



**Vestfold**  
FYLKESKOMMUNE

# Grunnerverv

Her får du informasjon om grunnerverv



Hva skjer når  
fylkeskommunen og  
Bypakke Tønsberg-  
regionen erverver  
grunn?





**For deg  
som skal, eller  
kanskje skal,  
avgi grunn til  
fylkeskommunalt  
anlegg**

# Innledning

Grunnerverv er når en grunneier må selge eiendom eller rettigheter til fylkeskommunen fordi vi skal utvikle området.

Å erverve grunn er når fylkeskommunen må kjøpe privat eiendom eller rettigheter fordi det oppstår et offentlig behov for eiendommen (grunnen). Hvert år må mange grunneiere avgi grunn eller rettigheter til bygging og vedlikehold av offentlig vei, fortau, sykkelvei og andre offentlige formål.

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

Du vil ikke finne alle svar her, men etter å ha lest brosjyren vet du

kanskje litt mer om hva det betyr å avstå grunn til fylkeskommunen, og hva du bør være oppmerksom på.

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

# Hva betyr

## **Grunnerverv**

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

## **Avtale**

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

## **Arbeidsavtale**

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

## **Ekspropriasjon**

Ekspropriasjon er når du ufrivillig må gi fra deg hele eller noe av eiendommen (tvangsavståelse). Dette vil kunne skje dersom du og fylkeskommunens representanter

ikke lykkes i å forhandle dere fram til en avtale.

## **Skjønn**

Når du og fylkeskommunen ikke blir enige om erstatningen, blir denne fastsatt ved skjønn. Et skjønn er en domstolsbehandling der erstatningen blir fastsatt av skjønnsretten. Denne består av en dommer og to eller fire skjønnsmenn (lekfolk). Disse må befare eiendommen og vurdere verdien ut fra gjeldende erstatningsregler. Dersom skjønnet bygger på et ekspropriasjonsvedtak, kalles det ekspropriasjonsskjønn. Har du inngått avtale med fylkeskommunen om at erstatningen skal fastsettes ved skjønn, kalles det avtaleskjønn. Se mer om dette på sidene 9, 10 og 11.

## **Hjemmel**

Hjemmel er rettsgrunnlag i lov, forskrift, rettspraksis eller annen rettskilde for en rettstilstand eller et vedtak truffet av offentlig myndighet.



Foto: Hans Christian Haraldsen Moen

## **Reguleringsplan**

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

## **Sakkyndig**

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

## **Tiltredelse**

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

## **Forhåndstiltredelse**

Når det er gjort vedtak om ekspropriasjon og sendt begjæring om skjønn, kan regionvegkontoret søke Vegdirektoratet eller statsforvalter om å få sette anleggsarbeidet i gang før erstatningen er fastsatt. I slike tilfeller kan du kreve at fylkeskommunen skal betale en del av erstatningen som et foreløpig oppgjør før arbeidet settes i gang.


# Når kan grunn erverves?

Oftest er det en reguleringsplan som fastlegger hvilke arealer fylkeskommunen skal erverve til våre formål.

Med få unntak blir slike planer vedtatt av kommunestyret. På forhånd vil planforslaget har vært gjennom en lokal høringsrunde hvor alle interesserte skal ha hatt anledning til å uttale seg.

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

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



Visste du at  
vegmyndighetene  
inngår en minnelig  
avtale med  
grunneier i ca. 95  
% av sakene?

# Hvordan går vi fram ved grunnerverv?

Når Vestfold fylkeskommunen må erverve hele eller deler av din eiendom, tar vi kontakt med deg - enten skriftlig eller muntlig. Grunnerverv kan i prinsippet ordnes på tre ulike måter:

## A. Kjøpekontrakt

Dersom du gjennom forhandlinger blir enig med fylkeskommunen om alle forhold ved avståelsen, skjer grunnervervet etter dette alternativet. Avtalen innebærer at du godtar at anleggsarbeidet kan starte til et avtalt tidspunkt. Det innebærer også at du har godtatt fylkeskommunens erstatningstilbud. En slik avtale kalles en kjøpekontrakt.

### **Avtalen skal være skriftlig**

Vi vil presisere at alle avtaler mellom deg og Vestfold fylkeskommune skal være skriftlige. Skriftlige avtaler sparer partene for mange etterfølgende diskusjoner om avtalevilkår og liknende. Vestfold fylkeskommune har standardavtaler vi tar utgangspunkt i.

### **Avtale eller skjønn?**

For deg som grunneier kan det være en fordel å inngå avtale med fylkeskommunen i stedet for at saken går til skjønn:

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



## B. Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

Dersom du blir enig med fylkeskommunen om selve avståelsen men ikke om størrelsen på erstatningen, kan grunnervet skje etter dette alternativet. Dette innebærer at du godtar at fylkeskommunen kan starte anleggsarbeidet på et avtalt tidspunkt, men at erstatningen skal fastsettes ved skjønn på samme måte som ved ekspropriasjon. En slik avtale kalles avtale om tiltredelse eller ofte bare arbeidstillatelse. Skjønnen kalles avtaleskjønn. I praksis forekommer det at fylkeskommunen tar opp spørsmålet om tiltredelse uten at det er forhandlet om erstatning for avståelsen. Slike forhandlinger vil vi da komme tilbake til senere.

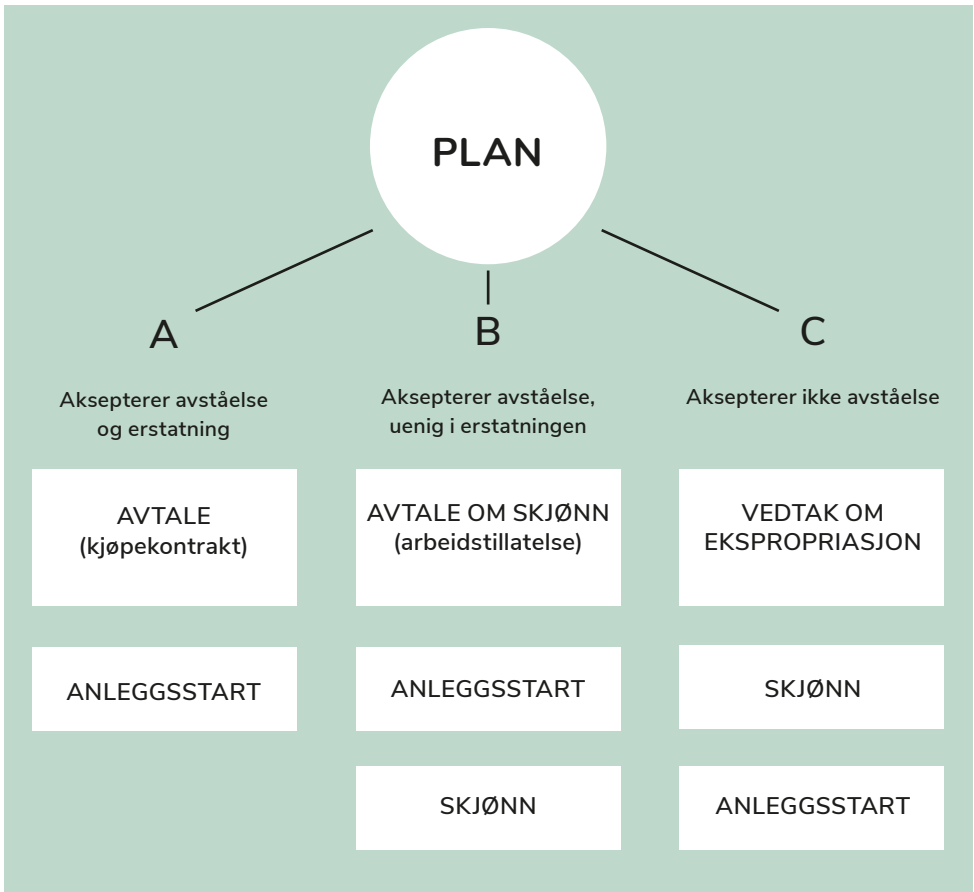
## C. Ekspropriasjon

Dersom du ikke godtar selve avståelsen og vil motsette deg at grunnervet skjer på den måten fylkeskommunen har behov for, vil grunnervet skje etter dette alternativet. Vi vil da vedta ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn.

### **Ekspropriasjon eller avtale om skjønn?**

Det er ingen stor forskjell på ekspropriasjonsskjønn og avtaleskjønn. Forskjellen ligger i måten fylkeskommunen forbereder saken. Ekspropriasjon er en mer omstendelig prosess på grunn av formelle krav til ekspropriasjonsvedtaket. Det kan også føre til at vi ikke kommer så raskt i gang med anleggsarbeidet som når saken blir løst ved avtale eller avtaleskjønn.

# Oversikt over hvordan grunnervervet skjer



Skjemaet viser hovedlinjer i saksgangen.



# Erstatningen

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

Hva som skal anses som grunneiers økonomiske tap i den enkelte sak, er bestemt i lovverk og rettspraksis. De førende bestemmelsene for grunnervvervsprosessen finner vi blant annet i oteigningsloven, ekspropriasjonerstatningsloven og en rekke rettsavgjørelser. Når erstatningene fastsettes, er det dette som er grunnlaget for forhandlingene med deg som grunneier og Vestfold fylkeskommune. Skjønnretten baserer sin vurdering på det samme grunnlaget.

Enhver eiendom er unik, og erstatningsbeløpene vil derfor kunne variere fra sak til sak.

# Bør du kontakte advokat?

## BØR DU BRUKE ADVOKAT VED FORHANDLINGER?

I de fleste tilfeller vil det ikke være nødvendig å bruke advokat. Vestfold fylkeskommune har heller ikke plikt til å dekke utgifter til advokat i forbindelse med forhandlinger. Dersom kostnader til juridisk bistand skal bli dekket av Vestfold fylkeskommune må dette avklares i forkant. På den måten unngår du at du pådrar deg kostnader utover det fylkeskommunen dekker i forhandlingsfasen.

## HVEM BETALER FOR ADVOKATEN I SKJØNNSSAKEN?

Vestfold fylkeskommune skal etter loven betale dine nødvendige utgifter i forbindelse med selve skjønssaken. Med nødvendige utgifter menes både utgifter til advokatbistand og annen sakkyndig bistand som er nødvendig i saken. Det er imidlertid forutsatt at grunneiere i samme område bruker samme advokat og/eller sakkyndig, dersom dette er mulig. Har du spørsmål om dette, bør du ta kontakt med fylkeskommunens representant.

# Når kan fylkeskommunen starte anleggsarbeidet?

Før Vestfold fylkeskommune kan sette i gang arbeidet på din eiendom, må vi enten ha inngått avtale om dette, eller vi må ha tillatelse til såkalt forhåndstiltredelse eller det må foreligge rettskraftig ekspropriasjonsskjønn. Dette gjelder imidlertid ikke for grunnundersøkelser i forbindelse med planlegging av veganlegget.

Dersom det skal gjennomføres grunnundersøkelser på din eiendom, vil du få skriftlig varsel på forhånd. Du har mulighet til å klage på vedtak om grunnundersøkelser.

## Når får du utbetalt erstatningen?

Hvis erstatningen blir avtalt i en kjøpekontrakt, får du som grunneier vanligvis utbetalt hele erstatningsbeløpet etter at avtalen er signert av begge parter.

Ved inngåelse av en arbeidsavtale, utbetaler vanligvis Vestfold fylkeskommune et foreløpig deloppgjør. Dette er et forskudd på den endelige erstatningen som fastsettes av skjønnet, og utbetales normalt etter at begge parter har signert avtalen. Fullt og endelig oppgjør utbetales etter at avtaleskjønnet er rettskraftig. Dersom skjønnsretten skulle komme til at den endelige erstatningen skal være lavere enn det som er utbetalt i forskudd, kan Vestfold fylkeskommune kreve det overskytende tilbake, i tråd med vilkårene i arbeidsavtalen. Forskuddet bør derfor ikke settes for høyt.



Foto: Freddy S. Fagerheim

Ved ekspropriasjon får du erstatningen utbetalt etter at det foreligger en rettskraftig avgjørelse fra skjønnretten. Det vil si at dersom skjønnet blir anket, kommer oppgjøret først etter at anken er behandlet og overskjønnet er rettskraftig. Dersom Vestfold fylkeskommune søker om forhåndstiltredelse, kan du be om at deloppgjør utbetales før anleggsarbeidene starter.

## Når blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

Merking og oppmåling av de nye eiendomsgrensene langs det nye veianlegget skjer etter at anleggsarbeidet er ferdig. Det er Vestfold fylkeskommune som rekvirerer og bekoster oppmåling.





**Vestfold fylkeskommune**  
vestfoldfylke.no

**Postadresse:** Postboks 1213, Trudvang, 3105 Tønsberg

**Besøksadresser:** Svend Foynsgate 9, Tønsberg

**Kontakt:** 33 34 40 00 / [post@vestfoldfylke.no](mailto:post@vestfoldfylke.no)

