



Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Grunnerverv i Oslo kommune



Informasjon til deg som grunneier

Grunnerverv i Oslo kommune

Hvert år må mange grunneiere avgi grunn til bygging og vedlikehold av offentlig vei, fortau, sykkelvei, t-bane og andre offentlige formål.

I Oslo kommune er det Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) som har fullmakt til å forhandle og inngå avtaler om grunnerverv. EBY foretar grunnerverv (sikrer nødvendig grunn og rettigheter) på oppdrag fra andre kommunale etater og foretak i Oslo kommune.

Men hva betyr det å avstå grunn til Oslo kommune? Hva bør du være oppmerksom på? Vi vil her informere om hva dette kan bety for deg. Først vil vi forklare uttrykkene vi bruker som ikke er vanlig dagligtale.



Ordforklaringer grunnerverv

Grunnerverv: Når noe skal bygges eller utbedres, må Oslo kommune skaffe seg rettigheter til de arealer som blir beslaglagt for å bygge tiltaket.

Forhåndstiltredelsesavtale: En avtale om at tiltaket kan igangsettes, og at erstatningen skal fastsettes senere, enten ved avtale eller ved skjønn.

Ekspropriasjon: Ekspropriasjon er når du ufrivillig må avstå hele eller deler av eiendommen (grunnen). Dette kan være aktuelt dersom du som eier ikke kommer til enighet med EBY om en avtale. Vanligvis er det byrådet i Oslo som vedtar ekspropriasjon.

Skjønn: Dersom du og EBY ikke blir enige om erstatningen, blir erstatningen fastsatt ved skjønn. Et skjønn er en domstolsbehandling der erstatningen blir fastsatt av retten. Retten befarer eiendommen og vurderer verdien ut fra gjeldende erstatningsregler. Dersom skjønnets bygger på et ekspropriasjonsvedtak, kalles det et ekspropriasjonsskjønn. Har du inngått avtale med EBY om at erstatningen skal fastsettes ved skjønn, kalles det et avtaleskjønn.

Forhåndstiltredelse med godkjennelse fra Fylkesmannen:

Dersom ekspropriasjon er vedtatt og begjæring om skjønn er sendt, kan EBY søke Fylkesmannen om å få tiltre grunnen før erstatningen er fastsatt. I slike tilfeller kan du kreve at Oslo kommune skal betale en del av erstatningen som et foreløpig oppgjør før tiltaket settes i gang.

Reguleringsplan: En detaljert arealplan som viser hva de forskjellige arealene skal brukes til. Slike planer vedtas av bystyret i Oslo. En reguleringsplan er som regel nødvendig for å kunne gjøre vedtak om ekspropriasjon, men ikke alltid.

Veierklæring: Etter plan- og bygningsloven §§ 18-1 og 18-2 kan det stilles krav til at det opparbeides offentlig vei og anlegges vann og avløp til en eiendom før den kan bebygges. Denne plikten til å opparbeide vei kan utsettes ved en midlertidig dispensasjon i form av en såkalt «veierklæring». Veierklæringen tinglyses (registreres i grunnboken) som en heftelse på eiendommen.

Kommunen kan når som helst trekke tilbake en slik midlertidig dispensasjon, og dermed kreve at veien opparbeides som beskrevet i veierklæringen. Grunneier er da forpliktet til å opparbeide og dekke kostnaden for dette selv. Dette gjelder også når erklæringen er av eldre dato og uavhengig av om eiendommen har byttet eier opptil flere ganger før kommunen velger å trekke tilbake dispensasjonen.



Når kan Oslo kommune erverve grunn?

Hvilke arealer Oslo kommune skal erverve til sine formål vil som oftest være fastlagt gjennom en reguleringsplan.

Reguleringsplaner fremmes som regel av eier eller den som ønsker å utvikle en eiendom. Etter forutgående behandling i Plan- og bygningsetaten sendes reguleringsplanen til politisk behandling. Med unntak av statlige reguleringsplaner er det bystyret som vedtar reguleringsplaner i Oslo.

På forhånd vil reguleringsplanforslaget ha vært gjennom en offentlig høringsrunde hvor alle interesserte skal ha hatt anledning til å uttale seg.

Etter reguleringsplanen er vedtatt og fristen for å klage har gått ut, er det ikke lenger mulig å endre planen.

I enkelte tilfeller kan også veierklæringer gi Oslo kommune rett til å erverve grunn.



Illustrasjonen skisserer saksgangen i grunnervervssaker

Hvordan går vi frem ved grunnerverv?

Når Oslo kommune må erverve hele eller deler av eiendommen din, vil EBY ta kontakt med deg.

Grunnerverv kan i prinsippet gjennomføres på tre alternative måter:

- A. Det inngås en avtale om erverv av grunn.
- B. Det inngås en avtale om avståelse slik at arbeidet kan begynne og erstatningen fastsettes ved skjønn (forhåndstiltredelsesavtale).
- C. Grunnen og rettigheter blir ervervet ved ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved skjønn.

A. Avtale

Dersom du og EBY blir enig om alle forhold ved avståelsen og inngår en avtale om erverv av grunn, skjer grunnervervet etter alternativ A.

Avtalen innebærer at du godtar at arbeidene settes i gang til et avtalt tidspunkt, og at du har kommet til enighet med EBY om hva du skal ha i erstatning. Til avtalen vil det være en beskrivelse av det Oslo kommune erverver og hvordan erstatningen skal utbetales. Andre spesielle forhold eller forutsetninger som det er blitt enighet om, hører også med til avtalen. En slik avtale kalles som regel en avtale om erverv av grunn.

Avtalen skal være skriftlig

Vi vil presisere at alle avtaler som inngås mellom deg og Oslo kommune skal være skriftlige.

Avtaler regulerer normalt alle forhold ved overtakelsen av grunnen og kan spare partene for mange etterfølgende diskusjoner om avtalevilkår og lignende. Oslo kommune har standardavtaler som det kan tas utgangspunkt i.

Avtale eller skjønn?

For deg som grunneier kan det ha sine fordeler å inngå en avtale med kommunen i stedet for at saken går til skjønn:

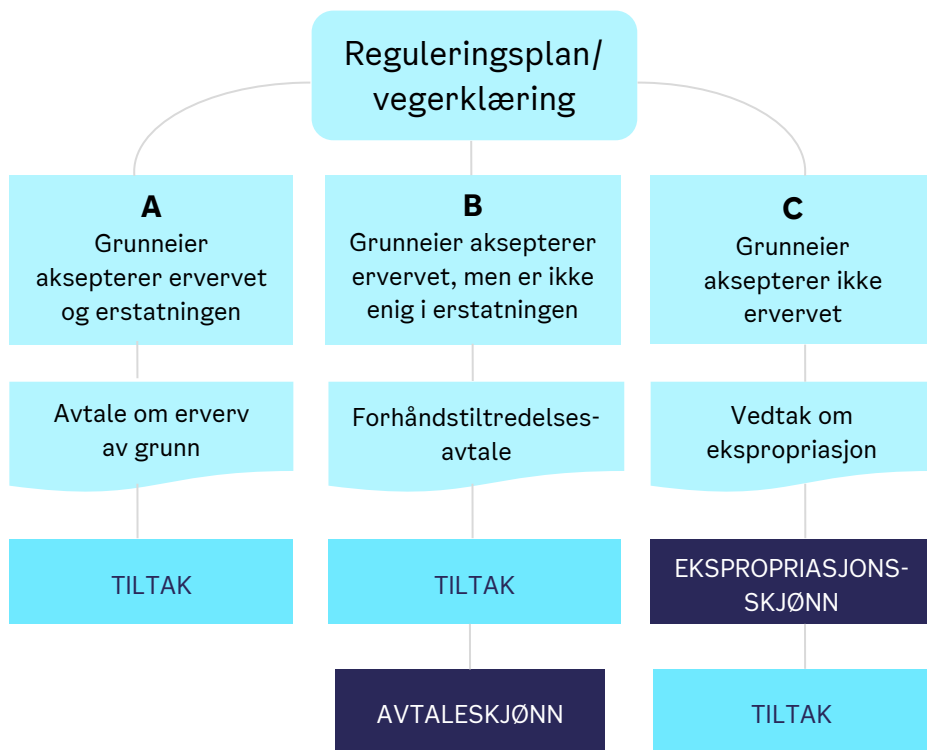
- Du unngår en skjønnssak som vil ta tid, og som mange kan oppleve som en belastning. I tillegg blir erstatningsbeløpet avklart tidlig.
- Erstatningen blir utbetalt så snart begge parter har signert avtalen. Ved skjønn vil utbetaling først skje når skjønnet er endelig.

B. Forhåndstiltredelsesavtale og avtaleskjønn

Dersom du blir enig med EBY om selve avståelsen, men ikke om størrelsen på erstatningen, kan grunnervervet skje etter alternativ B. Dette innebærer at du godtar at tiltaket settes i gang på et avtalt tidspunkt, men at erstatningen skal fastsettes ved skjønn på samme måte som ved ekspropriasjon. En slik avtale kalles ofte for en forhåndstiltredelsesavtale. Skjønnet kalles avtaleskjønn.

C. Ekspropriasjon

Dersom du motsetter deg å inngå avtale beskrevet under alternativ A eller alternativ B, vil grunnervervet skje etter alternativ C. Oslo kommune vil da fatte vedtak om ekspropriasjon og erstatningen vil bli fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn.



Illustrasjonen skisserer de ulike stegene i en grunnervervsprosess. I praksis kan det forekomme unntak, og saksgangen kan avvike fra hovedtrekkene i illustrasjonen.

Har du krav på erstatning?

Eiendomsretten står sterkt i Norge og ved ekspropriasjon har alle i utgangspunktet krav på «full erstatning» ved avståelse, jf. grunnloven § 105. Med dette menes at du skal få dekket ditt økonomiske tap som grunneier. Begrepet «full erstatning» har lang tradisjon i rettspraksis. De førende bestemmelsene for grunnervvervsprosessen finner vi blant annet i oreigningsloven, ekspropriasjonserstatningsloven og i en rekke rettsavgjørelser.

Når erstatningene skal fastsettes, er det dette som er grunnlaget for forhandlingene mellom deg og Oslo kommune. Skjønnsretten vil basere sin vurdering på det samme grunnlaget. Enhver eiendom er unik, og derfor vil også erstatningsbeløpene variere fra sak til sak. Vi ønsker å tilby en erstatning som ikke er lavere enn ved skjønn. Med andre ord: Det skal i utgangspunktet være mer økonomisk gunstig å inngå en avtale med kommunen.

Gjennomføringen av tiltaket

Når kan tiltaket starte?

Tiltaket kan starte så snart det foreligger enten avtale om erverv av grunn, forhåndstiltredelsesavtale eller et rettskraftig ekspropriasjonsskjønn.

Når blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

Merking og oppmåling av de nye eiendomsgrensene skjer som regel etter at tiltaket er ferdig. Det er EBY som rekvirerer og bekoster oppmålingen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse: Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo
Telefon 21 80 21 80, postmottak@eby.oslo.kommune.no

www.eby.oslo.kommune.no

Foto: Ilja C. Hendel



Oslo