

# **DINE RETTIGHETER SOM GRUNNEIER**

AREALKURS FOR ØSTFOLD OG AKERSHUS 12.10.17

Per Boe Guren  
takstmann, landbrukssakkyndig

# Litt om meg...



- Sivilagronom, NLH 1979
- Driver eget landbruk i Rygge
- Takstmann for Landkreditt siden 1994(23 år)
- Faglig bistand siden 2002(15 år)
  - inngåelse og oppfølging av avtaler
  - erstatningsberegning

# GRUNNEIERRETIGHETER

- *RETT TIL Å RÅDE OVER EGEN GRUNN*
- *INGEN HAR RETT TIL Å FERDES PÅ EIENDOMMEN*
  - Unntak: allemannsretten regulert i friluftsløven
- *SKAL NOEN INN PÅ EIENDOMMEN I FORBINDELSE MED INNGREP ELLER TILTAK PÅ EIENDOMMEN SKAL DE HA TILLATELSE FRA GRUNNEIER*
  - Vilkår kan settes i forbindelse med tillatelse
  - Unntak: ekspropriasjon

Grunneiere må avstå grunn eller andre rettigheter:

- Boligtomter
- Skole
- Bygging av nye eller utvidelse av eksisterende veier og jernbane
- Rettigheter til å anlegge vann- og avløpsledninger med tilhørende pumpestasjoner m.v.
- Vassdragsreguleringer
- Ulike former for vern, som naturreservat, nasjonalparker og landskapsområder
- Stier og løyper der det skal tilrettelegges for ulike former for ferdsel



# GRUNNEIERS ANSVAR

- PLIKT TIL Å HOLDE SEG ORIENTERT OM MULIGE AREALINNGREP
- OPPTRE RASJONELT VED PROSESSER DER INNGREP SKJER





## SAKSGANG I ARELSAKER

- PLANSTRATEGI/ OPPSTART AV KOMMUNEPLAN
- PLANPROGRAM
- KONSEKVENsutREDNINGER
  - > Høring
- PROSESS REGULERINGSPLAN
  - Planforslag
    - > Høring
      - Behandling i plankomité/utvalg
      - Behandling i kommunestyre

# Hvordan møte plan om utbygging?

- Avvente, nekte alt?
  - eller
- Sette seg inn i planer
- Vurdere virkning på egen eiendom
  - Finnes det flere alternativer?
  - Kanskje fins det fordeler?
- Er det flere grunneiere i samme situasjon?
- Hvor finnes det kvalifisert hjelp til prosessen?
  - Hvilke allianser kan bygges?



# **Aktuelt med grunneierorganisering?**

## **Standard vedtekter for organisering av grunneierlag ved utbygging**

Utarbeidet av spesialrådgiver Nils Rønningen ved  
juridisk avdeling i Norges Bondelag

-> Vedtektene må tilpasses behov i det enkelte tilfelle.



...Fra standard vedtekter for organisering av grunneiere ved utbygging

## **2. Formål**

Grunneierlaget har som formål å ivareta grunneiernes og rettighetshavernes interesser i forbindelse med utbyggingen av E-6 på strekningen nevnt under pkt 1.

Grunneierlaget skal,- avhengig av hvor langt planprosessen er kommet på det tidspunkt laget organiseres ivareta grunneiernes og rettighetshavernes interesser for så vidt gjelder bl.a.

- melding med forslag til utredningsprogram
- utredningsprogram
- konsekvensutredning
- reguleringsplan, eventuelt kommunedelplan
- samferdselsjordskifte
- grunnerverv
- erstatninger

...Fra standard vedtekter for organisering av grunneiere ved utbygging

## **6. Styret**

Styret skal bl.a.

- holde seg løpende orientert om utviklingen i utbyggingssaken
- innkalle til medlemsmøte og orientere medlemmene når de mener det er behov for det
- ivareta medlemmenes interesser i forhold til politiske myndigheter, offentlig administrasjon og andre organisasjoner
- utarbeide retningslinjer for samarbeidet med utbygger

## Styret skal forts...

- engasjere nødvendig ekstern bistand, bl. a. advokat og sakkyndige
- avklare hvordan kostnader til ekstern bistand skal finansieres.
- gjennomføre forhandlinger med utbygger på grunnlag av fullmakter og retningslinjer gitt av årsmøtet/medlemsmøtet
- velge nestleder, sekretær og kasserer
- sørge for å legge fram regnskap, rapport om virksomheten, budsjett og arbeidsplan for årsmøtet

# Eksempel: Utbygging av jernbane i Rygge, saksgang

- Forslag til reguleringsplan
- Innspill, evt endringer
- Godkjenning av reguleringsplan
  - bindende for Jernbaneverket
- Grunneier har krav på å få dekket nødvendig faglig og juridisk bistand
- Tilbud fra JBV
  - avtale om tiltredelse
  - tilbud om kjøpekontrakt



# Forhandlinger, avtale om tiltredelse

- **Avtale om tiltredelse**

- generell del som gjelder alle
- spesielle forhold på den enkelte eiendom

- **JBV er avhengig av grunneiers signatur**

- alternativt må Jernbaneverket via ekspropriasjon tiltvinge seg adgang til eiendommen
- sender ofte automatisk ekspropriasjonsvarsel mens forhandlingene pågår
- møysommelig prosess for JBV

# Forhandlinger, kjøpekontrakt

- Jernbaneverket kommer med tilbud om erstatning for areal og ulemper
- Advokat fremmer krav på vegne av grunneier
  - evt med verdsettingsdokument fra landbrukssakkyndig
- JBV kan svare med verdsetting fra sin egen landbrukssakkyndig
- Avtale eller skjønn
- Forhandlinger og evt skjønn går uavhengig av anleggsarbeidet

# Erfaringer fra grunneierlaget i Nes(ny E16):

**Prøv å se utfordringer og muligheter fram i tid, etterpå er det for sent!**



*Alle avtaler bør gjøres med vegvesenet, og ikke direkte med entreprenøren. Det anbefales også sterkt å konferere med advokat og / eller jordbrukssakkyndig innen avtaler inngås!*



## Sjekkliste I:

- Hvordan påvirkes driftsavkjøringer og adkomst til jord og skogteiger
- Elektriske trafostasjoner; hvor bør de ligge?
- Hva er/blir dimensjon på strømkabler som krysser vegen?
- Vil jeg ha behov for trekkerør i fremtiden? (slangespredning, fremtidige strømkabler, vannslange til beite, strøm til gjerde etc.)
- Hvor legges anleggsveien og hvordan etableres denne?





## Sjekkliste II

- Påvirkes private installasjoner i bakken?
- Utløp for kloakk, dreneringer og overvann; hvilken dimensjon og dybde er det i dag? Hva vil behovet være i fremtiden?
- Hvor og hvordan planlegges riggområder?
- Hvordan vil anlegget påvirke dreneringer?
- Hva med behov for reparasjon av drenering?
- Hva om det blir behov for fremføring av kabler og annet utenfor anleggsområdet?

# Til grunneiere som blir utsatt for utbygging:

- Fortvil ikke, søk allianser og se på muligheter.
- Krev erstatning for dokumenterte tap og ulemper.
- Søk bistand!



Takk for oppmerksomheten!