NORGES BONDELAG

Grunneieren og eiendomsinngrep

- Rettigheter, plikter og muligheter

Et veiledningshefte om planprosess, organisering, medvirkning og erstatning.

Forord

Hvert år skjer det en rekke inngrep i grunneieres eiendom eller rettigheter. Dette skjer vanligvis etter en mer eller mindre omfattende prosess. Få grunneiere opplever flere slike situasjoner i løpet av eierperioden. De fleste har derfor minimal kunnskap og erfaring både med engasjement i planprosesser, avtaleverk, anleggsvirksomhet og erstatningsoppgjør.

Dette heftet har som formål å gi den enkelte grunneier, eller sammenslutninger av grunneiere, en enkel innføring i blant annet:

- Lovverk og planprosesser
- Medvirkning og påvirkning i planprosessen
- Samarbeid
- Registrering av konsekvenser
- Erstatningsprinsipper og eksempler på inngrep som skal erstattes
- Forberedelse og gjennomføring av forhandlinger
- Avtaler

Vi gjør oppmerksom på at en del forhold er forsøkt forenklet og heftet tar *ikke* sikte på å avklare kompliserte juridiske problemstillinger eller erstatningsspørsmål. Merk også at det er et eget kapittel der enkelte begreper er nærmere forklart.

Heftet er skrevet av sivilagronom Nils Rønningen, og revidert av avdeling for regnskap og juridisk service ved Norges Bondelag i 2020. Rønningen har 40 års tjeneste i Norges Bondelag, blant annet som leder av utmarksavdelingen og organisasjonsavdelingen sentralt i Norges Bondelag, og 25 år som organisasjonssjef i Oppland. Rønningen har vist spesiell interesse for grunneierspørsmål og samarbeid mellom grunneiere. I denne sammenheng har han vært mye benyttet som forleser på kurs i grunneierspørsmål og i forbindelse med forhandlinger om avtaler og erstatning. Han har også bortimot 30 års erfaring som offentlig oppnevnt skjønnsmann og tre perioder som kommunepolitiker.

Norges Bondelag,
2020

Innhold

1 Avståelse av grunn og rettigheter 5
1.1. Det første møtet med et inngrep 5
2. Kort om aktuell lovgivning 6
2.1. Plan og bygningsloven (plandel) 6
2.2 Naturmangfoldloven 9
3 Enkeltmennesket og eiendomsinngrep 11
3.1 Etiske retningslinjer 12
4 Samarbeid mellom berørte grunneiere 14
4.1 Behov for samarbeid 14
4.2 Initiativ til samarbeid 14
4.3 Hvem skal delta i samarbeidet? 14
4.4 Alternative organisasjonsmodeller 15
4.5 Konstituering av samarbeidet 16
4.6 Hva skal samarbeidet omfatte? 16
4.7 Finansiering av samarbeidet 17
5 Medvirkning og påvirkning i planprosessen 17
5.1 Aldri tidlig nok 17
5.2 Forberedelser 17
5.3 Oversikt over planarbeidet 18
5.4 Kunnskap om saken er avgjørende 18
5.5 Formell og uformell påvirkning 18
5.6 Hvem skal påvirkes? 18
5.7 Argumenter 19
5.8 Finansiering av grunneierengasjement i planfasen 19
6 Grunneiers kartlegging 20
6.1 Registrering av konsekvenser 20
6.2 Hva bør registreres? 21
7 Former for grunnerverv 24
8 Erstatningsprinsipper 27
8.1 Salgsverdi 27
8.2 Bruksverdi 28
8.3 Gjenskaffelsesverdi 30
8.4 Differanseprinsippet 30
8.5 Tilpasningsplikt 30
8.6 Ulempeerstatning - særulemper og alminnelige ulemper 31
8.7 Avkjørselsendringer 31
8.8 Rådighetsinnskrenkninger 31
9 Eksempler på erstatningsutmåling 32
9.1 Fulldyrket jord 32
9.2 Beite 33
9.3 Skog 33
9.4 Anleggsområder 34
9.5 Deponier 35
9.6 Grusforekomster 35
9.7 Gjerder 35
9.8 Anlegg av grøfter 35
9.9 Bruk av private veger 36
9.10 Kraftlinjer (luftlinjer) 36

9.11 Telekommunikasjonsmaster 37
9.12 Verneområder 38
10. Skattespørsmål 40
11. Juridisk og sakkyndig bistand 41
12. Forhandlinger eller skjønn? 41
13. Forberedelse til forhandlinger eller skjønn 42
a. Skjønn 42
b. Frivillige avtaler 43
14. Avtaler 44
14.1 Vegbygging 44
14.2 Vernesaker 44
14.3 Grøfter 44
14.4 Skiløyper, turstier m.v. 45

1 Avståelse av grunn og rettigheter

Grunneiere må avstå grunn eller andre rettigheter til forskjellige private eller offentlige formål, for eksempel:

- Boligtomter, industritomter, infrastruktur m.v.
- Bygging av nye eller utvidelse av eksisterende veger og jernbane.
- Rettigheter til å anlegge vann- og avløpsledninger med tilhørende pumpestasjoner m.v.
- Rettigheter til kabeltraseer i lufta eller i bakken for kraftledninger, forskjellige kommunikasjonskabler med tilhørende kiosker, antenneanlegg m.v.
- Vassdragsreguleringer.
- Ulike former for vern, som naturreservat, nasjonalparker og landskapsvernområder.
- Stier og løyper der det skal tilrettelegges for ulike former for ferdsel.

Hvis grunneieren sier nei til slike inngrep, er prinsippet at grunneieren bare må gi seg *dersom nytten for samfunnet eller tiltakshaveren veier tyngre enn den skade og ulempe grunneieren påføres*. I en del tilfeller ender saken som en såkalt *ekspropriasjonssak* fordi det ikke er mulig å få til avtale.

1.1. Det første møtet med et inngrep

Grunneiernes første møte med et kommende inngrep varierer. Dette er noen eksempler:

- Oppstart av planarbeid blir annonsert i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven eller naturmangfoldloven.
- En representant for myndighetene eller annen tiltakshaver, tar uformell kontakt for å drøfte inngrepet / tiltaket.
- Det inviteres til orienteringsmøte.
- Gravemaskinføreren kommer med en ferdigskrevet avtale og står klar til å starte arbeidet. (Enkelte kommunikasjonsselskaper inngår avtaler med entreprenør som også har påtatt seg å skaffe nødvendig tillatelse til inngrepet og foreta erstatningsoppgjør.)
- Grunneieren oppdager at det er satt i gang gravearbeid eller andre tiltak på eiendommen uten noen form for forhåndskontakt eller avtale.

Den første kontakten mellom grunneier og tiltakshaver, uansett formål med tiltaket, er viktig for gjennomføring av prosessen. Dette gjelder helt fra registrering, via planlegging til gjennomføring av tiltaket. Saker som starter med at grunneieren føler at han eller hun blir utsatt for overgrep, skaper skepsis, mistillit og uvilje. Både grunneieren og tiltakshaver skal være oppmerksom på følgende:

- Ingen har lov til å iverksette tekniske inngrep eller vern på annen manns eiendom uten at vedkommende har gitt *tillatelse* til det, eller det foreligger *ekspropriasjonsvedtak* eller *vedtak om vern*.
- Alle bør (skal) vise respekt overfor de som må avstå noe av eiendommen sin, enten inngrepet er stort eller lite.

- En god og tillitsfull førstekontakt bidrar til å gjøre det lettere å samarbeide senere.

Slik kontakt oppnår en ikke ved å grave først og spørre etterpå.

2. Kort om aktuell lovgivning

I forbindelse med erverv av grunn og rettigheter samt erstatning for dette, er det en omfattende lovgivning som kan komme til anvendelse. I dette kapittelet vil bare deler av planleggingslovgivningen og saksbehandlingsreglene i naturmangfoldloven bli omtalt. Annen aktuell lovgivning vil bli nevnt der det er naturlig og nødvendig.

2.1. Plan og bygningsloven (plandel)

Plan- og bygningsloven inneholder bl.a. bestemmelser om:

- Planprogram
- Medvirkning i planleggingen
- Statlige retningslinjer og planvedtak (planlegging på riksnivå)
- Regional planlegging
- Kommuneplan
- Reguleringsplan

2.1.1. Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et *planprogram* som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for:

- Formålet med planarbeidet.
- Planprosess og høringsfrister.
- Opplegg for medvirkning i planprosessen
- Alternative løsninger.
- Behov for utredninger (konsekvensutredninger).

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
Planprogrammet vedtas av kommunestyret eller hovedutvalg som har delegert myndighet til dette. For alle som er spesielt interessert i planarbeidet, er det viktig at engasjementet starter allerede på dette tidspunktet i planprosessen.

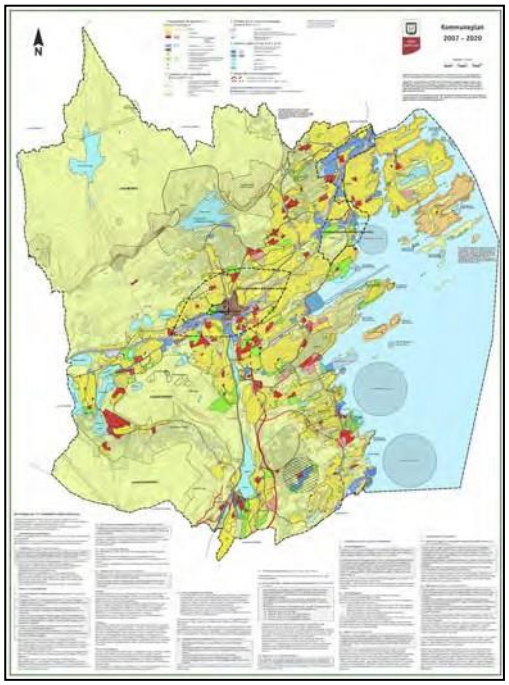
2.1.2. Kommuneplan

For grunneiere er det vanligvis kommuneplan/kommunedelplan og reguleringsplan som er av størst interesse.

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument, og skal angi rammer for virksomhetens planer og tiltak, og planer for bruk og vern av arealer i kommunen.
I kommuneplanen er det *arealdelen* som er viktigst. Arealdelen skal angi arealer for:

- Bebyggelse og anlegg

- Samferdsel og infrastruktur
- Grønnstruktur, natur, friområder og parker
- Forsvaret
- Landbruk, natur og friluftsformål, herunder areal for spredt bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse
- Sjø, vassdrag og strandsoner



Kommuneplanens arealdel kan også angi hensynssoner. Dette er soner hvor det gis særskilte bestemmelser og retningslinjer til bruk av området. Det kan fastsettes hensynssoner for bl.a. følgende formål:

- Støy og fare
- Særlige krav til infrastruktur
- Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv m.v.
- Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover (tidsbegrenset til fire år)

For landbrukets del, er det særlig verdt å legge merke til lovens bestemmelser om hensynssoner rundt nasjonalparker og landskapsvernområder:

«For randsonene til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.»

Forslaget til kommuneplan skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunestyret vedtar kommuneplanen, men i tilfelle det er *innsigelse* til planen og megling ikke har ført fram, kan Kommunal- og moderniseringsdepartementet avgjøre saken. Departementet kan også, av eget initiativ oppheve hele eller deler av planen eller foreta endringer i planen.

2.1.1 Reguleringsplan

For visse områder som er bestemt i kommuneplanen, skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Reguleringsplanen skal vise reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdsel / infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret

- Landbruk, reindrift, natur, og friluftsliv
- Vassdrag, strandsoner
- Hensynssoner

Videre skal planen inneholde *reguleringsbestemmelser*, for eksempel:

- Utforming og bruk av arealer og bygninger
- Rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen

Behandlingen av reguleringsplan følger stort sett samme prosedyre som kommuneplan, men med den forskjell at *berørte* skal trekkes sterkere inn i planarbeidet:

> "*Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig."*

En bør også legge merke til at når en reguleringsplan skal legges fram for kommunestyret, angir loven visse krav til framstillingen av saken:

> "*Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ..."*

Når planen er vedtatt, skal de som er nevnt ovenfor (de berørte) underrettes med særskilt brev.

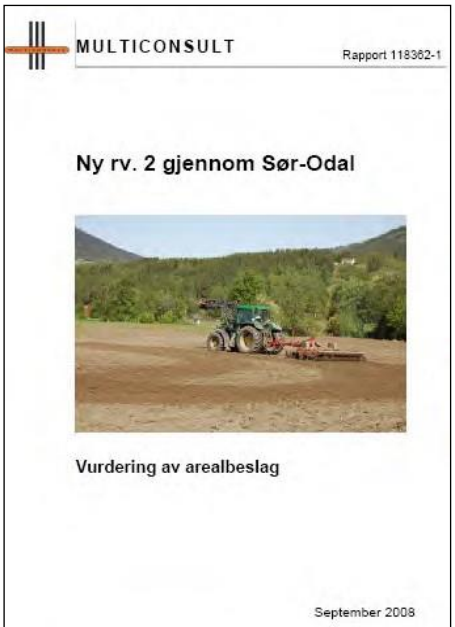
2.1.2 Privat reguleringsplan

Private grunneiere eller andre interesserte kan også utarbeide reguleringsplan. Før dette arbeidet settes i gang, bør saken forelegges for kommunale myndigheter som kan gi råd og bistå i planarbeidet. Dersom kommunen ikke finner grunn til å fremme det private reguleringsforslaget, skal forslagstilleren underrettes med brev og kan kreve at reguleringsspørsmålet forelegges kommunestyret. Merk at det å selv lage en reguleringsplan er ressurskrevende.

Uansett hva slags type reguleringsplan det dreier seg om, så er det viktig å merke seg at de lovbestemte mulighetene for medvirkning er et *minimum* når det gjelder grunneiers muligheter til å påvirke utfallet av en sak. Underveis i prosessen er det flere muligheter til å påvirke både byråkrater/saksbehandlere og politikere hvis man går fram på riktig måte. Les mer om dette i kapittel 5.

2.1.3 Konsekvensutredninger

Formålet med en konsekvensutredning er å klargjøre virkningene av tiltak, for eksempel vegbygging, som kan få vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn.



Plan- og bygningsloven og forskriften om konsekvensutredninger angir en rekke planer og tiltak som skal konsekvensutredes. Det gjelder eksempelvis kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner der det angis områder for utbyggingsformål, nasjonalparker og andre verneområder over en viss størrelse, reguleringsplaner for en rekke tiltak osv.

Prosessen med konsekvensutredning starter med at *tiltakshaver* (den som ønsker å bygge noe eller verne noe), tidligst mulig under forberedelsen av et tiltak, utarbeider *melding* med forslag til *utredningsprogram.* Dette skal

sendes til den *myndigheten* som er ansvarlig for godkjenning av tiltaket, f.eks. kommunen. Vedkommende myndighet sender meldingen til andre berørte myndigheter og interesseorganisasjoner og legger den samtidig ut til *offentlig ettersyn.*

Etter at utredningsprogrammet er godkjent, utarbeider tiltakshaver selve konsekvensutredningen. Den behandles på samme måten som meldingen/utredningsprogrammet. I mange tilfeller behandles konsekvensutredningen parallelt med utarbeidelsen av for eksempel kommunedelplan eller reguleringsplan.

Det er listet opp en rekke kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Dette kan f.eks. være:

- Verdifulle kulturlandskap
- Naturområder
- Truede eller sårbare arter eller deres leveområder
- Naturområder for utøvelse av friluftsliv
- Landbruksområder
- Forurensning av jord, vann og luft, støy
- Risiko for ulykker
- Tilgjengelighet til uteområder osv

Enkelte konsekvenser kan prissettes, andre ikke. For grunneiere som kan komme til å bli berørt av tiltaket er det viktig å være oppmerksom, slik at de konsekvensene vedkommende kan bli påført blir kartlagt og utredet på en forsvarlig måte. Vi kommer tilbake til hvordan grunn- eiere selv kan og bør delta i registreringen av konsekvenser (se kapittel 6).

2.2 Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven som trådte i kraft 1. Juli 2009 har et vidt formal som søker å finne en balance mellom vern, bruk og "menneskenes virksomhet". Loven er omfattende og det blir bare enkelte bestemmelser som omtales her.

2.2.1 Områdevern

Bestemmelsene om områdevern omfatter følgende vernekategorier:

- Nasjonalpark definert som " *større naturområder som inneholder særegne eller representative økosystemer eller landskap og som er uten tyngre naturinngrep."*
- Landskapsvernområde definert som*"natur- eller kulturlandskap av økologisk, kulturell eller opplevelsesmessig verdi, eller som er identitetsskapende."*
- Naturreservat som
  - Inneholder truet, sjelden eller sårbar natur
  - Representerer en bestemt type natur
  - På annen måte har særlig betydning for biologisk mangfold
  - Utgjør en spesiell geologisk forekomst
  - Har særskilt naturvitenskapelig verdi
- Biotopvernområder definert som *"et område som har eller kan få særskilt betydning som økologisk funksjonsområde for en eller flere nærmere bestemte arter"*.
- Marine verneområder i sjø for å beskytte marine verneverdier

Samtidig med vernevedtaket er det en forutsetning at det legges fram forvaltningsplan

eller skjøtselsplan.

2.2.2 Saksbehandling

Saksbehandlingsreglene for slike områder legger vekt på at det *"legges til rette for en saksbehandling med best mulig samarbeid med grunneiere, rettighetshaver, berørte næringsinteresser og representanter for befolkningen...". "Grunneiere og rettighetshaver skal så vidt mulig underrettes med brev og gis en rimelig frist for å komme med merknader før forslag utformes."*

"Saksbehandlingen skal legge til rette for mest mulig klarhet om verneformål og verneverdier, lokal bruk og kunnskap om verneverdier, avgrensning av området og følger av vernet."
For øvrig følger saksbehandlingen vanlig praksis med kunngjøring, høring og vedtak.

Det kan gjennomføres midlertidig vern i områder for å hindre skade på verneverdier. Slike vedtak er begrenset til å gjelde i fire år med mulighet for forlengelse med inntil to år.
For grunneiere som blir berørt av områdevern er det viktig å påvirke utarbeidelsen av forvaltningsplan og skjøtselsplan slik at disse gir rom for ulike former for næringsutvikling.

2.2.3. Utvalgte naturtyper og prioriterte arter

Naturtype defineres som: *"ensartet type natur som omfatter alle levende organismer og de miljøfaktorene som virker der, eller spesielle typer naturforekomster som dammer, åkerholmer eller lignende ..."* Det kan for eksempel være naturtype som slåtteland og kystlynghei.

Det kan fastsettes forskrifter som angir bestemte naturtyper som utvalgte. I slike områder kan det innføres meldeplikt for en del tiltak. *"Før det treffes en beslutning om å gjøre inngrep i en forekomst av en utvalgt naturtype, må konsekvensene for den utvalgte naturtypen klarlegges."*
Skogbrukstiltak og jordbrukstiltak som berører forekomster av utvalgte naturtyper og som ikke krever annen tillatelse skal meldes til kommunen før tiltaket iverksettes. Tilbakemelding fra kommunen skal foreligge før tiltaket utføres. Kommunen kan nekte tiltaket eller gi pålegg om hvordan tiltaket skal gjennomføres. Der det foreligger godkjent miljøplan faller meldeplikten bort for tiltak som omfattes av miljøplanen.

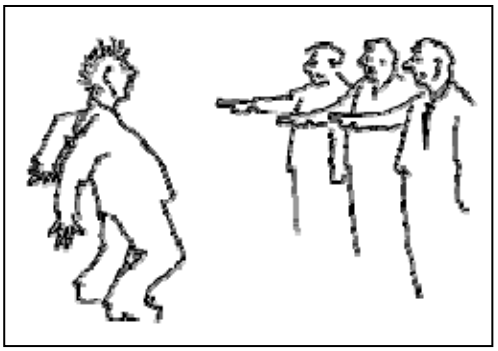
På samme måten kan det ved forskrift utpekes nærmere angitte arter som er prioritert. Det kan fastsettes forbud mot enhver form for uttak av slike arter eller det kan gis regler om beskyttelse av visse typer økologiske funksjonsområder. *"De hensyn som pålegges må ikke medføre en vesentlig vanskeliggjøring av igangværende bruk"*.

Det forutsettes ikke gitt erstatning verken for utlegging av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter.

3 Enkeltmennesket og eiendomsinngrep

Som nevnt, har de fleste grunneiere liten erfaring med eiendomsinngrep. Noen rammes imidlertid flere ganger i løpet av eierperioden, andre kanskje bare en gang. Enkelte opplever store inngrep, mens hos andre er det kanskje bare spørsmål om areal til en bussholdeplass eller framføring av noen meter kabelgrøft.

Møtet med motparten oppleves forskjellig. Noen grunneiere har kunnskaper om planprosesser, andre ikke. Enkelte blir møtt på en slik måte av motparten at de føler tillit og trygghet for at saken blir behandlet på en ryddig og betryggende måte. Andre mener at de blir overkjørt.



I møte med motparten føler mange psykisk ubehag - de føler seg underlegne. De møter folk med spesialkompetanse - folk som får betalt for å gjennomføre inngrepet. Ofte blir det mange parter som arbeider mot den ene grunneieren. For den enkelte grunneier, er det viktig å forsøke å forberede seg best mulig på at det kommer et eiendomsinngrep.

En må akseptere at grunneier- og næringsinteresser enkelte ganger må vike for mer allmenne behov. Likevel kan det være en mental påkjenning å måtte delta i slike prosesser. Selv om det føles som den nye vegen kommer diagonalt over det beste jordet, jordet som forfedrene har dyrket med sine egne hender, er det nødvendig å legge følelsene til side. Vi mener derfor at det er et godt råd å sette seg ned og forsøke å systematisere engasjementet sitt.

Vær forberedt på at:

- Du kan *tape* en sak du mener du burde vinne
- Større saker tar *lang tid*, ofte mange år
- Sterkt engasjement vil kreve *tid og ressurser*
- Du møter mange mennesker som du *tror* har stor kompetanse og som representerer en motpart som du taper i forhold til

Vær oppmerksom på at du:

- Har *rett til* å medvirke i planprosessen
- Kan be om at alle du kommer i kontakt med *presenterer seg og sin rolle*
- Kan be om at alle du kommer i kontakt med *gir tilkjenne hvilke fullmakter* de har
- Har vel så *god kunnskap* om virkningen av inngrepet på egen eiendom som andre har
- Kan *forlange* å få framstilt det aktuelle inngrepet på en måte som du føler at du forstår og at *konsekvensene* er utredet
- Har *krav på full erstatning* for økonomiske tap som du blir påført
- Kan ha *rett til å få dekket kostnader til nødvendig bistand* under arbeidet med hele eller deler av saken

Ta derfor vare på alle dokumenter som du mottar og lag notater fra samtaler du har med forskjellige personer på motpartens side. Be om referater fra alle møter. Ta vare på alt materiale. Før eller senere kan du få bruk for det! Bli med i samarbeid med andre grunneiere og engasjer kompetente personer som kan drive opplæring av grunneierne og bistå i prosessen (se kapittel 4 om samarbeid).

3.1 Etiske retningslinjer

På bakgrunn av kritikken som kom etter en del grunnerverv i forbindelse med utbyggingen på Gardermoen, har Statens vegvesen utarbeidet en håndbok om etiske retningslinjer.

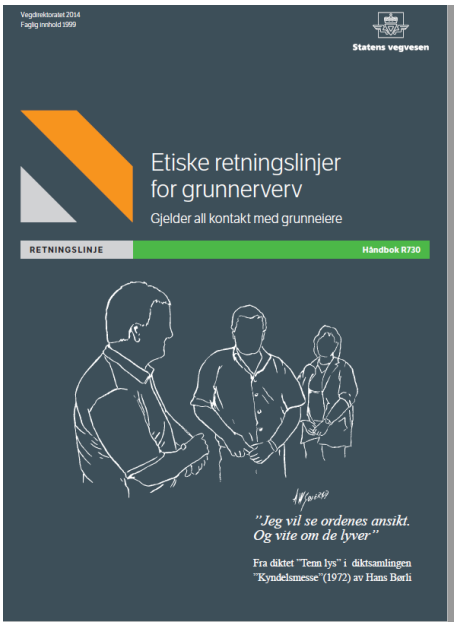
Retningslinjene gjelder all kontakt med grunneiere og bør også kunne brukes av andre som legger beslag på grunn eller rettigheter. I forordet skriver vegdirektøren bl.a.:

"… Mange opplever grunnervervet som en belastning både fordi de helst ikke ønsker å avstå grunn, og fordi selve prosessen rundt grunnervervet er komplisert og ukjent.

Det er viktig at grunnervervet gjennomføres på en slik måte at belastningen for de som berøres, blir minst mulig. Høflighet, god informasjon og kommunikasjon er viktige stikkord i denne sammenhengen."

Dette er et så vidt bra dokument at vi velger å sitere hovedkapitlene om verdigrunnlag og etiske retningslinjer.

Fra kapitlet om verdigrunnlag:



*"**Etikk handler om valg av verdigrunnlaget som skal styre handlingene våre. Forvaltning og myndighetsutøvelse skal bygge på sentrale verdier i det norske samfunn**:*

- *Vi skal stå som garantist for de etablerte rettsstatsverdiene; likhet for lov og regelverk*
- *Vi skal legge vekt på åpenhet; informasjon og kommunikasjon*
- *Vi skal handle ut fra målsettingen om at alle i samfunnet skal ha samme mulighet til å påvirke sin egen livssituasjon*
- *Arbeidet vårt skal bidra til å virkeliggjøre fellesskapets interesser."*

Videre står det i de etiske retningslinjene:

*"**1. Grunnerverv skal skje på faglig grunnlag***
- *Grunnerverv skal utføres i henhold til gjeldende regelverk og på verdsettingsfaglig basis*
- *Rettferdighet og likhet skal tilstrebes*

***2. Det skal vises respekt for enkeltmennesket.** Herunder skal det legges vekt på*
- *Ærlighet. Informasjon fra Vegvesenet skal være korrekt*

- *Åpenhet. Den enkelte skal gjøres kjent med sine rettigheter. Vi skal tilstrebe at alle fakta som har betydning for grunnervervet legges på bordet. Disposisjoner ut fra taktiske hensyn må ikke forkomme.*
- *Toleranse. Den enkeltes holdninger, meninger og verdier skal respekteres. Det er viktig at vi tar oss tid til å lytte og sette oss inn i situasjonen til den enkelte.*
- *God kommunikasjon. Vi skal gi tilstrekkelig informasjon og sørge for at denne blir forstått. Informasjon fra Vegvesenet skal være entydig. Personlig kontakt med den enkelte må tilstrebes, og det skal settes av tilstrekkelig tid og ressurser til dette. Det skal være enkelt å komme i kontakt med rette vedkommende i Vegvesenet.*

3. Vi skal legge vekt på å være hjelpsomme og positive overfor berørte grunneiere. *Vi skal være spesielt oppmerksomme på å veilede de svakeste parter, slik at de kan ivareta sine interesser."*

Dersom alle instanser som er involvert i planprosesser, eller det å frata noen grunn eller rettigheter, hadde laget seg tilsvarende retningslinjer og i tillegg fulgt dem, er vi overbevist om at slike prosesser ville bli mye mindre smertefulle for alle som blir involvert.

Slik opptreden og framferd må være et mål å gjennomføre både for grunneiere, politikere, planleggere, saksbehandlere og grunnerververe. Dette gjelder i alle typer saker, enten det er grunn til vegformål eller (ikke minst) vernesaker.

4 Samarbeid mellom berørte grunneiere

4.1 Behov for samarbeid

Der flere grunneiere blir berørt av et eiendomsinngrep er det, etter vår vurdering, behov for samarbeid. Det er en fordel å opptre samlet både overfor myndighetene som skal treffe beslutninger i saken og i forhold til tiltakshaver som har ansvaret for gjennomføringen av tiltaket.

Det er vanskelig for en gruppe grunneiere som er splittet å oppnå noe hos motparten. Det er selvsagt også en fordel at flere foretar registrering av skadevirkninger, tenker på argumenter og påvirker flest mulig av de som skal treffe beslutninger. Videre er det enklere å skaffe sakkyndig bistand når flere opptrer sammen.

De fleste tiltakshavere oppfatter det nok også som en fordel å kunne møte en samlet motpart i forhold til et stort antall grunneiere. Statens vegvesen, som er ansvarlig for de fleste grunnerverv i Norge, har laget regler for økonomisk støtte til organisering og drift av sammenslutninger av interessegrupper, eksempelvis grunneierlag (se under).

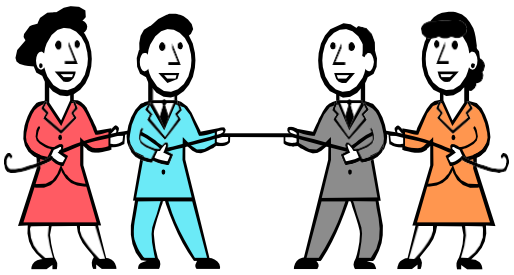
4.2 Initiativ til samarbeid

Selv om det er på gang et større eiendomsinngrep i et område er det ingen som har et klart ansvar for å ta initiativ til å få samarbeidet etablert. Dette til tross for at det er ingen annen næring som har et så omfattende organisasjonsnettverk som landbruket. Det blir derfor ofte tilfeldig om det tas initiativ til samarbeid og hvem som gjør det.

Vi har gode erfaringer med at lokale bondelag, skogeierlag og bonde- og småbrukarlag tar initiativ og innkaller berørte til et første møte. Da vil en som regel få avklart om det er interesse for samarbeid i den aktuelle saken. Dersom det er interesse for samarbeid, vil de berørte grunneierne kunne overta og arbeide videre med saken.

4.3 Hvem skal delta i samarbeidet?

Før en kan bestemme hvem som skal / kan delta i et slikt samarbeid, må en avklare hvor langt den konkrete saken er kommet, d.v.s. hvilken planleggingsfase den er i. Dersom det dreier seg om en kommuneplan eller en kommunedelplan (som ofte brukes for å avklare hvor en vegtrasé skal gå) er mye uklart. Det er blant annet ikke avklart *hvem* som blir berørt av inngrepet. Det samme er tilfelle i startfasen i større vernesaker. En bør derfor innkalle alle en antar blir berørt og senere kutte ut de som likevel ikke blir berørt.



Samarbeid i en tidlig planfase, for eksempel i forbindelse med en kommunedelplan, vil ofte medføre interne konflikter mellom grunneiere. Flyttes vegtraséen eller tomtefeltet fra det ene alternativet til et annet, vil det berøre andre grunneiere. På et så tidlig tidspunkt i planprosessen bør derfor samarbeidet avgrenses til mer *prinsipielle* spørsmål.

Når en kommer til reguleringsplanarbeidet, gjennomføring av planen og erstatningsoppgjøret vet en som regel hvem som blir berørt og dermed hvem som skal delta i samarbeidet. I den forbindelse er det viktig å huske de som blir *indirekte berørt*. Det gjelder de som ikke må avstå grunn, men får *ulemper* som økt eller redusert vannføring i en bekk, støy, støv osv.

I mange landbruksområder der det for eksempel skal bygges en ny veg, blir både landbrukseiendommer og boligeiendommer berørt. I slike tilfeller er det høstet gode erfaringer med at *alle deltar som medlemmer i samme grunneierlag* og at det velges en egen *arbeidsgruppe eller et utvalg* til å følge opp de problemstillingene som eventuelt knytter seg spesielt til boligeiendommene.

4.4 Alternative organisasjonsmodeller

4.4.1 Samarbeidsavtale

Der det er et fåtall grunneiere, inntil ca 10 stk som blir berørt, foreslår vi *ikke* at det organiseres et eget grunneierlag med årsmøte, styre, osv. I slike tilfeller anbefaler vi at de berørte kommer sammen og lager en *samarbeidsavtale* eller en protokoll.

Samarbeidsavtalen bør inneholde:

- Formål
- Omfanget av samarbeidet
- Fullmakt til de som skal delta i forhandlinger osv. (se under)

Protokollen eller samarbeidsavtalen undertegnes av de som er tilstede på møtet og av de som ikke er tilstede, men som i ettertid slutter seg til avtalen eller protokollen. Dermed har de berørte grunneierne etablert det formelle grunnlaget for videre samarbeid.

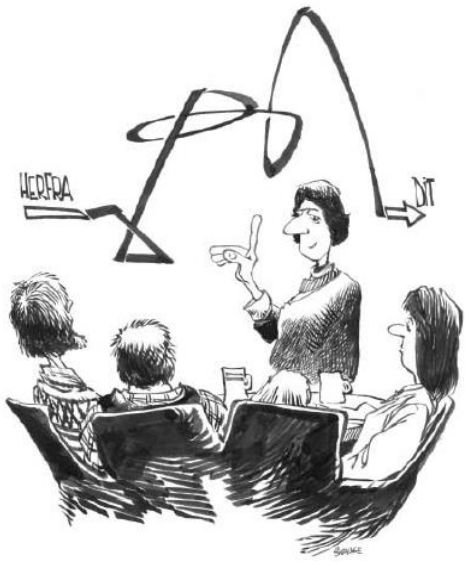
4.4.2 Grunneierlag

Der det er flere grunneiere som blir berørt anbefales det å organisere et grunneierlag med vedtekter. Den prosessen starter med at det inviteres til møte både for å informere om selve planen / inngrepet og for å få avklart interessen for samarbeid. Dersom saken er godt kjent og godt forberedt, kan en vedta vedtekter og foreta valg på samme møte.

Før innkallingen, må det foretas en mest mulig nøyaktig registrering av hvem som blir berørt. *Tiltakshaver* bør kunne bistå i dette arbeidet. Det er bedre å innkalle for mange enn for få.

4.5 Konstituering av samarbeidet

Før det innkalles til konstituerende møte må noen ha forberedt saken. Det må være valgt eller utpekt et *interimsstyre eller en arbeidsgruppe* med mandat å forberede saken fram til konstituerende møte. Disse personene kan være valgt av de eksisterende organisasjonene i landbruket eller på et tidligere informasjonsmøte for grunneierne.



Når det er innkalt til konstituerende møte bør de innkalte ha fått tilsendt utkast til *vedtekter* slik at de er forberedt på hva de skal vedta.

Vi anbefaler at en først foretar en gjennomgang av vedtektene og avklarer spørsmål fra forsamlingen. Deretter vedtas hver enkelt paragraf for seg. Der det fremmes alternativ tekst til det foreliggende forslag foretas det avstemning med vanlig flertall.
Deretter foretas det valg i henhold til bestemmelsene i vedtektene. Dessuten bør det videre arbeid diskuteres og dersom saken er bra forberedt kan det vedtas en arbeidsplan.

4.6 Hva skal samarbeidet omfatte?

Vedtektene for et grunneierlag må beskrive hvilket *geografisk* område samarbeidet skal omfatte og *tiltaket* må beskrives. Avhengig av på hvilket tidspunkt i planprosessen grunneierlaget organiseres, kan formålet for eksempel beskrives på følgende måte:

"*Grunneierlaget skal ivareta grunneiernes og rettighetshavernes interesser så vidt gjelder:*

- *Melding med forslag til utredningsprogram*
- *Utredningsprogram / planprogram*
- *Konsekvensutredning og forslag til reguleringsplan*
- *Praktisk gjennomføring av tiltaket / anleggsarbeidet*
- *Grunnerverv*
- *Erstatninger*
- *Engasjement av advokat og sakkyndig*"

Dette vil passe bra der en står foran reguleringsplanarbeidet. Videre må vedtektene inneholde bestemmelser om medlemskap, årsmøte, valg, styre og avklare hvilke fullmakter laget har i forhold til det enkelte medlem.

4.7 Finansiering av samarbeidet

Et så vidt omfattende samarbeid som er beskrevet ovenfor, vil koste en del penger. Det bør derfor avklares hvorvidt *tiltakshaver* er villig til å finansiere organisering og drift av samarbeidet. Vår erfaring er at de fleste seriøse regulanter og tiltakshavere/utbyggere bidrar økonomisk til slike tiltak.

Det er viktig å avklare med tiltakshaver hva en kan regne med å få finansiert og helst bli enige om et budsjett. Dersom partene ikke blir enige, og det gjennomføres ekspropriasjon, har de berørte rett til å få dekket sine nødvendige utgifter, deriblant advokatutgifter.

5 Medvirkning og påvirkning i planprosessen

I norsk planleggingslovgivning er det relativt klare bestemmelser om medvirkning i planprosesser. Alle som blir berørt av et tiltak som er under planlegging har rett til å bli hørt (se kapittel 2). Retten til medvirkning gjelder både enkeltpersoner og organisasjoner. Hvor omfattende en skal engasjere seg, vil være avhengig både av sakens omfang og de berørtes interesse og mulighet for engasjement.

5.1 Aldri tidlig nok

Det å komme tidlig med i planprosessen er viktig og i noen tilfelle helt avgjørende for utfallet. Når noen har tenkt en tanke om et prosjekt, tar det ofte kort tid før det går prestisje i saken både hos politikere og saksbehandlere. Vi har konkrete eksempler på at politikere har lovet bort tomter i et bestemt område før noen engang har tenkt på planlegging. På kommunenivå er det viktig å ha kontakter i de miljøene i kommunen som tenker på å planlegge nye tiltak.

Noe av det første grunneieren må avklare er om en skal medvirke og påvirke alene eller om det er naturlig å samarbeide med andre (se kapittel 4). Der flere blir berørt vil vi sterkt anbefale å samarbeide med andre. For de som skal påvirkes teller det mye mer å få en samlet og samstemt uttalelse enn å få mange og kanskje sprikende uttalelser.

Det å engasjere seg i en reguleringssak er krevende. Før det tas standpunkt til om en skal engasjere seg, og i hvilken grad, bør en ha tenkt grundig igjennom hva engasjementet innebærer dersom en skal forvente resultater. Større reguleringssaker tar lang tid og krever mye av grunneierne.

5.2 Forberedelser

For å kunne medvirke og påvirke en sak, er det viktig å være godt forberedt. Det er derfor nødvendig å tilegne seg mest mulig kunnskaper om:

- Organisering av og framdrift for saken
- Saksbehandlingsrutiner
- Polistiske prosesser
- Fagområdet som blir berørt
- Lobbyvirksomhet
- Erstatningsregler
- Mulig psykisk press og ubehageligheter

5.3 Oversikt over planarbeidet

Grunneierne må så tidlig som mulig skaffe seg kjennskap til saksbehandlingsrutiner, framdriftsplaner og høringsfrister for saken. En må vite hvor i behandlingsprosessen en sak er til enhver tid. Etter å ha innhentet disse opplysningene, kan grunneieren/grunneierlaget lage framdriftsplan for *egne tiltak*. Det er viktig at en slik plan er konkret og at den blir fulgt. Grunneiernes framdriftsplan må inneholde:

- Tidspunkter for de enkelte tiltak
- Hva de enkelte tiltak skal inneholde
- Hvem tiltakene er rettet mot
- Hvem har ansvaret for gjennomføring av det enkelte tiltak

Prosessen som fører fram til vedtak i større saker som vernesaker og større utbyggingssaker, er et politisk og taktisk spill. Det bør en også ha tenkt igjennom før medvirkning og påvirkningen begynner.

5.4 Kunnskap om saken er avgjørende

Det er vanskelig å bli hørt hvis en ikke har et minimum av kunnskap om den aktuelle saken. De som skal påvirkes er fagpersoner på sitt område og det er nytteløst å gå i dialog med disse uten et minimum av kunnskap.

Det å avholde kurs for berørte grunneiere er en god og rasjonell måte å heve kunnskapsnivået på. Deltakerne både tilegner seg kunnskap og styrker samarbeidet seg imellom. Det kan være aktuelt å ta kontakt med Norges Bondelag og be om hjelp til å få arrangert kurs.

5.5 Formell og uformell påvirkning

Medvirkning og påvirkning kan skje på flere måter. De viktigste er formelle uttalelser om konkrete forslag som foreligger, og mer uformell påvirkning av enkeltpersoner som skal fatte beslutninger eller har en annen rolle i planprosessen.

Når det gjelder de *formelle* uttalelsene er adressen som regel klar. Det er imidlertid viktig å forsikre seg om at flest mulig av de involverte i planprosessen blir kjent med hva vi har ment. Sørge for at alle involverte får en kopi av uttalelsen.

Den *uformelle* påvirkningen kan skje i større eller mindre møter og i samtale med enkeltper- soner, både byråkrater og politikere.

Oppfølging kan være av avgjørende betydning. Det er ikke sikkert at mottaker er på det stadi- um i planprosessen som vi tror. Saken skal kanskje behandles på et senere tidspunkt og på møtet i dag er det helt andre saker som er prioritert. Vi må derfor forsikre oss om at våre argumenter er på plass nøyaktig på det tidspunkt vedtaket skal fattes. Husk at det også er mulig å påvirke når tiltaket allerede er i gang.

5.6 Hvem skal påvirkes?

Målgruppen for *individuell påvirkning* er saksbehandlere og beslutning
fornøyd hvis de har hatt et møte med ordfører og rådmann. Det er imid
er de beste talsmenn i vår sak. Vi bør prioritere personer med kunnskap
vår sak, uansett hvor de er plassert i hierarkiene. Det er ofte disse
personene som får størst gjennomslag.

Media spiller en stor rolle i større planprosesser. En bør derfor skaffe seg gode kontakter i media og pleie dem med saklig og grundig informasjon i hele prosessen.

Samarbeid med *andre organisasjoner* bør vurderes. Det kan godt være organisasjoner vi ikke tradisjonelt har hatt samarbeid med, men som er sterkt engasjert og har sammenfallende interesser i vår sak. Jo flere grupperinger som står bak et initiativ eller en uttalelse, jo større inntrykk gjør det på de som skal fatte beslutninger.

5.7 Argumenter

Argumentasjonen vi bruker overfor dem vi ønsker å påvirke må være:

1. Relevant
2. Saklig
3. Vekke forståelse hos de som skal påvirkes

Dersom vi har *alternativer* til den foreslåtte vegtraséen eller til boligområdet må vi være sikre på at det lar seg gjøre å bygge veg eller boliger etter vårt alternativ. Det kan selvsagt ogsåvære aktuelt å si nei til hele tiltaket. Skal en gjøre det må en være sikker på at noen hører på en.

Dersom en greier å *illustrere* hvordan et tiltak, for eksempel en ny vegtrasé vil ta seg ut i terrenget, er det en svært god måte å vekke forståelse på. En moderne veg legger beslag på langt større arealer enn de 15–20 meter som går med til selve kjørebanen, grøfter og skråninger!

I tilfelle mange grunneiere blir berørt av et tiltak bør en organisere arbeidet med uttalelser og argumentasjon på den måten at den enkelte grunneier lager *sin egen oversikt* over virkningen på sin eiendom (se kapittel 6). Disse oversiktene samles deretter til en *samlet uttalelse* for hele tiltaket.

Som nevnt tidligere, tar det i mange tilfelle svært lang tid fra en planleggingsprosess blir satt i gang til tiltaket er gjennomført. Derfor er det viktig å følge opp hele tiden, både i planfasen, under gjennomføringen av tiltaket / anleggsfasen og i forbindelse med erstatningsoppgjøret. Som regel er det muligheter for påvirkning ”hele vegen”.

5.8 Finansiering av grunneierengasjement i planfasen

Et så vidt omfattende engasjement som er beskrevet ovenfor er krevende og vil også koste penger. Det kreves ressurser til organisering, registrering, utarbeidelse av uttalelser osv. Noen blir sterkere engasjert og bruker mer tid enn andre. Det er rimelig at tillitsvalgte får en viss

kompensasjon for det arbeidet de gjør. Spørsmålet er hvordan dette skal finansieres.

I utgangspunktet er det slik at *den enkelte grunneier* må betale hva det koster å forsvare sin egen eiendom og sine egne rettigheter. Alle bør derfor bidra økonomisk i samarbeidet. I større saker er det imidlertid vanlig praksis at *tiltakshaver* bidrar økonomisk. Når prosessen er kommet så langt at det skal engasjeres advokat og sakkyndige, må det avklares med motparten hvordan kostnadene skal fordeles.

6 Grunneiers kartlegging

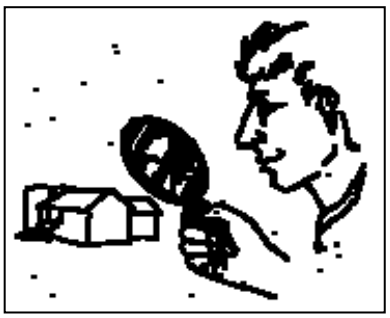
Det burde være en selvfølge at et eiendomsinngrep blir presentert på en slik må at alle som blir rammet oppfatter hva inngrepet går ut på og hvilke konsekvenser det kommer til å få for eiendommen. Slik er det ikke bestandig. Det er mange som blir overrasket når de i ettertid får se det faktiske resultatet av inngrepet.

Det er derfor viktig at alle involverte gjør hva de kan for å framstille saken så enkelt, men allikevel så riktig som mulig. Alle må bidra til dette, både tiltakshaver, grunneiernes tillitsvalgte, engasjerte advokater, sakkyndige og den enkelte berørte grunneier. Det kan dreie seg om enkle kart, skisser, modeller og verbal beskrivelse. Under beskriver vi hva *grunneier* bør bidra med.

6.1 Registrering av konsekvenser

Det er selvsagt tiltakshaver som har et særlig ansvar for å registrere alle forhold på den enkeltes eiendom som kan bli påvirket av en regulering. Det gjelder så vel utbygging og veger som vernesaker. Vi har imidlertid gode erfaringer med at *den enkelte grunneier* selv registrerer mest mulig av konsekvensene av det framtidige inngrepet. Ingen er bedre kjent på eiendommen og

har bedre forutsetninger for å foreta en slik registrering enn grunneieren selv. Dette har grunneierne i enkelte områder gjort i forkant av vegutbygging og med godt resultat.



Resultatet fra registreringene kan brukes både i planprosessen, utbyggingsfasen og i forbindelse med erstatningsoppgjøret. Det vil si at man må begynne så tidlig som mulig med dette arbeidet og komplettere opplysningene underveis. Gå derfor over det berørte området flere ganger. Forsøk å tenke deg hvordan inngrepet vil virke i praksis. Etter hvert som planleggingsarbeidet går framover og nye opplysninger foreligger, må registreringene justeres. Alt dette tar tid, men det er helt klart den beste måten å bringe fakta på bordet.

- I *planprosessen* kan dette materialet brukes til *alternative løsninger* og til å klargjøre *konsekvensene* av inngrepet på en best mulig måte.

- Under *anleggsperioden* kan registreringene brukes til å gjennomføre *avbøtende tiltak*, d.v.s. tiltak som begrenser skadene.

- I forbindelse med *erstatningsoppgjøret* kan registreringen brukes til å påvise at skaden kanskje kunne vært unngått dersom det hadde vært tatt hensyn til grunneierens innspill i planfasen og til å *dokumentere eventuelle tap og ulemper*.

6.2 Hva bør registreres?

Det registreringsopplegget som er skissert under er spesielt utviklet for vegbygging, men mange av punktene kan også brukes i forbindelse med planlegging og utvikling av tomteom- råder, i forbindelse med grøfter for forskjellige formål, kraftlinjer (luftlinjer) og andre tiltak. Merk at det i vedlegg 1 er satt opp en samlet tabell over elementer grunneier bør registrere.

6.2.1 Tiltakshavers behov for areal

Lag en oversikt over hva tiltakshaver trenger av arealer til:

- Veg, grøfter, skråninger
- Støyskjermer
- Støyvoller
- Vegetasjonsskjermer
- Viltgjerder
- Anleggsområder
- Masseuttak
- Deponi
- Sedimenteringsbasseng

Dersom inngrepet gjelder utbyggingsområder, bør du være nøye med å registrere planlagt infrastruktur som veg,
vann og avløp. Infrastruktur åpner ofte for senere utbygging *ut over* den planen som forelig- ger pr. i dag. Dreier det seg om grøfter, må en være nøye på hvor disse blir liggende i forhold til bruken av dyrka jord.

6.2.2 Arealtyper

Jord og skog

Registrer hvilke typer arealer som blir berørt, hva de benyttes til, bonitet og eller avlingsnivå på de aktuelle arealene. Avlingsnivået bør registreres av en nøytral instans, for eksempel Norsk Landbruksrådgivning. Kontroller også hva du har hatt av avlinger de siste 5-10 årene.

Elementer som grunneier bør registrere med tanke på dyrka jord, beite og skog

Dyrket jord	Beite	Skog
• Totalareal på eiendom-men • Berørt areal • Produksjon • Avlingsnivå	• Areal • Avlingsnivå • Driftsveger* • Seterbruk som kan bli påvirket av framtidig vern	• Totalareal • Produktivt areal/bonitet • Berørt areal • Planlagt avvirkning**

*Bl.a. veger der dyra skal drives til og fra beite. I vernesaker må en være nøye på å registrere arealer som kan bli underlagt restriksjoner bl.a. med hensyn til gjødsling.

**Dersom du driver videreforedling av eget tømmer eller ved må omfanget av slik virksomhet gå fram av re- gistreringsmaterialet.

Annet areal

Dette kan være arealer som er registrert som uproduktive, men som allikevel gir grunnlag for inntektsmuligheter nå eller på litt lengre sikt. Et typisk eksempel på slik virksomhet er jakt-arealer som kan bli berørt både av utbygging og vernesaker.

Rettigheter

Når det gjelder rettigheter, bør man være spesielt oppmerksom på forhold som blir indirekte berørt av anlegget. Det kan for eksempel gjelde endret vannføring i bekker, kanaler eller grøf-ter som blir berørt fordi vannsystemer og vannføringen i området blir endret.

Det kan også dreie seg om jakt og fiskerettigheter der det er andre enn grunneier som eier slike rettigheter.

6.2.3 Arrondering

Ulike inngrep kan føre til arronderingsproblemer både i jord og skog. Kartlegg derfor:

- Kantvirkninger som fører til redusert avling i jordbruket og tørkeskader og vindfelling i skogbruket
- Utfordringer i forhold til transport og bruk av forskjellig utstyr
- Restarealer som blir liggende slik til at de blir urasjonelle å bruke

6.2.4 Grøftesystemer

I forbindelse med framføring av grøfter bør grunneier være spesielt oppmerksom dersom disse berører eksisterende grøftesystemer.

Vær også oppmerksom på at nye grøfter, for eksempel grøfter for vann og avløp eller grøfter for elektriske kabler o.l., drenerer og det vannet må få et naturlig utløp et eller annet sted.

Dessuten er det svært viktig å registrere grøftesystemer som blir berørt, slik at disse blir reparert på en tilfredsstillende måte. Finn fram grøftekartene for eiendommen. Dersom du ikke finner dem selv, er det ofte originaltegninger på landbrukskontoret i kommunen.

6.2.5 Avkjøringer og omlegging av eksisterende veger

Dette kan dreie seg om veger som blir nedlagt, omlagt eller som medfører lengre transportavstander. Videre kan det dreie seg om nødvendige parallellveier både i jord- og skogbruk.

Grunneier må også registrere forhold som kan medvirke til økt kjøreavstand for transport av avlinger, gjødsel eller skogsvirke. I verneområder må en registrere veger som kan bli undergitt restriksjoner og veger som er tenkt bygget de nærmeste årene.

6.2.6 Omlegging av eksisterende infrastruktur og behov for ny infrastruktur

Dette kan dreie seg om for eksempel rørgjennomføringer for vannforsyning, drenering, avløp, rør for vanningsanlegg, elektriske kabler, kommunikasjonskabler osv.

Det er svært viktig å tenke gjennom ulike behov for å krysse en veg eller ledning i framtida, slik at slike behov kan påpekes allerede i planprosessen og tas hensyn til i forbindelse med gjennomføringen av anlegget.

Dersom en vet at det senere blir behov for å krysse den nye vegen med en kabel eller en vannledningsgrøft, kan det tilrettelegges for det ved å legge ned tilstrekkelig dimensjonerte *vare-rør*.

Merk at etablering av grøfter (vann, avløp, strøm, telefon) ofte gir restriksjoner på grunneiers bruk av arealene i ettertid, bl.a. minsteavstand til vann- og avløpsledning i forhold til senere oppføring av bygg på eiendommen.

Brønner kan ofte bli påvirket av ulike typer anlegg. Det kan dreie seg om (fare for) forurensning, vannårer som avskjæres, brønner som dreneres ut eller vannledninger som blir liggende grunt og dermed blir utsatt for frostskader.

6.2.7 Nærføringsulemper

En bør være spesielt oppmerksom på skader eller ulemper som kan oppstå i nærheten av et anlegg, eller som en konsekvens av anlegget. Slike skader kan oppstå bare i anleggsperioden eller de kan få varig virkning. Enkelte slike skader oppdages noen ganger flere år etter at anleggsarbeidet er avsluttet. Det gjelder for eksempel setningsskader. Typiske nærføringsulemper er:

- Støy
- Støv
- Estetiske ulemper
- Risiko for personskader
- Plagsomt lys / skinn
- Barriereeffekt og hindringer (for folk og dyr)
- Vibrasjoner og rystelser
- Setningsskader

6.2.8 Tiltak i forbindelse med anleggsarbeidet

I en del tilfelle lar det seg gjøre å rette opp skader helt eller delvis i forbindelse med anleggsarbeidet. Det er ofte enklere å få gjennomført slike *avbøtende tiltak* enn å få tilfredsstillende erstatning i form av penger. Eksempler på slike tiltak kan være opparbeidelse av veger, velteplasser, kanaler og grøfter m.m. som grunneier kan nyte godt av i ettertid.

6.2.9 Framtidige planer

Dersom grunneier har seriøse planer som blir påvirket av et inngrep i eiendommen, er det viktig å kunne dokumentere disse planene så tidlig som mulig. Eksempler på slike planer kan være omlegging av produksjonen, utbyggingstiltak (for eksempel hytter i verneområder), masseuttak o.s.v.

Dette kan få betydning både i planprosessen, utførelsen av anlegget og ikke minst i forbindelse med erstatningsoppgjøret. Det er vanligvis for sent å presentere nye planer og nye tiltak når en skal begynne å argumentere for erstatning.

7 Former for grunnerverv

Alle som planlegger å gjøre inngrep på andres eiendom må som nevnt ha tillatelse til det. Dette gjelder alle former for grunnerverv, vern, framføring av grøfter og kabler osv.

Tillatelsen fra det offentliges side gis i form av vedtatte planer, f. eks. reguleringsplan, bebyggelsesplan eller verneplan (se kapittel 2). Grunneieren, på sin side, kan gi tillatelser på flere måter. Det skjer også at grunneier *nekter* å avgi grunn eller rettigheter. Da må det foretas ekspropriasjon eller vedtak i henhold til lov, for eksempel naturmangfoldloven.

Litt forenklet kan man si at det er tre måter å overta grunn (grunnerverv) eller erverv av ret-

tigheter på:

- **Avtale**

Partene inngår avtaler om avståelse, retningslinjer og erstatning. Da kan tiltakshaver sette i gang prosjektet.

- **Delvis avtale og eventuelt skjønn**

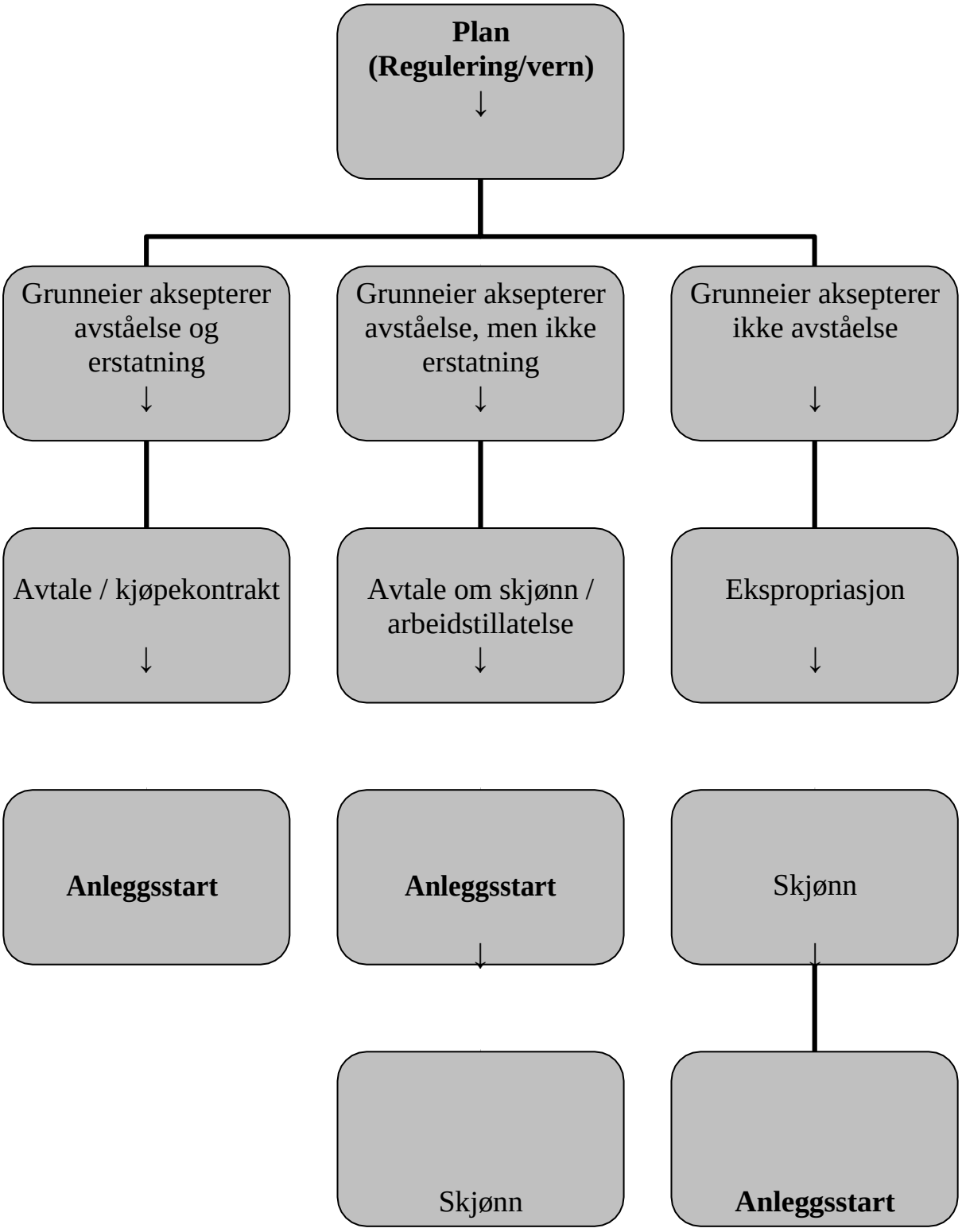
Grunneier aksepterer avståelse, men det er uenighet om erstatningen. Da kan tiltaket iverksettes, men erstatningen avtales senere eller fastsettes av skjønnsretten.

- **Ekspropriasjon og skjønn**

Grunneier aksepterer verken inngrepet eller erstatningen. Da blir det gjennomført ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved skjønn. Når ekspropriasjonsvedtaket er fattet kan myndighetene gi tillatelse til anleggstart.

Uansett hvordan et eventuelt grunnerverv skjer, er det viktig at grunneierne er godt orientert om hvilke dokumenter de skriver under på.

Figuren på neste side viser (skjematisk) hvordan ervervet kan skje, avhengig av hvordan grunneier stiller seg.


Plan
(Regulering/vern)
↓
Grunneier aksepterer avståelse og erstatning
↓
Grunneier aksepterer avståelse, men ikke erstatning
↓
Grunneier aksepterer ikke avståelse
↓
Avtale / kjøpekontrakt
↓
Avtale om skjønn / arbeidstillatelse
↓
Ekspropriasjon
↓
Anleggsstart
Anleggsstart
↓
Skjønn
↓
Skjønn
Anleggsstart

8 Erstatningsprinsipper

Alle som må avstå eiendom eller blir påført skade som medfører økonomisk tap, har krav på *full erstatning*. Bestemmelsene om erstatning finner en i Grunnloven §105, ekspropriasjonserstatningsloven og enkelte særlover. Dessuten foreligger det en omfattende rettspraksis som er retningsgivende for både erstatningsprinsipper og erstatningsutmåling.

Det er kun *økonomiske målbare tap* som skal erstattes. Selv om salgsverdi (markedspris) legges til grunn for erstatningen, vil det ofte være en del følelsesmessige verdier knyttet til eiendommen som *ikke* blir erstattet. Eksempler på dette kan være at en mister en gammel slektsgard med lange tradisjoner eller en boligeiendom som det knytter seg spesielle følelser til. Spesielt fin *beliggenhet* kan derimot bli hensyntatt fordi en "vanlig kjøper" kan være villig til å betale for dette.

I utgangspunktet er det eieren/hjemmelshaver som skal ha erstatning, men i enkelte tilfeller, for eksempel i forbindelse med langsiktige *leiekontrakter*, kan det være aktuelt å dele erstatningen med leietaker. Det er skjønnsretten som avgjør dette i tilfelle partene ikke blir enige i forhandlinger.

Det blir ikke gitt vederlag for *skattekrav* som blir utløst av erstatningsutbetalingen. Full erstatning betyr at en ikke bare ser på den aktuelle bruken på verdsettingstidspunktet. Det skal også tas hensyn til *påregnelige endringer* som betinger en annen erstatning.

Ved erstatningsberegningen benyttes ett av tre *alternative* verdsettingsprinsipper:

- Salgsverdi
- Bruksverdi
- Vederlag for kjøp av tilsvarende eiendom (gjenkjøpsverdi)

I tillegg anvendes differanseprinsippet ved delavståeler i de tilfeller det ikke er mulig å fastsette salgs- eller bruksverdi.

Den som blir fratatt eiendom eller påføres ulemper, har krav på at det verdsettingsprinsippet som gir høyest erstatning legges til grunn.

8.1 Salgsverdi

Salgsverdi blir vanligvis brukt når det er spørsmål om å erstatte *hele eller storparten av* et gårdsbruk eller eiendom. Når salgsverdi brukes for å fastsette erstatningen skal det legges til grunn hva en vanlig kjøper er villig til å betale for eiendommen ved frivillig salg i markedet.

Det *skal* tas hensyn til:

- Hva slags eiendom det gjelder

- Hvor eiendommen ligger
- Den påregnelige framtidige utnyttelsen av eiendommen
- Priser på sammenlignbare eiendommer som er solgt i markedet

I forbindelse med innløsning av hele landbrukseiendommer ser en eksempler på at det henvises til tilsvarende eiendommer, også odelseiendommer som er omsatt i distriktet.

Det skal imidlertid *ikke* tas hensyn til:

- Verdiendringer som skyldes tiltaket som er årsaken til at eiendommen må erstattes
- Tiltak som er planlagt eller gjennomført som en del av ekspropriasjonstiltaket
- Investeringer som eksproprianten har gjennomført de siste 10 åra
- Investeringer som offentlige organ har foretatt i området

8.2 Bruksverdi

De aller fleste avståelser eller inngrep dreier seg om avståelse av deler av eiendommen, ofte relativt små deler. Breddeutvidelse av veg, mindre tomteområder og rett til framføring av grøfter er eksempler på slike inngrep. I slike tilfeller skal vederlaget fastsettes på grunnlag av den avkastningen arealet gir ved påregnelig utnyttelse av arealet.

Videre heter det i ekspropriasjonserstatningsloven:

> *"Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m. v. når dette er påreknelig …."*

Det siste kan eksempelvis bety at det gis erstatning for grusforekomster som det er marked for og som ligger lett tilgjengelig, men det gis ikke erstatning for grusforekomster som ligger slik til at det ikke er lønnsomt å bygge veg fram til forekomsten.

Oppsummert skal erstatning basert på arealets bruksverdi erstatte tapt inntektsstrøm ved bruk av eiendommen. Merk at det er *nettoverdien* som skal legges til grunn ved bruk av bruksverdi. Det betyr at det må gjøres fratrekk i erstatningen for besparte utgifter.

Den klare hovedregelen er at erstatningen skal utbetales som en engangssum, men unntak kan tenkes dersom det dreier seg om midlertidig ekspropriasjon.

8.2.1 Neddiskontering

Dersom inngrepet ikke hadde funnet sted, ville i en del tilfeller det som skal erstattes enten ha blitt solgt over tid eller i sin helhet en gang i fremtiden. Tømmer i hogstklasse IV og V som normalt ville ha blitt avvirket om noen år, er et eksempel på dette. Et annet eksempel er mineralressurser. I slike tilfeller blir erstatningen for bortfallet av den fremtidige (årlige) salgsfortjenesten *neddiskontert* over det aktuelle antall år. Dersom den neddiskonterte erstatningen ikke forbrukes hurtigere enn forutsatt og ellers forvaltes slik at diskonteringsrenten oppnås, vil den som mottok erstatningen stilles økonomisk

som om salgsvederlaget ikke var bortfalt.

I andre tilfeller er det påregnelig å omsette alt som skal erstattes umiddelbart. Grusforekomster som vegvesenet kan bruke umiddelbart, blir erstattet som om de ble solgt umiddelbart, mens en som driver grustak og blir fratatt forbruk tilsvarende 10 år får neddiskontert den årlige erstatningen over en 10- årsperiode.

Ved neddiskontering vil den samlede inntekten over et antall år bli satt til en nåverdi (utbetalt erstatning). Settes den årlige inntekten til x, kommer man frem til nåverdien for det enkelte år ved å dele x på diskonteringsrenten (r) opphøyd i antall år (n). Et inntektsbortfall i fem år kan da uttrykkes slik:

$$x/r^1 + x/r^2 + x/r^3 + x/r^4 + x/r^5 = \text{Nåverdi}$$

Eksproprieres for eksempel en grusressurs som ville gitt et overskudd på kr. 50 000 per år i 5 år, blir x = kr. 50 000,-. Settes diskonteringsrenten til 5 %, blir regnestykket slik:

$$50\,000/1{,}05^1 + 50\,000/1{,}05^2 + 50\,000/1{,}05^3 + 50\,000/1{,}05^4 + 50\,000/1{,}05^5 = 216\,474{,}-$$

Når det gjelder avståelse av større arealer med hogstmoden skog, er spørsmålet om erstatningen skal neddiskonteres mer sammensatt. Et sentralt spørsmål i den sammenheng er når det er påregnelig at skogen ville blitt avvirket dersom det sees bort fra ekspropriasjonen. Det er derfor vanskelig å gi et entydig svar på om erstatningen for hogstmoden skog skal neddiskonteres eller ikke, men dette må bero på en vurdering av de faktiske forholdene i hvert enkelt tilfelle.

8.2.2 Aktuell eller påregnelig bruk

I noen tilfeller oppstår det spørsmål om det er den aktuelle bruken eller den påregnelige bruken av arealet som skal legges til grunn for bruksverdiberegningen, og videre i hvilken grad grunneierens subjektive forhold skal innvirke på påregnelighetsvurderingen

Utgangspunktet er dagens bruk av eiendommen. Samtidig må det tas i betraktning at grunneier kan ha hatt planer om omlegging av produksjonen, eller at arealet egner seg for annen produksjon som vil gi høyere avkastning. Spørsmålet i disse tilfellene er om det er påregnelig at dagens bruk ville blitt endret dersom ekspropriasjonen ikke fant sted. Denne vurderingen må foretas med utgangspunkt i hva dagens eier ville ha foretatt seg, og ikke hvilken bruk eiendommen objektivt sett kan egne seg til.

8.2.3 Kapitaliseringsrente

I forbindelse med erstatning etter bruksverdiprinsippet er *kapitaliseringsrente* et viktig tema. Ofte kan det være enighet mellom grunneier og ekspropriant om størrelsen av grunneiers årlige inntektsbortfall, men uenighet om kapitaliseringsrenten. Jo høyere renten settes, jo lavere blir utbetalingen til grunneier. Dersom inntektsbortfallet er beheftet med en del usikkerhet, kan dette tale for en noe høyere kapitaliseringsrente.

Etter rettspraksis brukes i dag en kapitaliseringsrente på 4 % som en «normalrentesats» ved avståelse av grunn. En kapitaliseringsrente på 4 % gir en erstatningssum som er 25 ganger eiendommens årlige avkastning. Høyesterett har samtidig

åpnet for at kapitaliseringsrenten kan avvike fra hovedregelen dersom det skulle foreligge spesielle forhold ved den enkelte eiendom.

For andre utnyttelsesmåter, eksempelvis jakt, kan det være aktuelt å bruke en litt høyere rentesats. Begrunnelsen for dette er at slik virksomhet innebærer noe større usikkerhet.

8.3 Gjenskaffelsesverdi

Gjenanskaffelsesverdi brukes i forbindelse med erstatning av bolighus, fritidsboliger og næringsbygg som må rives. Erstatningen skal i slike tilfeller dekke kostnadene som er forbundet med kjøp av annen eiendom til samme formål, dersom det er nødvendig for å holde eieren skadesløs. Passende tomt og flyttekostnader skal også dekkes. Det er imidlertid knyttet visse betingelser til bruk av denne ordningen: Det må dreie seg om bolighus, fritidshus som eieren benytter *til eget bruk* eller driftsbygg som omfatter *egen virksomhet*.

Ordningen kan *ikke* brukes for bygning eller anlegg som på grunn av alder eller tilstand gjør at bygningen ikke er tjenlig for framtidig bruk.

I forbindelse med verdsettingen, skal det tas hensyn til for eksempel mer moderne utstyr, lengre levetid, mer rasjonell drift og lavere vedlikeholdskostnader. Gjenskaffelsesverdi benyttes aldri for rene grunnarealer.

8.4 Differanseprinsippet

Differanseprinsippet er et erstatningsprinsipp som ofte brukes i forbindelse med delvis avståelse av *boligeiendommer*. Det er nemlig ikke mulig å fastsette en salgspris for en liten del av en hage. Det er vanligvis ikke marked for slikt. Selv om arealet er uomsettelig, bidrar avståelse ofte til at salgsverdien for hele eiendommen reduseres.

Hvor stor reduksjonen blir, er avhengig av flere forhold. Dersom den beste solplassen på eiendommen forsvinner betyr det en større verdireduksjon enn om en lite brukt del av hagen må avstås.

For å fange opp verdireduksjonen på eiendommen blir hele den bebygde eiendommen verdsatt før og etter inngrepet.

8.5 Tilpasningsplikt

Alle som blir rammet av et eiendomsinngrep, har *plikt* til å bidra til at skadevirkningene og det økonomiske tapet blir minst mulig.

Ordningen med tilpasningsplikt blir brukt bare i forbindelse med *større inngrep* i eiendommen. I tilfeller som avståelse av grunn til en busslomme, stripeavståelse til vegutvidelse eller avståelse av et mindre jordareal, blir det ikke trukket for mulig tilpasning.

I forbindelse med avståelse av for eksempel dyrket jord, blir behovet for arbeidskraft og forskjellig utstyr mindre. Dersom det dreier seg om større avståelser, vil det bli trukket i erstatningene for de besparelser som oppnås. I mange tilfeller blir den som må avstå noe, gitt tid til å omstille seg. Det betyr at spart eget arbeid eller investeringer først blir vektlagt etter noen år.

Det kan også komme på tale å flytte produksjon dersom en har tilgjengelige arealer som er skikket for den produksjonen som blir berørt av inngrepet. Jordbæråkeren eller potetåkeren kan for eksempel flyttes til et annet skifte på eiendommen, og dermed kan skadevirkningene reduseres. Det er til og med registrert tilfeller der retten har forutsatt at det dyrkes ny jord til erstatning for det som er avstått.

Selv om det heter tilpasningsplikt, har ikke grunneieren plikt til å gjennomføre tilpasningstiltakene. En må imidlertid akseptere at det blir lagt til grunn i forbindelse med erstatningsutmålingen.

8.6 Ulempeerstatning - særulemper og alminnelige ulemper

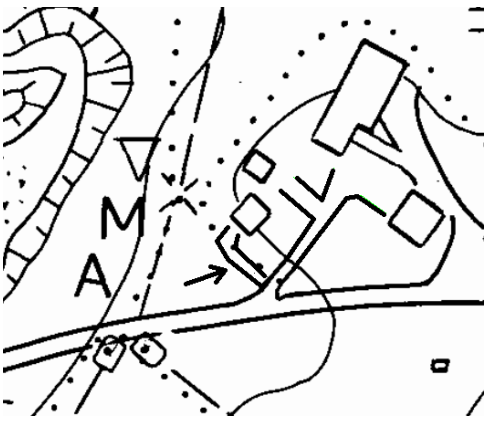
Spørsmål om ulempeerstatning reises ofte i forbindelse med at deler av eiendommen må avgis. Da dreier det seg om ulempe eller skade på den gjenværende del av eiendommen.
Det skilles ofte mellom spesielle ulemper eller *særulemper og alminnelige ulemper*.

Når det gjelder spesielle ulemper skal disse erstattes fullt ut, mens alminnelige ulemper bare skal erstattes i den grad de går ut over en viss tålegrense, jf. granneloven og forurensningsloven. Arronderingsulemper, kantskader og lengre transport er eksempler på *særulemper* som blir erstattet.

Nærføringsulemper som for eksempel støy og estetiske ulemper, er *alminnelige ulemper* der en har inntrykk av at tålegrensen ligger høyt og at det ofte skal mye til for å få erstatning.

8.7 Avkjørselsendringer

Grunneierne har dårlig vern når det gjelder flytting av avkjørsler. Ut over krav om at vegforbindelsen skal opprettholdes har en grunneier relativt begrensede rettigheter.



Vegloven sier at det kan kreves vederlag for utgifter til flytting eller endring av lovlig avkjørsel, og at det kan kreves vederlag for rimelige utgifter til flytting eller forlengelse av privat veg frem til avkjørselen. Vederlaget omfatter ikke egen grunn som går med til egen veg.

Dersom en må avstå grunn til omleggingen gjelder vanlige regler for erstatning.

8.8 Rådighetsinnskrenkninger

Rådighetsinnskrenkning betyr at eiendomsretten ikke overføres til andre, men at man mister retten til å gjennomføre en del tiltak. Det dreier seg om innskrenkninger i den fysiske bruken av eiendommen. Hovedregelen er at grunneier må tåle begrensninger på sin egen bruk av eiendommen uten å kunne kreve erstatning. Unntak kan likevel tenkes i særlige tilfeller.

Det vil føre for langt å gjøre forsøk på å utrede spørsmålet om erstatning for rådighetsinnskrenkninger i dette heftet. I realiteten er det domstolene som må avgjøre hver enkelt sak dersom partene ikke kommer til enighet i forhandlinger. Av forhold som blir vektlagt kan imidlertid nevnes formålet med inngrepet, samfunnsnytten, samfunnsutviklingen, tilpasningsmuligheten og vesentligheten for den enkelte berørte grunneier.

9 Eksempler på erstatningsutmåling

I dette kapitlet vil det bli lagt vekt på *delavståelser*. Dette er det man vanligvis blir utsatt for som grunneier. I et fåtall tilfeller må *hele* eiendommen avstås. Da er det som oftest salgsverdien som legges til grunn.

Erstatningen skal beregnes ut fra den påregnelige utnyttingen av teigen som må avstås, se nærmere under punkt 8.2. i heftet.

9.1 Fulldyrket jord

Når en skal verdsette fulldyrket jord starter en med dekningsbidraget pr arealenhet. Ved midlertidig bruk av areal, for eksempel i forbindelse med anleggsarbeid eller anlegg av grøfter, beregnes erstatningen for den perioden arealet er beslaglagt, herunder den perioden endret jordstruktur reduserer avlingsnivået.

9.1.1 Data

En viktig forutsetning for å komme fram til et riktig resultat er at du bruker så riktige data som det er mulig å framskaffe. Det gjelder både avlinger, priser og øvrige data som skal brukes i modellen. Du må finne de data som er relevante for det konkrete arealet som skal avstås.

9.1.2 Tilpasningsplikt

Som nevnt over, skal den skadelidte innrette seg slik at skader og ulemper begrenses, og de økonomiske tap blir minst mulig. Dette må ikke oppfattes som en plikt grunneieren har til å gjennomføre i *praksis*, men det legges til grunn i erstatningsutmålingen.

I forbindelse med små eiendomsinngrep ser en sjelden at skjønnsretten tar hensyn til tilpasningsplikten, men i forbindelse med større inngrep blir det gjort. Tilpasningsplikten kan omfatte:

- Alternativ bruk av arbeidskraft som blir ledig
- Alternativ bruk eller lavere investeringsnivå for bygninger og maskiner
- Flytting av intensive produksjoner til andre egnede arealer
- Nydyrking til erstatning for tapt areal

Skjønnsretten tar som oftest hensyn til at det tar noe tid å foreta omstilling og de økonomiske virkningene for erstatningsutmålingen blir først tatt hensyn til etter noen år.

9.1.3 Endret kantlengde / kantvirkning

Dersom inngrepet medfører at det oppstår nye kanter vil det som regel påvirke avlingsnivået. Dersom en regner med halv avling for eksempel 2 meter inn fra avstått areal kan en beregne

full erstatning for et område lik lengden multiplisert med 1 meter.

Endret kjøremønster kan også medføre at større arealer blir utsatt for jordpakking. Det kan medføre redusert avling og grunnlag for erstatning.

9.1.4 Arronderingsulemper

Dersom det gjenværende arealet (teigen) får en mindre rasjonell form enn tidligere vil det ta lengre tid å utføre alt onnearbeid. Det skal gis erstatning for den mertiden som arronderings-ulempen eller endret kjøremønster medfører.

9.1.5 Forlenget kjøreavstand

Mange eiendomsinngrep fører til at veger blir stengt eller må legges om. Det fører ofte til at eieren påføres økte kostnader. Disse skal erstattes. Erstatningsberegningen må ta hensyn til kvantum som skal transporteres ut på jordet og tilbake og økt kjøreavstand.

9.2 Beite

På samme måten som for dyrket mark, beregner en tapte avlinger fratrukket sparte kostnader for å komme frem til dekningsbidraget for beite.
Dersom det dreier seg om avståelse av areal kapitaliseres det årlige tapet.

Dreier det seg om midlertidige beslag av beite, beregnes tapet for det antall år beslaget gjelder, samt eventuelle skader i ettertid, for eksempel skader som skyldes pakking og endret jordstruktur.

En bør også være oppmerksom på om inngrepet fører til at det kan bli liggende igjen arealer som det blir urasjonelt å bruke i framtida, lengre veg å drifte dyra, samt endret gjerdehold.

9.3 Skog

Det er den *påregnelige* bruken av skogen som skal er- stattes. Det opereres med følgende verdsettings-begreper:

- Realisasjonsverdi
- Venteverditap
- Grunnverdi

I de fleste sakene dukker det i tillegg opp arronderings- ulemper, driftsulemper, kantskader, anleggskader og, i forbindelse med kraftledninger, sikringshogst for å forebygge skader på ledningsnettet.

9.3.1 Realisasjonsverdi

Det er nettoverdien av bestand i hogstklasse IV og V som blir berørt av inngrepet på det tidspunkt inngrepet skjer som skal erstattes. Dersom det er påregnelig at skogeieren ville ha av-

virket de aktuelle bestanden, i tillegg til at det er avsetning for virket, skal det ikke foretas noen neddiskontering av dagens verdi. I forbindelse med avståelse av større arealer har imidlertid Høyesterett kommet til at:

> *"når det ikke er påregnelig at ekspropriaten (skogeieren) ville ha utnyttet hele ressursen straks om ekspropriasjonen tenkes borte, må det foretas en neddiskontering basert på påregnelig utnyttingstakt."*

En må altså regne med at ved avståelse av større arealer / kubikkmasse, vil en få en diskusjon om hvorvidt det skal foretas neddiskontering over et visst antall år.

9.3.2 Venteverdi

Venteverdien er bruksverdien av skogbestand som ikke er hogstmoden, dvs. hogstklasse II og III. I slike bestander skal en beregne verditapet som oppstår ved at skogen må avvirkes, eventuelt overdras før den er hogstmoden.

9.3.3 Grunnverdi

Grunnverdien er verdien av *snau skogsmark* forutsatt at det er påregnelig at den vil bli benyttet til framtidig skogproduksjon. Grunnverdien er avhengig av markas produksjonsevne (bonitet), framtidig tømmerkvalitet og priser og framtidige produksjonskostnader.

9.3.4 Arronderingsulemper

Dette er de økonomiske tapene skogeieren påføres ved at bestand som tidligere var godt arrondert, for eksempel blir oppdelt ved at en veg eller ei kraftlinje deler opp teigen i flere teiger.

9.3.5 Driftsulemper

Dette er ulemper av økonomisk art, f. eks. ved at hogsten blir vanskeliggjort fordi en må ta hensyn til nærhet til ny veg eller kraftlinje. Inngrepet kan også medføre at det blir vanskeligere å komme fram med veger.

9.3.6 Kantskader

Kantskader oppstår særlig der en skjærer gjennom eldre tette bestander. Det vil da oppstå tørke- skader og uforholdsmessig mye vindfall. Det er i utgangspunktet to måter å erstatte dette på:

- Ved å fastsette en verdi pr løpemeter
- Ved en prosentvis påplussing av verdien av det bestandet som blir avvirket

9.3.7 Anleggskader og sikringshogst

En bør være oppmerksom på at skog i nærheten av anleggstraseen kan bli påført skader og at det må fortas sikringshogst for å unngå framtidige vindfall som kan medføre skade på for eksempel ledningsnett. Dette gjelder vanligvis enkelttrær.

Det foreligger omfattende tabellverk og regnemodeller som brukes i forbindelse med verdsetting av skog.

9.4 Anleggsområder

For slike områder skal det utmåles

erstatning for tapt produksjon i den perioden området har vært ute av bruk og for framtidige skader på jordstruktur som reduserer avlingsnivået.

Anleggsområder blir ofte sterkt belastet til alle årstider og i alle typer vær. Det er derfor viktig å være særlig oppmerksom på virkningen på framtidig avlingsnivå.

Enkelte hevder å ha registrert redusert avlingsnivå 8 – 10 år etter at anleggsarbeidet er ferdig. I enkelttilfeller har det hendt at avlingen ikke er tilbake på nivået før tiltaket selv etter 20 – 30 år. Noe av de samme langtidsvirkningene skal en være oppmerksom på også på arealer som er planert, enten de er senket eller oppfylt.

9.5 Deponier

Dersom det dreier seg om varig deponering av for eksempel overflatemasse fra tomteområder eller veganlegg, skal det gis erstatning for det arealet som blir beslaglagt hvis det ikke kan nyttes til produksjon i framtida. I mange tilfeller imidlertid blir slike deponier satt i stand til framtidig skogproduksjon eller dyrka jord. I slike tilfeller kan en bare forlange erstatning for den perioden arealet har vært ute av produksjon og for den perioden det gir redusert produksjon.

9.6 Grusforekomster

Grusforekomster skal erstattes i den grad det vil være påregnelig at de ville blitt utnyttet. Dersom en må avstå grus som det hadde vært påregnelig og naturlig å selge i løpet av for eksempel en tiårsperiode skal en ha erstatning etter dagens pris og påregnelig årlig kvantum, men i det tilfellet neddiskontert over 10 år.

Hvis vegvesenet eller andre tiltakshavere kan utnytte forekomsten umiddelbart skal det ikke foretas neddiskontering. Dersom grusforekomsten ligger utilgjengelig til, for eksempel i et verneområde, kan en ikke påregne å få grusen erstattet.

9.7 Gjerder

Nødvendig flytting av gjerder skal erstattes fullt ut, dvs. at materiell og arbeid skal erstattes etter markedspris.
Dersom det dreier seg om gjerder på strekninger der det ikke var gjerde tidligere skal en i tillegg ha erstatning for framtidig fornyelse, for eksempel etter 20 – 30 år.
I mange tilfeller må det settes opp midlertidige gjerder i anleggsperioden. Dersom utbygger ikke sørger for dette skal kostnadene erstattes fullt ut.

9.8 Anlegg av grøfter

Grøfter til ulike formål er ett av de eiendomsinngrep svært mange grunneiere blir berørt av. Det gjelder grøfter til vann- og avløp, el-kabler, telekommunikasjon/fiberkabel osv. Selv om omfang og dimensjon er forskjellig, blir virkningene for grunneieren nesten den samme.

Det skal normalt gis erstatning for:

- Tapte avlinger / produksjon i anleggsperioden
- Reduserte avlinger pga trykkskader og endret jordstruktur i en periode på fra 2-3 år og opp til 5- 8 år avhengig av jordart. Det mest vanlige er å av- tale også denne erstatningen før anlegget settes i gang og utbetale all erstatning samlet
- Realisajonsverdi, venteverdi, planting og kantvirkning i skog
- Bruk av private veger både i anleggsperioden og i forbindelse med framtidig ved-likehold og tilsyn
- Anleggskader utenom selve anleggsbeltet
- Kompensasjon for den klausulering grunneier blir pålagt over og langs traseen og for meldeplikt i tilfelle det skal gjennomføres nærmere beskrevne arbeider over og nær ledningen

Når det gjelder det siste punktet er situasjonen den at slik kompensasjon som avtales i kroner per løpemeter grøft, svært ofte blir avtalt ved frivillige avtaler. Når det gjelder domstolenes avgjørelser på dette området så er de sprikende. Vi har både tingrettsdommer og lagmannsrettsavgjørelser som har tilkjent slik kompensasjon og vi har i hvert fall en tingrettsavgjørelse som har kommet til det motsatte resultatet.

Norges Bondelag har standardavtaler for kabler og rør i grunnen for sine medlemmer.

9.9 Bruk av private veger

Bruk av private veger i forbindelse med anleggsarbeid er vanlig i mange sammenhenger. I en del tilfeller blir private veger også brukt i forbindelse med vedlikehold og tilsyn med anlegg, for eksempel vann- og avløpsanlegg og kraftlinjer. Det er vanlig rettspraksis at det gis veder- lag for kapital- og arbeidsinnsats ved opparbeidelse av vegen. Etter juridisk teori er det om- setningsverdien, dvs. hva en vanlig kjøper ville gi for eiendommen som skal benyttes også i slike tilfelle. I praksis blir vederlaget utmålt i kr/tonn/km.

Særlig i forbindelse med frivillige avtaler blir det også gitt vederlag for framtidig bruk til til-syn og vedlikehold av anlegget. Det vederlaget fastsettes i kr. per lengdeenhet.

9.10 Kraftlinjer (luftlinjer)

Når det gjelder kraftlinjer, varierer selv- sagt erstatningen avhengig av hva slags terreng kraftlinja går gjennom. I fjellterreng med ubetydelige økonomisk målbare skader ser en i praksis at det gis en symbolsk erstatning for stolpefeste.

I skog skal det gis erstatning for økonomisk tap for:

- Realisasjonsverdi
- Venteverdi
- Grunnverdi eller tap av framtidig skogproduksjon
- Kantskader (vind, tørke, utsatt for insekter og vilt, økt kvistmengde m.m.)
- Arronderingsulemper
- Driftsulemper
- Enkelttrær
- Anleggskader på gjenstående skog

På dyrket jord er det snakk om stolpefeste, bardunfeste og ulemper som er knyttet til dette. Dessuten kan det oppstå problemer ved bruk av elektrisk gjerde, vatning og utkjøring av blaut- gjødsel. Følgende skal/bør erstattes:

- Areal som blir beslaglagt / ikke kan høstes
- Endret kjøremønster / ekstra kjøretid / økte maskinkostnader
- Redusert avling
- Ekstra ugrassprøyting rundt stolpe-/bardunfeste
- Tapt spredeareal

I skjønnsforutsetningene eller i frivillige avtaler er det ofte bestemmelser om å vise forsiktighet ved bruk av elektriske gjerder og gylle-/vanningsutstyr. Grunneieren er bl.a. pålagt å vise særlig varsomhet slik at det ikke blir kontakt med kraftlinja. I den grad dette medfører ulemper som gir økonomisk tap skal det erstattes. På beite er det som regel ekstraarbeid med ugrassprøyting som gir grunnlag for erstatning.

Kraftlinjer kan også komme i konflikt med bebyggelse og lignende. Det kan bli reist krav om erstatning for såkalte nærføringsulemper. Det kan dreie seg om estetiske ulemper, støy, elektromagnetisk stråling, ulemper ved at fugl flyr på kraftlinja osv. Det meste av disse ulempene oppfattes som ulemper av allmenn karakter, og det er bare når det oppstår urimelige ulemper overfor en eller et fåtall eiendommer at det blir gitt erstatning.

I en del tilfeller blir det reist krav om erstatning for redusert jakt p.g.a. kraftlinjer. Det skal mye til å oppnå erstatning for varige skader, men det kan bli gitt erstatning for forstyrrelse av jakta i anleggsperioden.

9.11 Telekommunikasjonsmaster

Det bygges et stort antall kommunikasjonsmaster og lignende. Disse består ofte av en mast med et mindre bygg. I tillegg kommer framføring av ledninger, for det meste lagt i bakken og i noen tilfeller framføring av veg.

Mastene legger beslag på lite areal, men de representerer betydelige estetiske ulemper for området.

Vår erfaring er at erstatningene for slike inngrep varierer enormt, fra en engangserstatning på noen få tusen kroner, til årlige erstatninger på femsifrede beløp. I de siste tilfellene har det som regel vært konkurranse om de beste mastepunktene, alternativ at masten er plassert på eller i

bygning, eller tett på bebyggelse.

9.12 Verneområder

I naturmangfoldloven er det fastsatt regler om erstatning ved opprettelse av nasjonalparker, landskapsvernområder, naturreservat, biotopvernområde og marine verneområder.

9.12.1 Erstatningsreglene

Erstatningsreglene er tatt inn i naturmangfoldloven § 50:

"En eier eller rettighetshaver i eiendom som helt eller delvis blir vernet som nasjonalpark, landskapsvernområde, naturreservat, biotopvernområde eller marint verneområde, har rett til erstatning fra staten for økonomisk tap når et vern medfører en vanskeliggjøring av igangværende bruk. For bruk som trenger tillatelse fra offentlig myndighet, gjelder retten til erstatning bare hvis tillatelse er gitt før det er foretatt kunngjøring etter § 42.

Når vilkårene etter første ledd er oppfylt, fastsettes erstatningen for tap i igangværende bruk i samsvar med utmålingsreglene i lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (ekspropriasjonserstatningslova). Ved anvendelsen av nevnte lov § 10 er det tidspunktet for vernevedtaket som skal legges til grunn.

Kongen fastsetter ved forskrift hva som regnes som igangværende bruk for virksomhet i henhold til
a) utvinningstillatelse etter lov 29. november 1996 nr. 72 om petroleumsvirksomhet (petroleumsloven),
b) utmål etter lov 30. juni 1972 nr. 70 om bergverk (bergverksloven),
c) mineralloven"

De felles erstatningsreglene innebærer at det har blitt mer forutsigbart med hensyn til erstatning for vern i nasjonalparker og landskapsvernområder. Særlig for skog vil det få betydning. For naturreservat og biotopvernområder blir det derimot vanskeligere, bl.a. fordi det ikke vil bli gitt erstatning for påregnelige bruksendringer.

9.12.2 Igangværende bruk

Grunneiere og rettighetshavere har krav på erstatning når vernevedtaket medfører økonomisk tap som følge av at igangværende bruk blir vanskeliggjort.

I et brev fra november 2009 til eiere og rettighetshavere i verneområder, skrev Miljøverndepartementet følgende:

"Som igangværende bruk regnes den bruk som faktisk foregår på vernetidspunktet, i motsetning til bruk som har opphørt eller ikke kommet i gang. For skogbruk er kravet til erstatning oppfylt hvis det er sannsynlig at grunneier/rettighetshaver ville ha drevet skogbruk med økonomisk overskudd på det vernede areal dersom vernet ikke hadde kommet."

I NOU 2004: 28 er igangværende bruk definert slik:
" Igangværende bruk må imidlertid ikke tolkes så strengt at fortsatt drift av en landbrukseiendom låses kun til de driftsformer som var aktuelle på vernetidspunktet. Dersom vernereglene stenger for normal rasjonalisering av driften og driftsmetodene, bør dette gi grunnlag for erstatning."

Naturmangfoldloven § 50 andre ledd fastsetter at eventuell erstatning skal utmåles i samsvar med utmålingsreglene i ekspropriasjonserstatningslova (lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom). Det innebærer at den som har fått vanskeliggjort igangværende bruk av en eiendom eller en igangværende driftsform som følge av vernevedtaket, kan kreve erstatning på grunnlag av redusert salgsverdi/omsetningsverdi eller redusert bruksverdi.

9.12.3 Tilbud om erstatning

Etter naturmangfoldloven § 51 må grunneiere og rettighetshavere fremsette krav om erstatning innen fire måneder etter at vernevedtaket blir truffet. Staten må fremsette et tilbud til de som har krevd erstatning innen ett år fra vernevedtaket.

Tilbud om erstatning vil bli fremsatt fra Regjeringsadvokaten eller annen advokat for staten. Et tilbud om erstatning kan også være kroner null, for eksempel i de tilfeller hvor en eiendom kan brukes og drives som tidligere.

9.12.4 Avtale om erstatning

Myndighetene har vært svært opptatt av at flest mulig erstatningssaker løses i minnelighet, dvs. at det inngås en avtale om erstatning.

Mange som blir berørt av vernevedtak har relativt små økonomiske tap og kostnaden med nøyaktige beregninger og eventuell behandling i rettsapparatet vil medføre uforholdmessig store kostnader. Det bør derfor ligge til rette for" romslige" erstatningsoppgjør i forbindelse med frivillige avtaler.

Departementet uttaler i den forbindelse at: *"En klar forutsetning for at det skal kunne gis litt romslige tilbud i slike mindre saker, er at det ikke har påløpt omkostninger til advokat/ sakkyndig bistand, eventuelt bare meget beskjedne omkostninger."*

9.12.5 Rettslig skjønn

Blir man ikke enige om erstatningens størrelse, kan grunneiere og rettighetshavere senest seks måneder etter at statens tilbud ble gitt, framsette krav overfor fylkesmannen om at staten begjærer rettslig skjønn for tingretten til fastsettelse av erstatningen.

Dersom det blir rettslig skjønn, kan en ikke påberope seg det tilbudet en fikk i utgangspunktet. For saksomkostninger i første instans (underskjønn) vil grunneiere normalt få dekket nødvendige saksomkostninger. For overskjønn begjært av en grunneier vil denne få dekket sine omkostninger hvis han oppnår et bedre resultat enn ved underskjønnet. Oppnår grunneier dårligere resultat enn i underskjønnet risikerer grunneier å måtte betale saksomkostninger. Der staten begjærer overskjønn vil grunneier få dekket nødvendige saksomkostninger.

Dette betyr at det innebærer en betydelig risiko for å måtte betale saksomkostninger dersom en begjærer overskjønn. Mange vil nok føle det som et press for å godta resultatet fra underskjønnet.

10. Skattespørsmål

Den skattemessige side av ekspropriasjonserstatninger må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det er helt nødvendig å kontakte fagkompetanse innen skatt for å få en egen vurdering, og det er alltid en fordel å innhente kunnskap på et tidlig stadium i prosessen.

10.1. Skatteplikt for ekspropriasjonserstatninger

Skatteloven inneholder ingen særskilte regler om beskatning av erstatninger. Beskatningen av erstatninger må derfor utledes av skattelovens alminnelige bestemmelser og prinsipper.

Erstatning som dekker bortfall av skattepliktig inntekt eller kompenserer for fradragsberettiget utgift, følger skattereglene for inntekten/kostnaden.

Ved ekspropriasjon og totalskade foreligger det en realisasjon, og det må foretas et endelig oppgjør av skatteforpliktelsene på samme måte som om det hadde skjedd et salg (ut av familien).

Det er ingen skattemessig forskjell på stiftelse av stedsevarige rettigheter og varige rettigheter. Etter begge alternativene foreligger skatteplikt på samme måte som ved realisasjon mot engangsvederlag.

Erstatning som overstiger eiendommens kostpris (inngangsverdi), vil være skattepliktig gevinst.

10.2. Beskatningsmåten

Erstatning som utmåles for avståelse av grunn og hvor eieren driver egen virksomhet (alminnelig gårdsbruk), er i utgangspunktet skattepliktig som næringsinntekt. Hvis utmålingen av erstatning har skjedd etter bruksverdi som jord-/skogbruksareal, skal det ikke beregnes personinntekt av gevinsten (beskattes som alminnelig inntekt).

Erstatningsutmåling etter tomtepris skattlegges normalt på samme måte som ved utmåling etter jord-/skogbruksareal, som alminnelig inntekt. Det kan tenkes situasjoner hvor grunneieren blir ansett å drive egen tomteutviklingsvirksomhet i forbindelse med ekspropriasjonstiltaket. I slike tilfeller vil gevinsten kunne bli beskattet hardere (med beregnet personinntekt).

10.3. Tidspunktet for betaling av skatt

En skattepliktig gevinst kan i mange tilfeller utsettes ved at en for løse avskrivbare driftsmidler skriver beløpet ned på saldo, eller ved ufrivillig realisasjon av næringseiendom benytter gevinst-/tapskonto, eller avsetter gevinsten betinget skattefritt med etterfølgende reinvestering innen tre år. Erstatningen blir ikke skattefri, men beskattes på et senere tidspunkt.

Hvis (deler av) erstatningen dekker verdiforringelse på gjenværende del av ekspropriert eiendom, såkalt ulempeerstatning, kan dette nedskrives på eiendommens kostpris. I slike tilfeller vil ulempeerstatningen først komme til beskatning ved et evt. senere skattepliktig salg av gjenværende eiendom.

10. Juridisk og sakkyndig bistand

I forbindelse med de fleste eiendomsinngrep, er det nødvendig for den enkelte grunneier å innhente kompetanse utenfra. De fleste har verken teoretisk kunnskap eller erfaring som er god nok til å behandle slike saker alene. Det er til dels komplisert lovverk som ligger til grunn både i planfasen og i erstatningsfasen. Det er derfor ofte nødvendig å engasjere advokat.

Noen grunneiere anser seg ferdig med saken når de har engasjert en advokat. Det er ikke riktig:

- For det første må grunneierne uansett delta i prosessen selv.
- For det andre er det ofte aktuelt å engasjere *sakkyndig* bistand på de enkelte fagfelt i tillegg.

Grunneier må forsikre seg om at den sakkyndige og advokaten har *kunnskap, erfaring og evne* til å framstille saken på en saklig og god måte. Både advokat og sakkyndig må opptre slik at både grunneierens interesser ivaretas og at det skapes *respekt og tillit* hos motparten. Når grunneier engasjerer advokat og sakkyndig, må en sørge for at de avklarer med motparten hvordan kostnadene til slik bistand skal dekkes.

11. Forhandlinger eller skjønn?

Ved de fleste eiendomsinngrep står partene overfor spørsmålet om de skal forsøke å komme til enighet i forhandlinger eller om de skal overlate til rettssystemet å fastsette erstatninger. Statens vegvesen har en relativt klar holdning til dette. Det kommer til uttrykk i kommentarer til forskriften til veglovens § 50 der det heter:

> ”*Både i samband med planlegging og grunnerverv til vegformål er det viktig å oppnå god kontakt med dei som eig grunn og rettar i området vegen skal byggjast. Forhandlingar om erstatning m.v. er ein naturleg og viktig del av denne kontakten. Det må leggjast stor vekt på å få til minnelege avtalar.”*

Det pekes imidlertid på unntak, for eksempel i store kompliserte saker og i tilfeller hvor grunneierne ikke godtar de reguleringene som er foretatt.

Etter vår oppfatning bør en i de fleste tilfeller forsøke å løse erstatningsspørsmål i minnelighet. Det er både tid og relativt store penger å spare på dette. Vi har eksempler på at begge parter har tapt penger på at de ikke har greid å løse erstatningsspørsmål i minnelighet. Det en må

vurde- re er:

- Sakens juridiske og økonomiske kompleksitet
- Om det finnes sammenlignbare saker
- Om saken medfører prinsipielle spørsmål som ikke er prøvd for rettssystemet
- Sakens dimensjoner
- Klimaet mellom partene

Erfaringene har vist at det ofte er personavhengig om slike forhandlinger skal lykkes. På grunneiersida er det nødvendig å finne personer med kunnskap om saken, forhandlingserfaring og med menneskelige egenskaper som skaper respekt og tillit hos motparten. Personer med stor prestisje, dårlig kunnskap og begrensede fullmakter bør *ikke* føre slike forhandlinger.

12. Forberedelse til forhandlinger eller skjønn

"Den som er best forberedt vinner enhver sak" sa den gamle bondelagskjempen Hans Haga. Selv om en ikke tar det helt bokstavelig er det et godt råd. Når en skal møte i forhandlinger eller skjønn, er en kommet over i en ny fase. Da er planprosessen avsluttet og det foreligger en godkjent plan, vedtak om vern eller andre vedtak om eiendomsinngrep.

Neste fase blir spørsmålet om kompensasjon for inngrepet. For mange grunneiere er dette en vanskelig omstillingsfase. Gjennom en lang planprosess, ofte i mange år, har mange kjempet imot hele inngrepet eller den utformingen inngrepet har fått. Og så kommer resultatet:

"- Vegen kommer der vi minst ønsket den, skoletomta kommer på den beste jorda vår og vannledningsgrøfta skjærer over alle drensgrøftene på det beste jordet vårt. Vi har tapt!"

Slike situasjoner kan det forståelig nok være vanskelig å forsone seg med. Det er imidlertid helt avgjørende at en greier å omstille seg til den nye virkeligheten. Det gir dårlig inntrykk å møte ved forhandlingsbordet eller i skjønnsretten og starte omkamp om det som allerede er vedtatt. Forberedelsene til forhandlinger eller skjønn er imidlertid avhengig av hva slags rolle vi skal ha, og grunneierens rolle varierer mye.

a. Skjønn

Hvis vi tenker oss at saken blir avgjort i rettslig skjønn, har vi som regel engasjert både advokat og sakkyndig.

Da blir oppgaven å sørge for at disse har *alle relevante opplysninger* om inngrepene i eiendommen vår. Hvor opplysningene finnes, avhenger av type sak:

i. Reguleringsplan med kart og forskrifter
ii. Generelle skjønnsforutsetninger og spesielle skjønnsforutsetninger for den enkelte eiendom
iii. Vernesaker: Kart der de ulike vernekategoriene er angitt og verneforskrifter
iv. Konsekvensutredninger
v. Egne registreringer

På grunnlag av disse opplysningene kan vi danne oss en samlet oppfatning av konsekvensene for eiendommen vår. Selv om det er engasjert både advokat og sakkyndig, må vi være forberedt på selv å redegjøre for opplysningene både i partsforklaringer og i forbindelse med befaringer.

Under forhåndsbefaring og forberedende møter må det avklares en rollefordeling mellom advokat, sakkyndig og grunneier. Det virker irriterende for retten dersom det brukes unødig tid til å gjenta de samme argumenter og bruke tid på ikke relevante eller uvesentlige problemstillinger.

b. Frivillige avtaler

Forhandlinger om *frivillige avtaler* er på flere måter mer krevende for grunneierne enn å møte i skjønnsretten. Når det inngås frivillige avtaler, omfatter de ofte mye mer enn erstatningene.

Selv om inngrepet bygger på en vedtatt plan, skal det ofte forhandles bl.a. om gjennomføring av anleggsarbeidene og de klausuleringer det berørte området blir påført.

På den andre siden er en ikke på langt nær så bundet til formaliteter og rettspraksis. Det kan føre til at begge parter ser seg tjent med bedre økonomiske løsninger enn det en skjønnsrett ville ha kommet til.

I en slik situasjon må en ikke bare sørge for at de økonomiske skadevirkningene blir ivaretatt, men også de praktiske konsekvensene som reguleres gjennom den avtalen som blir inngått. Beskrivelsen av hvordan anleggsarbeidet skal gjennomføres, for eksempel reparasjon av drensgrøfter og behandling av matjord er viktige eksempler på forhold som må inn i slike avtaler.

13. Avtaler

I forbindelse med alle eiendomsinngrep må det altså inngås avtaler mellom til- takshaver og grunneiere. Avtalene varierer svært mye, fra en enkel avtale som regulerer alle forhold til en rekke komponenter som til sammen regulerer forholdet.

Tinglysing
Det bør i det enkelte tilfelle vurderes om en avtale bør tinglyses. I større saker er dette en selvfølge, i andre saker ikke.

Under beskriver vi kort hva ulike avtaler *minimum* må inneholde. Norges Bondelag har også utarbeidet ulike standardavtaler som ligger tilgjengelig for medlemmer på hjemmesidene.

14.1 Vegbygging

Når det gjelder eiendomsinngrep i forbindelse med vegbygging, reguleres det av:

- Reguleringsplan med forskrifter
- Generelle skjønnsforutsetninger
- Spesielle skjønnsforutsetninger for den enkelte eiendom
- Resultatet av skjønnsbehandling eller avtale / kjøpekontrakt der erstatningene fram- går.

14.2 Vernesaker

I vernesaker reguleres forholdet av:

- Kart som viser de ulike vernekategoriene
- Verneforskrifter
- Resultatet av skjønnsbehandling eller avtale om erstatning
- I mange tilfeller kan også eventuell forvaltningsplan for området ha vesentlig betydning

14.3 Grøfter

Grøfter med forskjellig innhold er noe av det flest grunneiere blir berørt av. Vi har registrert et utall forskjellige avtaler som bl.a. kommunene bruker. De fleste er lite tilfredsstillende. Slike avtaler bør i det minste inneholde:

- Beskrivelse av parter.
- Oppdaterte kart med dato og beskrivelse av hva grøfta skal inneholde.
- Tiltakshavers rettigheter, herunder eventuelle byg- geforbud og andre klausuleringer over og langs led- ningen.

- Grunneierens rettigheter og plikter i forbindelse med arbeid på og langs grøfta, herunder eventuell flytting av traseen i framtida.
- Beskrivelse av anleggsbelte.
- Beskrivelse av anleggsarbeidet
- Bruk av veger, deponier og anleggsområder i tilknytning til anlegget, både i anleggsperioden og for vedlikehold og tilsyn senere
- Behandling av skader utenfor anleggsbeltet
- Avslutning av anleggsarbeidet
- Erstatninger

14.4 Skiløyper, turstier m.v.

Det finnes en rekke skiløyper og turstier som er etablert uten avtale med grunn- eier. Det finnes knapt nok en motpart. Det har ofte utviklet seg fra noe i ret- ning av fri ferdsel til opparbeidet og preparert skiløype og tursti.

Når løype eller sti er etablert uten avtale har det lett for å oppstå konflikt mellom brukere og grunneier. Vi vil derfor anbefale at det inngås avtale også for slike tiltak. Avtalene bør bl.a. inneholde:

- Hvem som er parter
- Kart som viser traseen
- Beskrivelse av ulike kategorier løyper og stier inklusive bredde på traseen
- Beskrivelse av hvordan løypa eller stien skal opparbeides, vedlikeholdes og merkes
- Ansvar for opprydding
- Kompensasjon for leie av areal
- Ansvar for ulykker og skader i forbindelse med opparbeiding, vedlikehold og bruk
- Bestemmelser i tilfelle nedlegging av anlegget

Vedlegg

Elementer som grunneier bør registrere i forbindelse med planlagte tiltak

Element	Detaljer
a) Tiltakshavers arealkrav	• Veg, grøfter, skjæringer • Støyskjerm, støyvoll • Vegetasjonsskjerm • Viltgjerder • Anleggsområder, masseuttak, deponier • Sedimenteringsbasseng o.l.

b) Arealtyper	• Dyrket jord
	  ○ totalareal på eiendommen, berørt areal
	  ○ produksjon
	  ○ avlingsnivå
	• Beite
	  ○ areal
	  ○ avlingsnivå
	  ○ driftsveger, bl.a. veger der dyra skal drives til og fra beite
	  ○ seterbruk som kan bli påvirket av framtidig vern
	• Skog
	  ○ totalareal, berørt areal
	  ○ planlagt avvirkning
	• Annet areal
	  ○ jaktbare arealer
	  ○ fiskeplasser

c) Rettigheter	• Fallrettigheter / vanningsrettigheter / vannføring • Jakt- og fiskerettigheter • Andre rettigheter på egen/annens grunn
d) Arrondering	• Kantvirkning (redusert avling i jordbruket, tørkeskader/vindfelling i skogbruket) • Endret transportbehov og framkommelighet • Endret utstyrsbehov pga ny arrondering • Restarealer som blir urasjonelle
e) Grøftesystem	• Eksisterende grøfter (grøftekart) • Evt. behov for nye grøfter/sikring mot flom o.l.
f) Avkjøringer og omlegging av eksisterende veger	• Veger som blir nedlagt eller omlagt • Lengre transportavstander • Nødvendige parallellveier i jord- og skogbruk • Veger som kan bli undergitt restriksjoner eller som er planlagt • Andre forhold som kan medvirke til økt kjøre-/transportavstand
g) Gjerder	• Eksisterende gjerder som må beholdes • Behov for nye gjerder
h) Omlegging av eksisterende og behov for ny infrastruktur.	• Rørgjennomføringer for vann, drenering, avløp, kommunikasjonskabler osv. • Evt. legging av varerør for å dekke fremtidige behov • Brønner, vanntilførsel eller annet som kan bli negativt påvirket
i) Nærføringsulemper	• Støy, støv, vibrasjoner, rystelser • Estetiske ulemper • Risiko for personskader • Plagsomt lys • Barriereeffekt (ift. transport, beitedyr, vilt mv.) • Setningsskader
j) Avbøtende tiltak i anleggsfasen (alternativ til erstatning)	• Veger, velteplasser • Kanaler og grøfter m.m.
k) Framtidige planer	• Omlegging av produksjon • Utbyggingstiltak (som hytter i planlagt verneområde) • Masseuttak m.m.

© Norges Bondelag

Oktober 2020

Postboks 9354 Grønland, 0135 Oslo
Tlf. 22 05 45 00
bondelaget@bondelaget.no
www.bondelaget.no

ISBN 978-82-7712-080-5
Foto: Norges Bondelag, Omslagsfoto: Ole Nikolai Skulberg