



Oslo

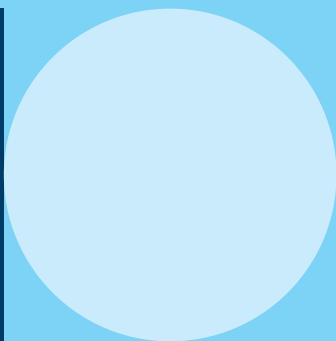
Etiske retningslinjer for grunnerverv

De etiske retningslinjene Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) jobber etter i grunnervervsprosesser og hva grunneier kan forvente i møtet med oss.



Foto: Ilja C. Hendel

Når Oslo kommune må erverve grunn



Hvert år erverver Oslo kommune grunn og rettigheter til ulike offentlige formål, for eksempel til bygging av skoler, barnehager og gang- og sykkelvei. Kommunen må da erverve (kjøpe) grunn av grunneier for å kunne gjennomføre tiltaket på eiendommen. Vi i Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har ansvar for å forhandle og inngå avtaler om grunnnerverv på vegne av Oslo kommune.

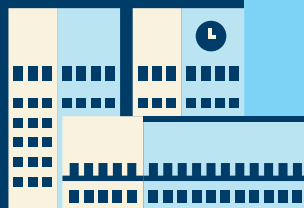
Å måtte avstå eiendom fordi noen andre trenger den kan være både vanskelig og lite ønsket hos de som blir berørt. I en sånn situasjon er det derfor viktig for oss at du skal føle deg trygg på at prosessen er ryddig og forsvarlig. Denne brosjyren redegjør derfor for de etiske retningslinjene vi jobber etter i grunnnervervsprosesser og dermed hva du som grunneier kan forvente i møtet med oss.

Oslo kommunes kjerneverdier

Oslo kommune har et felles verdigrunnlag som vi i EBY skal følge i vår saksbehandling. Kommunens kjerneverdier er *brukerorientering, redelighet, engasjement og respekt* (BRER).

For deg som grunneier betyr dette at

- ▶ dokumenter i saken ligger som hovedregel offentlig tilgjengelig for deg på einnsyn.no, som er en felles publiseringstjeneste for offentlige virksomheter. For de dokumentene som ikke er offentlig, kan du be om innsyn, og vi behandler ditt ønske om innsyn i dokumenter så raskt som mulig, senest innen tre virkedager. Taushetsbelagte opplysninger vil alltid unntas fra offentligheten
- ▶ informasjon du får fra oss skal være korrekt, relevant og tilpasset ditt behov
- ▶ vi skal ha respekt for ditt personvern og ikke gi andre innsyn i opplysninger om deg som er taushetsbelagt



Våre etiske retningslinjer ved grunnnerverv

Dialogen med grunneiere skal være åpen, redelig og skape forutsigbarhet

Vi skal møte alle grunneiere med respekt og høflighet. I vår kommunikasjon skal vi vise forståelse for den situasjonen berørte grunneiere er i, du kan forvente at vi skal være klare og tydelige, og vi skal selvfølgelig forholde oss til gjeldende lover og regler. Når kommunen skal erverve grunn fra private kan dette skape usikkerhet for grunneier. Vi skal derfor være bevisste på at informasjon vi formidler skal gi deg så mye forutsigbarhet som mulig.

Du skal få en fast kontaktperson å forholde deg til

Oslo kommune består av mange etater og virksomheter, og har mange ansatte. For å sikre kontinuitet i prosessen, og at alle dine henvendelser når frem, skal du få oppgitt hvilke kontaktpersoner i Oslo kommune du kan rette dine henvendelser til i forbindelse med saken. Kan ikke vedkommende hjelpe deg, skal kontaktpersonen henvise deg videre til andre i kommunen som sannsynligvis vil kunne hjelpe deg.





Du skal få møte oss

Du kan forvente å få minimum ett møte med oss, dersom du ønsker det. Mye av vår korrespondanse skjer via brev eller e-post, men fysiske møter kan være hensiktsmessig for begge parter for å opprettholde en god dialog. Ikke minst fordi ervervet knyttes til et fysisk areal, som det kan være gunstig å foreta en befaring av sammen. For å sikre en ryddig prosess skal vi føre referat som sendes til grunneier i etterkant av befaringer eller møter i forbindelse med ervervet.

Vi skal sette av nok tid

Vi ønsker alltid å komme frem til en minnelig avtale i en grunnervervs-prosess, men det er ikke alltid det er mulig. Vi skal sette av god tid både til en forhandlingsprosess og til en eventuell ekspropriasjon med tilhørende muligheter for å klage.

I enkelte prosjekter erfarer vi et tidspress fordi det er ønskelig å realisere det offentlige tiltaket innenfor en gitt dato. Vi skal da så langt det er mulig fortsatt prioritere tid til forhandlinger. Vi skal svare deg så raskt som mulig. Av hensyn til grunneiers forutsigbarhet, skal vi unngå at prosessen strekker seg ut i tid, slik at du slipper å stå i en uavklart situasjon unødig lenge. Derfor skal også skriftlige henvendelser besvares innen tre uker, om så med et midlertidig svar, slik at du som grunneier er sikret en viss kontinuitet.

Vi skal være løsningsorienterte

Samtidig som at vi forholder oss til prinsippet om lik behandling, skal vi gå inn i forhandlingene med en løsningsorientert innstilling. Dette betyr at grunneiers eventuelle ønsker om tilpasninger skal vurderes grundig, og søkes imøtekommet hvor dette er i tråd med våre fullmakter.

Vi skal drive lik behandling

Når vi går i gang med en grunnnervervs-prosess for å gjennomføre et offentlig tiltak, følger vi prinsippet om likebehandling. Det betyr at like eiendommer skal behandles likt. Likevel er det slik at de fleste eiendommer er forskjellige, både i størrelse, kvalitet og plassering. Sammenligning med andre eiendommer vil derfor ha dette som utgangspunkt.

Vi skal erstatte ditt tap

Ekspropriasjonsrettslige regler skal følges enten ervervet skjer ved ekspropriasjon eller ved minnelig avtale. Prinsippet for å fastslå erstatning er at grunneier har krav på full erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avståelsen, jf. Grunnloven § 105. Som kommune skal vi derfor ikke forsøke å oppnå «best mulig pris», men søke å finne frem til riktig erstatning basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Du skal derfor ikke komme noe dårligere ut erstatningsmessig ved å inngå en minnelig avtale med Oslo kommune, enn at erstatningen fastsettes av retten. Ut fra et likebehandlingsprinsipp, kan erstatningen heller ikke være høyere enn det du som grunneier har krav på.







Oslo

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

postmottak@eby.oslo.kommune.no
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Etiske retningslinjer
for grunnnerverv

Tel. +47 21 80 21 80
eby.oslo.kommune.no