarende for avtaler med større eller mindre offentligrettslig innhold, særlig avtaler om erverv av fast eiendom.

I lovens [kap 1](#) finnes bestemmelser om framsettelse av tilbud, aksept, tilbakekallelse av tilbud mv. I [annet kapittel](#) er det en rekke bestemmelser om fullmakt, jf pkt 3.2.16 i denne håndboka. Ugyldighetsbestemmelser finnes i lovens [tredje kapittel](#).

Ugyldighet kan inntre på grunn av tvang, svik, utbytting, villfarelse, mv. I tillegg har loven en generell regel i [§ 36](#) om at en avtale helt, eller delvis, kan settes tilside om det vil virke urimelig eller i strid med god forretningskikk å gjøre den gjeldende.

Ved anvendelse av reglene i avtaleloven vil bli individuelle forhold hos avtalepartene være vesentlig. Statens vegvesen vil ofte bli betraktet som den sterke part i kontraktsforholdet. Dette innebærer at Statens vegvesen vil bli tillagt en utstrakt opplysningsplikt med hensyn til bestemmelsene i avtalen, hvordan selve ervervet vil arte seg, hvilken virkning veganlegget vil få for den gjenværende eiendom mv. Det er derfor svært viktig at den som skal inngå avtale med Statens vegvesen blir orientert om alle forhold av noen betydning for saken, jf også [Håndbok R730 Etske retningslinjer for grunnerverv](#).

## 9.6 Litt om reglene for offentlig saksbehandling

### 9.6.1 Forvaltningsloven

Forberedelse og inngåelse av avtaler mellom Statens vegvesen og private, på vegne av staten eller fylkeskommunene, går inn under [forvaltningslovens \(lov av 10. februar 1967\)](#) generelle virkeområde jf lovens § 1. Dermed vil forvaltningslovens regler om inhabilitet og alminnelige regler om saksbehandlingen gjelde.

Lovens regler om enkeltvedtak vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved Statens vegvesens avtaler om grunnerverv, med mindre avtalen innebærer en avgjørelse som bygger på utøvelse av offentligrettslig myndighet og som er konkret bestemmende for rettsstillingen til den private part, jf [§ 2](#). Slik myndighetsutøvelse vil imidlertid normalt ha skjedd gjennom et planvedtak etter plan- og bygningsloven eller enkeltvedtak etter vegloven før avtalen om grunnerverv blir inngått. Det må derfor legges til grunn at en avtale om grunnerverv faller utenfor lovens vedtaksbegrep, med den konsekvens at verken reglene om forhåndsvarsel, dokumentinnsyn, vedtak, begrunnelse, klage eller omgjøring kommer til anvendelse.

Dersom det ikke blir utarbeidet plan, og det heller ikke foreligger særskilt vedtak etter vegloven, kan det tenkes at Statens vegvesen i forbindelse med minnelige forhandlinger om grunnerverv velger å ta inn forhold i avtalen som i prinsippet kunne ha blitt bestemt gjennom planen eller vedtaket etter vegloven. Eksempel på dette kan være stenging og flytting av avkjørsler. I slike tilfeller vil selve avkjørselstillatelsen følge av avtalen, og bestemmelsene om enkeltvedtak i forvaltningsloven bør derfor gjøres gjeldende så langt de passer for denne delen av avtalen. Det bør også presiseres at til tross for at avkjørselsreguleringen hjemles i avtalen, så gir det ingen ekspropriasjonsrettslig beskyttet rett. Det dreier seg fortsatt om en rådgighetsregulering.

### 9.6.2 Offentlighetsloven

Virksomheten som drives av Statens vegvesen ved inngåelse av avtaler om grunnerverv omfattes av [offentleglova \(lov av 19. mai 2006 nr. 16\)](#).

Det følger av [§ 3](#) at saksdokumenter som hovedregel er offentlige. Dette betyr at selve avtaledokumentet og all korrespondanse i saken må holdes offentlig tilgjengelig for enhver som måtte ønske å gjøre seg kjent med innholdet i disse dokumentene, og ikke bare for partene i saken.

Offentleglova har ikke egne regler om taushetsplikt. Det følger imidlertid av [§ 13](#) at dersom opplysninger er underlagt taushetsplikt etter lov eller forskrift, er det forbudt å gi andre innsyn i opplysningene. Det kan her vises spesielt til forvaltningslovens taushetsregler som i helt spesielle situasjoner vil være til hinder for offentlighet. I forbindelse med forhandlinger om avståelse fra bedrifter kan f.eks. saksdokumentene inneholde opplysninger om tekniske innretninger og framgangsmåter samt drifts- og forretningsforhold som bedriften av konkurransehensyn ønsker å hemmeligholde, jf [forvaltningsloven § 13 første ledd punkt 2](#).

Videre gir offentliglova [§ 14](#) og [§ 15](#) andre ledd mulighet for å unnta fra offentlighet både interne dokumenter og dokumenter som er utarbeidet av særlige rådgivere eller sakkyndige. Selv om Statens vegvesen er forpliktet til å legge til grunn ekspropriasjonsrettslige prinsipper ved forhandlinger om grunnerverv, og etaten har plikt til å veilede den det forhandles med, kan det av hensyn til forhandlingene og erstatningsspørsmålenes karakter være aktuelt å benytte hjemmelen til å unnta enkelte interne dokumenter og råd fra f.eks. Statens vegvesens advokat fra offentlighet.

Unntak av opplysninger og dokumenter for offentlighet kan også gjøres med hjemmel i [§ 23](#) første ledd. Bestemmelsen åpner opp for unntak når dette er nødvendig for en forsvarlig gjennomføring av grunnervervforhandlingene. Ved siden av unntaksregelen for interne saksdokumenter og dokumenter utarbeidet av særlige rådgivere, vil unntaksregelen i [§ 23](#) første ledd neppe få stort anvendelsesområde i forbindelse med forhandlinger om grunnerverv. Bestemmelsen gir imidlertid adgang til å unnta avgitte tilbud og allerede inngåtte avtaler for innsyn for andre grunneiere Statens vegvesen forhandler med. Dette er imidlertid sjeldent aktuelt.





[www.vegvesen.no/Fag/Publikasjoner/Handboker](http://www.vegvesen.no/Fag/Publikasjoner/Handboker)

ISBN 978-82-7207-739-5

**Trygt fram sammen**