



GRUNNEIERS RETTIGHETER I ARELSAKER

«en bedre fremtid»



Innledning

PRESENTASJON AV
ADV.FIRM NIDAROS



«ARELSAKER»:

- KOMMUNEPLAN / KOMMUNEDELPLANER
- REGULERINGSPLAN
- DETALJEPLANLEGGING
- VERNEPLAN
- VASSDRAGSPLANER
- ANDRE PLANER (IKKE JURIDISK BINDENDE)
- MM.



HVEM KAN FREMME PLANER:

- STATLIG PLAN
- REGIONAL PLAN
- KOMMUNAL PLAN
- PRIVAT PLAN

INGEN KONSEKVENSER FOR
GRUNNEIERS RETTIGHETER



SKILLE MELLOM:

1. PLANPROSESSEN
2. GJENNOMFØRINGSPROSESSEN

AVSTÅELSE AV GRUNN ELLER RETTIGHET



KOMMUNEPLAN:

- PLANSTRATEGI
- PLANPROGRAM
- PLANUTKAST
- VARSEL OM OPPSTART
- HØRINGSRUNDE



GRUNNEIERS POSISJON:

- MEDVIRKNING Pbl § 5-1
- VARSEL KUN VIA KUNNGJØRING
- KAN KOMME MED INNSPILL



VEDTAKSFASEN:

- KOMMUNESTYRET EGENGODKJENNER
- INNSIGELSESRETT: OFFENTLIG MYND.
- GRUNNEIERS KLAGEADGANG:
IKKE KLAGEADGANG PBL. § 11-15
(UNNTAK: SENERE MINDRE
ENDRINGER)



AREALKATEGORISERING

- PBL 11-7 (BYGGESONER, VEIER MM)
- PBL 11-8 (HENSYNSSONER)

KAN LEGGE STORE FØRINGER
FOR GRUNNEIERS UTNYTTELSE



§ 15-1. *Grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel*¹ Blir ubebygget eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren² kreve erstatning etter skjønn,³ eller at ekspropriasjon⁴ straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygget, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.



- FRILUFTSFORMÅL
- NATURFORMÅL
- VERN AV SJØ OG VASSDRAG
(STRANDSONE)
- HENSYNSSONER (EX REINDRIFT)

IKKE ERSTATNING



GRUNNEIERS RETTIGHETER VED PBL § 15-1:

- KRAV PÅ JURIDISK BISTAND



REGULERINGSPLAN (OMRÅDEPLAN)

- STATLIG (EKS VEI – SVV)
- KOMMUNAL
- PRIVAT (SNART HOVEDREGELN)



GRUNNEIERS POSISJON STYRKET

- VARSLINGSPLIKT PBL § 12-8
- KLAGERETT PBL § 12-12



PLANLEGGINGSFASEN:

VIKTIG FOR AVBØTENDE TILTAK

IKKE KRAV PÅ JURIDISK BISTAND

(BISTAND SOM FORBEREDELSE TIL
GRUNNERVERVSPROSESSEN)



EX:

- LUNNEPLASSER / SNUPLASSER
- DRIFTSUNDERGANGER
- DRIFTSAVKJØRSLER
- «NYDYRKINGSOMRÅDER»
TA VARE PÅ MATJORDA



GRUNNEIERS INNSPILL:

- «MUSEHYL» ????
- TEKNISK / JURIDISK /
ORGANISATORISK BISTAND ???

INGEN ØKONOMISK STØTTE



REGULERINGSPLANENS BETYDNING FOR AVBØTENDE TILTAK

«NYE VEIER» - SVV



GRUNNEIERS RETTIGHETER
VED KLAGE:

UTGANGSPUNKT: ANSVARLIG FOR
EGNE KOSTNADER

UNNTAK: FVL § 41 – KLAGEN FØRER
FREM



GRUNNERVERVSPROSESSEN:

- STARTER ETTER STADFESTET
REGULERINGSPLAN



HJEMMEL FOR EKSPROPRIASJON:

- OREIGNINGSLOVEN
- PLAN OG BYGNINGSLOVEN
- SÆRLOVGIVNING



GRUNNERVERVSPROSESSEN

- FORHANDLINGER
FRIVILLIGE AVTALER
- EKSPROPRIASJON (TVANG)
SKJØNN



3 HOVEDLØSNINGER:

- 1. KJØPEKONTRAKT
- 2. TILTREDELSESAVTALE
- 3. EKSPROPRIASJON



KJØPEKONTRAKT:

- ENIGHET OM TILTREDELSE
- ENIGHET OM EVNT.VILKÅR
- ENIGHET OM ERSTATNING



TILTREDELSESAVTALE:

- ENIGHET OM TILTREDELSE
- UENIGHET OM ERSTATNING
- AVTALESKJØNN



GRUNNEIERS RETTIGHETER I FORHANDLINGSFASEN:

UTGANGSPUNKTET:
IKKE KRAV PÅ TEKNISK/JURIDISK
BISTAND

PRAKSIS: FÅR DEKKET UTGIFTENE



EKSPROPRIASJON:

1) EKSPROPRIASJONSVEDTAK

2) VEDTAK OM FORHÅNDSTILTREDELSE

1) BEGJÆRING OM SKJØNN



GRUNNEIERS RETTIGHETER I EKSPROPRIASJONSSAKEN:

JURIDISK BISTAND DEKKES
Oreigningsloven § 15



FORHÅNDSTILTREDELSE:

- AVTALE: JURIDISK BISTAND (OK)
- VEDTAK: IKKE J.BISTAND
- NAMSMANNSKJENNELSE:
GRUNNEIER MÅ DEKKE
ALLE SAKSOMKOSTNINGER



SKJØNN:

- EKSPROPRIASJONSSKJØNN
- AVTALESKJØNN

SAMME ERSTATNINGSPRINSIPPER

SAMME RETTIGHETER FOR GRUNNEIER



GRUNNEIERS RETTIGHETER VED SKJØNN:

TINGRETT:

NØDVENDIG JURIDISK
OG TEKNISK BISTAND
DEKKES SKJ.P § 54



SAMORDNINGSPLIKT

SKJØNNSPROSESSLOVENS § 54

BRUK AV SAMME ADVOKAT

GRUNNEIER KAN BLI SITTENDE
MED «REGNINGEN»



OVERSKJØNN: BEGJÆRT AV SAKSØKER:

JURIDISK OG TEKNISK BISTAND DEKKES



OVERSKJØNN: BEGJÆRT ALENE AV G.

SKJØNNSPROSESSLOVENS § 54 A:

- OPPNÅ ET BEDRE RESULTAT
- SAKLIG GRUNN TIL Å BEGJÆRE
OVERSKJØNN

JURIDISK/TEKNISK BISTAND DEKKES



SAMME RESULTAT:

- HVER AV PARTENE DEKKER
EGNE OMKOSTNINGER
(RETTSHJELPFORSIKRING)

UBEGRUNNET O.SKJØNNSBEGJÆRING:

- KAN BLI IDØMT SAKSOMKOSTNINGER



HØYESTERETT:

BETYDELIG
SAKSOMKOSTNINGSRISKO

FRI RETTSHJELP
RETTSHJELPLOVEN § 18



NOEN PROSESSUELLE / PRAKTISKE FORHOLD VED STØRRE AREALSAKER:

- ETABLERE TILLITSMANNSAPPARAT
- OPPDRAGSFULLMAKTER (ADVOKAT)
- KARTLEGGE PROBLEMSTILLINGER
- FELLES INNSPILL
- SÆRORGANISASJONERS BETYDNING
- FORHANDLINGER



TILLITSMANNSAPPARAT

- BINDELEDD
 - MOT ADVOKATEN
 - MOT EKSPROPRIANTEN
- KAN LØSE ENKLE PRAKTISKE FORHOLD
- KAN KOMME MED GODE INNSPILL I PLANFASEN



TEKNISK BISTAND:

NØDVENDIGHETSKRITERIUM

- AVTALES MED EKSPROPRIANTEN
- EGEN SAKKYNDIG - RISIKO



OPPSUMMERING:

- GRUNNEIER: KOM TIDLIG INN I PROSESSEN
- ORGANISERING AV GRUNNEIERE (BONDELAG/GRUNNEIERLAG/SKOGBRUKSFORENINGER M.M
- ADVOKATBISTAND
- HA GOD DIALOG MED UTBYGGER GJENNOM HELE PROSESSEN
- INNGREPENE KAN BLI VOLDSOMME



TAKK FOR MEG

HA EN FORTSATT FIN DAG

«en bedre fremtid»

Advokatfirmaet Nidaros DA

MNA



«en bedre fremtid»