

Praktisk grunnerverv: En ringrevs erfaringer, tanker, råd og tips

Tor Høie

Tor Høie, Land Acquisition: Experiences, thoughts, and hints from an experienced professional

KART OG PLAN, VOL. 67, pp. 149–154. P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

The article presents the personal experience and reflections of a seasoned professional in land acquisition. Examples of professional conduct are presented that may help the professional to gain landowners' respect, while still operating within the formal framework of acquisition that has to be followed.

Tor Høie: Senioringeniør, Statens vegvesen Region øst, pb. 1010 Skuva, NO-2605 Lillehammer.
E-mail: tor.hoie@vegvesen.no

Jeg har av fagredaktør Sølve Bærug fått anmodning om å skrive litt om mine erfaringer som grunnerverver i Statens vegvesen i mer enn 30 år, hvorav 19 år som leder av grunnervervsseksjonen i Statens vegvesen, Akershus. I løpet av denne perioden har jeg vært med på to store omorganiseringer, senest i 2003 som hadde som hovedformål å regionalisere, slik at jeg nå er ansatt i Region øst, som omfatter fylkene Østfold, Akershus, Oslo, Hedmark og Oppland.

Jeg har valgt å plukke ut noen av de punktene som jeg mener er mest vesentlig for å nå det jeg har som mål ved et grunnerverv.

Mål og innstilling

Målet for den jobben en grunnerverver har, er formulert på flere måter, for eksempel: Norge stopper uten grunn, spaden skal i jorda til rett tid, skaffe grunn i rett tid og til rett pris m.fl. Dette er etter min vurdering litt for løse målformuleringer og de fanger ikke opp de faglige og etiske mål som er selvsagte for vår virksomhet.

Jeg vil derfor forsøke å beskrive kort hvordan min målbeskrivelse er. Det er lettest å ta utgangspunkt i hva som særpreger et vellykket grunnerverv uansett hvor komplisert det har vært og uavhengig av minnelig avtale eller skjønn. Når grunnervervet har skjedd på en slik måte at grunneier og grunnerverver (helst også folk fra etaten for øvrig) etter avsluttet sak fortsatt har gjensidig respekt for hverandre og kan møtes ved senere anled-

ninger uten bitterhet (det går ofte ikke så lang tid før nytt erverv skjer hos samme grunneier), da er målet nådd.

Jeg har flere eksempler på dette, skal kort gjengi ett: En grunneier var utsatt for flere offentlige inngrep i sin eiendom over flere år. Hvert inngrep endte i skjønn, og jeg har vært med på to av dem. Nå sto vi overfor et nytt stort inngrep. Ved første møte ber grunneier om at denne gangen vil han ikke ha skjønn fordi erfaringen med oss i de to siste skjønnene hadde fjernet noe av den misstillit han tidligere hadde følt. Vi gjennomførte forhandlingene og fikk kontrakten i retur med ros for god mellommenneskelig behandling.

Hvordan blir da målformuleringen? Kan-skje slik: Mitt mål for min gjennomføring av grunnervervet er å sørge for at grunneier behandles med respekt, tillit og åpenhet. Grunneier skal ha full forståelse for sine rettigheter og grunneiers problemer skal møtes på en slik måte at når beslutning tas så er den forstått, men nødvendigvis ikke akseptert av grunneier.

For å kunne nå et slikt mål er det viktig å opparbeide erfaring både menneskelig og faglig. Den faglige tyngden har de fleste som blir ansatt som grunnerverver under forutsetning av at de får tverrfaglig støtte i sine prosjekter, for eksempel for å finne fram til fysiske tiltak for å løse problemer ved grunnervervet. Den menneskelige erfaringen kan sikkert vinnes og utvikles ut fra hver enkelts forutsetninger, men jeg tror det er klokt å være litt klar over hvordan en selv er på

starttidspunktet, det vil si i starten av grunnervervskarieren. Er jeg av legning åpen eller lukket, tillitsfull eller misstroisk osv.? Deretter kan man vurdere hvilke egenskaper som bør bli styrket for å nå målet og hvilke egenskaper som bør svekkes. Etter dette kan man bevisst slippe seg løs, ta sjanser og etter hvert oppleve at når jeg lykkes så var det slik og når jeg misslyktes så var det slik. Dette vil over tid føre til at du blir trygg innenfor et mye større utfallsrom enn om du neglisjerer en slik utfordring. Så til det praktiske liv:

Samarbeid i planfaser fram til grunnervervet

Allerede på tidlig 1980 tall fant noen seksjonsledere ut at samarbeidet på tvers av fag og seksjoner/avdelinger måtte forbedres dersom prosjekter skulle kunne gjennomføres i rett tid og med god faglig og formell kvalitet. Det var en selvsagt oppfatning blant mange medarbeidere at det som ikke ble gjort i tidlige faser kom tilbake som forsinkende elementer i senere faser, jfr. «Det du ikke ser i auga, får du i hæla». Det var ikke alle som mente at ideen med tverrfaglig samarbeid var god, slik at virkelig fart på samarbeidsgruppene ble det først i 1991. Da hadde vi et system med prosjektprotokoller med sjekklister i hver fase. Vi forsøkte å rasjonalisere deltakelsen på samarbeidsgruppemøtene ved at prosjektleder og samarbeidsgruppedeltaker konfererte dersom deltakelse ikke var nødvendig.

Dette fungerte bra fram til omorganiseringen i 2003. Nå i 2007 ser det ut som organisasjonen har oppfunnet noe liknende slik at tverrfaglig samarbeid igjen sikres.

Min erfaring er at det er viktig at en grunnerverver er inne på forprosjektstadiet før regulering, noen ganger så tidlig som i konsekvensutredningsfasen, og i alle de etterfølgende fasene som kommune(del)plan, reguleringsplan, byggeplan, grunnerverv, anlegg, oppmåling nye grenser, og helt fram til overgangen til produksjon og drift.

Når alle innledende planfaser er gjennomført og reguleringsplanen er godkjent, vil størrelsen på prosjektet noen ganger kreve et innledende grunneiermøte før hver enkelt

grunneier møter oss til forhandlinger på grunneiers eiendom. Før grunneiermøtet avholdes må reguleringsplanen være godkjent og byggeplanen må være ført så langt at inngrepene på hver enkelt eiendom kan beskrives. Derfor litt om planprosessen:

Vegvesenet planlegger alltid etter plan og bygningsloven bortsett fra der vi har unntak fra plankrav. Samarbeidsgruppene opprettes som nevnt helt fra konsekvensutredning og noen deltakere er derfor med i kommune(del)plan-, reguleringsplan- og byggeplanarbeidet. Vårt bidrag fra eiendom vil være knyttet til oversikt over gamle grenser med kartforretning der grensene er uklare, linjevalg der små justeringer kan føre til reduserte erstatninger, vurdering om vegjordskifte kan være tjenelig virkemiddel for å begrense planens virkning på omgivelsene, da særlig for landbruksnæringen. I tillegg får vi sikret oss at den planen som fremmes for regulering og som vi trenger som hjemmel for å gjennomføre ervervet (minnelig eller ved ekspropriasjon) er formelt i orden. Innholdet i en reguleringsplan til veg detaljeres nøyaktigere enn mange andre reguleringsplaner av hensyn til blant annet det grunnerverv som skal gjennomføres.

Etter at samarbeidsgruppen og planlegger har kommet fram til den detaljplan som skal legges til grunn for regulering blir dette interngodkjent i vegvesenet. Da innstår samarbeidsgruppemedlemmene for at planen er god nok i forhold til det fagområdet de representerer. Planen blir så oversendt kommunen for vedtak om utlegging til offentlig ettersyn. Jeg går ikke mer inn på den videre formelle saksgang enn det punktvis nedenfor:

1. Vedtak om utlegging (førstegangsbehandling),
2. Merknader og vurdering av disse
3. Vedtak om oversendelse til kommunestyret for vedtak (andregangsbehandling)
4. Vedtak
5. Deretter klager, innsigelser osv til gyldig vedtak

Grunnervervet

Grunnervervet baseres på gyldig reguleringsplanvedtak, bortsett fra mindre tiltak for

f.eks. nødvendig vedlikehold. Når vi starter grunnervervsarbeidet må den planen vi erverver etter suppleres med kart som viser de inngrep vi skal ha på hver enkelt eiendom, såkalte w-tegninger. Vi må ha så riktige grunneierlister som mulig. Disse produseres fra den kommunale GAB med nødvendig kontakt til grunnboka dersom GAB ikke gir tilstrekkelig informasjon. Når lista og kartene foreligger legges takstnummer, gnr/bnr, navn og adresse samt andre kjente opplysninger inn i et lokalt saksbehandlerværktøy som vi kaller grunnervervssystemet (Grei.sys).

Grei.sys. er et system som gir oss mange muligheter for å holde orden på grunnervervet. I Statens vegvesen har vi maler for det meste og alle utbetalinger administreres av dette system.

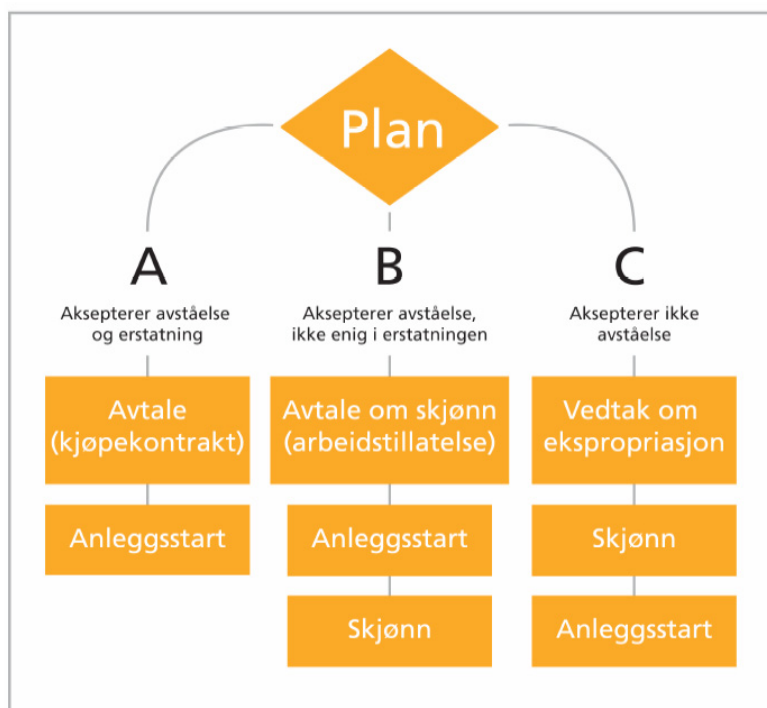
Avhengig av størrelsen på prosjekt og antall berørte eiendommer beslutter vi om vi skal ha et grunneiermøte eller om vi skal starte forhandlinger om avståelse av grunn og rettigheter direkte. Dersom vi har grunneiermøte, så gjennomføres det i en lett og ufarlig atmosfære, men med klare svar og

profesjonell kommunikasjonsteknikk. Grunneiermøtet bør ikke være for omfattende i tid, men tilstrekkelig til at grunneierne får svar på de spørsmål som de har, samt at de får opplyst hvilke rettigheter de har i den videre prosess. Det er derfor viktig at det blir lagt hovedvekt på de tre måtene vi bruker for å få spaden i jorda til rett tid, se figur 1.

Som innledning på møtet holdes det en kort orientering om prosjektet, da særlig om hvorfor og om teknisk gjennomføring. Sakslista som følger innkallingen til møtet blir derfor meget enkel, for eksempel slik:

1. Kort informasjon om planens innhold og virkning.
2. Hovedvekt på tre måter for å få spaden i jorda til rett tid. Samtidig orienteres det om erstatningsnivå generelt og at vi kommer til hver enkelt etter nærmere avtalt tid.

Etter at grunneiermøtet er avholdt innkaller vi hver enkelt grunneier til et møte og befaring på grunneiers eiendom. På dette møtet



Figur 1. De tre framgangsmåtene for grunnerverv.

vil jeg kreve at enten planlegger eller byggeleder er med. Dette for å kunne belyse inngrepet så godt som mulig samtidig som små tekniske tilpasninger kan tas stilling til uten unødig opphold.

Dette er en spennende del av grunnervervet. Vi må være klar over at det er vi som truer grunneier, det er grunneieres eiendom som skal utsettes for inngrep. Det betyr at vi når vi møter grunneier står ovenfor en mulig konflikt som vi må sørge for ikke blir forsterket, men gjennom åpen, ærlig og saklig informasjon skal resultere i samarbeid om felles løsning. Dette krever kløkt og intuisjon og en stor grad av empati (kunne forstå og sette seg inn i grunneiers følelser). Vi må også ha den tid vi trenger for å tilfredsstille grunneiers behov for den behandling som er nødvendig for at grunneier kan ta stilling til om vårt tilbud skal godtas eller om vi må ekspropriere.

Det er vanskelig å uttrykke skriftlig de erfaringer jeg selv har med slike forhandlingsmøter. Jeg har ofte opplevd å snu begynnende konflikter til et konstruktivt samarbeid. Jeg vil prøve å illustrere dette med noen eksempler.

Eksempel 1: Innløsning av bolighus

I dette tilfellet var planforslag utarbeidet flere ganger uten vedtak. I den endelig godkjente plan, kom veg gjennom bolighuset. Vårt formelle ansvar var å forhandle om innløsning, tilby erstatning, fravikelse og overtakelse etter avtale. Ble vi ikke enige, så var alternativet ekspropriasjon, betale og kreve fravikelse etter skjønnsforutsetning.

Ressurssterke grunneiere takler dette selv. I dette tilfelle møtte jeg en eldre dame som var født på et av soverommene i andre etasje. Det var det første hun viste meg. Da forsto jeg og sikkert alle andre med en viss grad av empati at hun ville fortelle meg at hun ikke hadde særlig lyst til å flytte. Følgelig sørget jeg for å få dette bekreftet der og da ved å følge opp dette i den umiddelbare samtalen som da kom i gang. Min intuisjon var rett og etter hvert kom det også fram at hun ikke var sikker på om planen ikke kunne forandres. Planleggeren som var med meg syntes det var ubehagelig å gi et klart svar, noe jeg forsto ganske umiddelbart. Det var ingen vei utenom så jeg hjalp planlegger til å gi det

klare svaret som måtte gis, nemlig at denne planen skulle gjennomføres, huset måtte vekk, du må flytte. Da begynte grunneier å gråte litt og vi ble bedt om å gå (hun var ikke sint, men lei seg). Jeg hadde noen avsluttende ord til henne. Jeg sa at hun måtte kontakte meg når som helst slik at vi kunne samarbeide om det videre opplegg. Jeg ville også følge med på boligmarkedet i området og ta kontakt dersom jeg fant en eiendom som jeg trodde kunne være av interesse. (Dette vil noen hevde ligger utenfor vårt ansvar, og strengt tatt så gjør det nok det, men!)

Det gikk ca 14 dager før hun ringte. Da sa hun at hun var blitt litt glad i meg fordi jeg hadde gjort det klart at det ikke var noen mulighet for at huset kunne bli stående. Nå trengte hun hjelp til å finne seg noe annet. Sammen begynte vi å undersøke boligmarkedet. Hun fant selv et hus noen mil unna som hun kunne tenke seg å overta. Jeg visste omtrent hva innløsningssummen skulle være dersom den kunne baseres på salgsverdi, men dersom markedet ikke gjorde at gjenkjøp kunne la seg realisere med den salgsverdi hennes eiendom hadde så sto jeg ovenfor en gjenervervsvurdering. Nok om det. Vi reiste på visning sammen, hun la inn bud med bakgrunn i den summen som jeg mente var salgsverdien på hennes eiendom. Hun fikk tilslaget og flyttet. Vi hjalp til med flyttingen istedenfor som vanlig å betale flytteomkostninger.

Eksemplet viser at ved å bruke de muligheter vi har for fleksibilitet i forhold til situasjonen uten å være for redd for forskjellsbehandling og konsekvenser (tenk om dette skulle føre til at alle som mister huset sitt skulle få samme behandling) kan oppnå at grunneier får gjennomført en tung følelsemessig prosess på en forståelsesfull og behjelpelig måte. Vi vil oppnå det samme ved å bruke situasjonen for grunneier og det vi klarer å avdekke av behov som grunnlag for hva vi bør gjøre for å unngå at konflikten forsterkes. Etter min mening er det ingen forskjellsbehandling som oppstår, det er bare midlene for å holde grunneier skadesløs som er forskjellig alt etter situasjon og behov. Erstatningen og det formelle grunnlag må en selvsagt ikke tukle med. Slike muligheter

bør vi se på ved alle erverv vi gjør, ikke bare ved husinnløsninger

Eksempel 2: Mulig formell feil i planprosessen

Under forhandlinger om erverv, møter en grunneier som fortvilet forteller at hun ikke var innkalt på et orienteringsmøte når planen lå ute til offentlig ettersyn. Dette fordi mannen var død rett forut for møtet og kommunen hadde da ikke visst hvem de skulle kalle inn. Hun mente dette var formelt feil at ikke hun fikk samme mulighet til å påvirke planen som de andre. Dette kunne jo jeg bare feid av med å si at nå var planen godkjent og hun kunne ha klart seg med den lovbestemte medvirkning. Dette ville jo ha ført til at avtale med henne ville jeg ikke få fordi hun følte seg urettferdig behandlet. Mine argumenter ville jo være riktige, men de ville føre til at målet måtte nåes ved ekspropriasjon. På denne parsellen var det allerede fattet ekspropriasjonsvedtak, grunneierne var klar over at det var gjort fordi vi ikke hadde tid til å ta sjansen på at minnelige avtaler ville foreligge tidsnok. Følgelig sa jeg til grunneier at hun kunne klage på vedtaket med begrunnelse i det som er nevnt ovenfor. Hun var ikke noe flink til å skrive slike klager og hun ba om hjelp. Jeg skrev klagen for henne og hun fikk medhold.

Resultatet ble da minnelig avtale, nettopp fordi det ikke var selve inngrepet som var hennes problem, men den følelsesmessige urettferdighet som hun da ble ferdig med.

Eksempel 3: Manglende forståelse fra grunneier om hvilke konsekvenser inngrepet har for eiendommen.

Eksempelen dreier seg om en stor skogeiendom der vegen etter planen skjærer gjennom skogen. Bevaring og forhandlinger gikk greit. Grunneier synes at dette blir fint. Det er det vel bare å reise hjem igjen med en kontrakt som er basert på arealavståelsen? Nei. Jeg spurte selvsagt grunneier om hvor han leverte tømmer i fra skogen i dag og en del andre praktiske spørsmål. Dette resulterte i en mer omfattende befaring for, som jeg antok, så oppsto det store driftsproblemer for eiendommen. Da forsto grunneier at han måtte tenke seg litt om for å vurdere hva

slag ulemper, eventuelt hva slag tiltak som måtte til før han var holdt skadesløs i forhold til inngrepet. Det ble selvsagt minnelig avtale, men både ulemperstatning og tiltak var nødvendig.

Forhandlinger

I Statens vegvesen har vi som tidligere nevnt et saksbehandlingsverktøy. Her finner vi maler for kontrakter og arbeidstillatelser som letter produksjonen av slike. Før vi kan produsere en ferdig kontrakt må vi gjennomføre forhandlinger. Det gjør vi som oftest ute hos grunneier. Møtet innledes ofte med litt småprat om det som grunneier egentlig tar initiativ til. Vi har selvsagt presentert oss, men etter presentasjonen slipper jeg ofte småpraten litt løs før anledningen byr seg til å påvise inngrepet samtidig som informasjon om hvorfor vi skal gjennomføre dette og annen informasjon blir gitt. Dette blir som situasjonen tilsier (slik grunneier vil ha det) strukturert eller ustrukturert. Jeg opplyser alltid om at det er adgang til å benytte juridisk bistand og at vi dekker nødvendige utgifter til slik bistand dersom det resulterer i avtale. Dersom avtale ikke blir inngått, men skjønn må gjennomføres vil den juridiske bistanden bli sett på som et ledd i skjønnsforberedelsen og kravet vil da bli bedømt av skjønnsretten og dekket i den grad det er nødvendig for skjønns gjennomføringen.

Jeg synes småprat er viktig for å kunne kommunisere godt. Vi må være klar over at når vi kommer ut og skal ta noe av eiendommen til noen, så liker de fleste ikke det. Det kan derfor lett oppstå konflikt og dialogen starter ikke, men argumentasjon og heftige diskusjoner trer inn i stedet for en fruktbar dialog. Jeg bruker derfor en liten regel i mitt eget hode som støtte: «Argumenter aldri med grunneier, diskuter heller ikke, men hold dialogen i gang». Gjennom småpraten finner jeg fort ut noe om grunneiers verdisystem og grunneier får også et inntrykk av hva slags byråkrat han nå står ovenfor. Dette er verdifullt fordi kommunikasjonen fra min side da kan treffe innenfor grunneiers verdisystem slik at dialogen ikke avbrytes av sinne for eksempel. Samtidig mener jeg at jeg må tåle at grunneier treffer utenfor mitt verdisystem,

noe jeg har trenet meg opp til å tåle uten å bli sint, men bare parere på en slik måte at dialogen fortsetter. Dette kan høres teoretisk ut, men det virker i praksis og særlig dersom intuisjon og følelser er med hele veien.

Noen tanker til slutt

Det er viktig i vårt arbeid som grunnerververe å ha en forståelse for hva vårt oppdrag går ut på og hvilken rolle vi har i forhold til grunneier og oppdragsgiver. Oppdraget er å erverve nødvendig grunn og rettigheter for å gjennomføre et tiltak, i mitt tilfelle en vegreguleringsplan. I den prosessen blir vi like mye *et redskap for grunneier som for oppdragsgiver*. Vi har ansvar for at grunneier får riktig veiledning om sine rettigheter, veiledning om hvilke erstatningskrav han kan stille og ellers andre opplysninger som kan bidra til at grunneier har et riktig utgangspunkt når beslutning om avtale eller skjønn skal tas av grunneier.

Vi må også som tidligere nevnt ta oss tid til å lytte slik at grunneiers innspill blir riktig forstått av oss. Vi må også opptre åpent

og ærlig. Vi må ikke bruke taktikk for å oppnå en gunstigere avtale enn det resultat grunneier har krav på.

Jeg vet at de gangene jeg har hatt vellykkete forhandlinger eller gjennomført grunnervervet uten at grunneier har følt avmakt til tross for ekspropriasjon, da ligger årsaken i at jeg har lyktes i å bruke bevisst eller ubevisst ovennevnte «hjelpemidler». Jeg har altså vært klar over og akseptert følgende:

1. Startfasen med grunneier er en konflikt eller kan bli en konflikt.
2. Gjennom god kommunikasjon må denne konflikt snus til å bli samarbeid om felles løsning.
3. Vi er alle forskjellige med forskjellig verdisystem.
4. Vi må være åpne og ærlige.
5. Unngå argumentasjon og diskusjon, hold dialogen i gang, praktiser aktiv lytting.
6. Vær hjelpsom og løsningsorientert.
7. Søk etter løsninger som passer best i forhold til situasjonen og grunneiers behov.
8. Vær ærlig mot rollen, «like mye et redskap for grunneier som for oppdragsgiver».