

EN STUDIE AV GRUNNEIERS PERSONLIGE EGENSKAPERS EFFEKT PÅ ERSTATNING FRA STATENS VEGVESEN.

A STUDY ON THE EFFECTS OF LAND OWNERS PERSONAL TRAITS AND THE
EFFECT ON THE COMPENSATION FROM STATENS VEGVESEN.

IDA ELINE LIPPERT FUGLEVIK

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STP. 2011



Forord

Denne oppgaven markerer slutten på min studie ved ILP, Universitetet for Miljø- og Biovitenskap. Studiet ble startet høsten 2006 og avsluttes nå høsten 2011.

Å skrive en masteroppgave har vært en krevende utfordring med både oppturer og nedturer, men jeg er sikker på at jeg sitter igjen med mye kunnskap om faget og meg selv som person. Jeg er glad for mitt valg av tema innenfor erstatning og grunnnerverv og tror den kunnskapen jeg sitter igjen med vil gi meg en fordel videre i arbeidslivet.

Jeg vil rette en stor takk til alle som har bidratt til denne oppgaven. Spesielt veileder Håvard Steinsholt som har gitt meg gode råd og god veiledning. Også en ekstra takk grunnnerververe hos Statens Vegvesen for oversendelse av avtaler og svar på mine spørsmål.

Oslo, september 2011.

Ida Eline Lippert Fuglevik

Sammendrag

Hvert år gjennomføres det flere tusen grunnerverv og ekspropriasjonssaker i Norge. På tross av dette ser det ut til at det er en veldig liten del av den Norske befolkningen som kan noe om prosessen rundt offentlig grunnerverv og ekspropriasjon.

Gjennom innsamling og analyse av inngåtte avtaler mellom Statens Vegvesen og grunneiere spredt over hele landet ville jeg finne ut om personlige egenskaper ved grunneier ville ha noen innvirkning på erstatningen. Det er blitt sett på flere forskjellige egenskaper ved grunneier. Noen av egenskapene skulle kanskje vært inndelt i bredere eller smalere grupper og inndelinger, men med hensyn på utvalget mitt og for å ende opp med grupper det er nok avtaler i til å kunne sammenligne har jeg valgt å sette gruppene og inndelingene slik de nå står. Det er også blitt gjennomført en spørreundersøkelse med deler av grunneierne for å få mer informasjon enn kun det som kunne hentes fra avtalene.

Gjennom analysen av avtalene og svarene fra grunneiere kan man se at det er tendenser som peker i retning av at det kan være egenskaper ved grunneier som kan påvirke erstatningen. Det ser for eksempel ut til at det er muligheter for at eldre personer får mindre erstatning enn yngre og at man kan heve erstatningen betraktelig ved å forhandle.

Det mest interessante jeg fant er nok at gjennomsnittet per kvadratmeter for de som forhandler ser ut til å ligge ganske mye høyere enn gjennomsnittet per kvadratmeter for de som ikke forhandler. Det er nok mange som kan "tjene" mye på å be om å få et nytt avtaleforslag fra Statens Vegvesen i stedet for å godta det første forslaget.

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har jeg kommet over funn jeg ikke i utgangspunktet satt meg mål om å finne. Disse funnene er som jeg ser det ganske oppsiktsvekkende og går på hvor lite kunnskap grunneiere har om ekspropriasjon eller grunnerverv og hvor få som faktisk forhandler når de kommer i en grunnervervssituasjon.

Summary

Each year there are thousands of site acquisitions completed in Norway. In spite of this it seems that only a very little portion of the Norwegian population has any knowledge about the process of public site acquisition and expropriation.

Through gathering and analyzes of deals made between Statens Vegvesen and land owners spread throughout the whole country, I set out to see if personal traits with the land owner would have any influence on the amount of compensation the land owners received. I have researched different personality traits for the land owners. Some of the traits should have been divided into broader and wider categories, but with my selection in mind I had to set the limits that I have done to not end up with too narrow or too wide selections. There has also been completed a questionnaire where a selection of the land owner were involved, to get more information then only the information I could gather from the deals themselves.

Through the analyzes of the deals and the answers I got from the land owners it looks like there are something pointing in the direction that there are attributes with the land owners that influence the amount of compensation the land owners are offered and end up with. A couple examples would be that it looks like older land owners receive a smaller compensation than younger land owners and that it is possible to get more by negotiating.

The most interesting find if probably that the square meter average for the land owners that negotiate seems to be quite a lot higher than for those who choose not to negotiate. I think there are a lot of land owners that can get a higher compensations with just simply asking for a new proposal from Statens Vegvesen instead of accepting the first deal they present you with.

Through the work with this thesis I have made findings that I originally did not set out to find. These finds are, as I see it, quite surprising and they tell of how little knowledge land owners have about site acquisition and expropriation and that there are so few land owners who negotiate with Statens Vegvesen before they sign the deal.

Innhold

Sammendrag.....	1
Kapittel 1	5
Begrepsforklaring	6
Kapittel 2 Problemstilling	9
Kapittel 3 Metode.....	13
Valg av gang- og sykkelvei	14
Innsamling av saker.....	14
Arbeid med avtalene.....	17
Intervjuene/spørreskjema	17
Sammenligning avtaler.....	19
Kapittel 4 Teori	20
Etikk	27
Juridiske rammer	29
Kort presentasjon av sakene	32
Kapittel 5 Funn.....	34
Alle prosjekter	34
Resultat av spørreundersøkelsene.....	34
Forhandlinger	35
Kunnskap eller erfaring med grunnerverv eller ekspropriasjon	37
Erverv av tomteobjekt	48
Kunnskap.....	51
Søkte råd fra andre	51
Forhandlet.....	52
Alder hos grunneier	52
Kjønn hos grunneier	54
Personlig formue hos grunneier.....	56
Kjønn grunnerverver	58
Kapittel 6 Oppsummerende drøfting	61
Kilder.....	63

Tabelliste

Tabell 1 fordeling grunneiere	side 19
Tabell 2 gjennomsnittlig utbetaling pr kommune	side 34
Tabell 3 forhandlet Vs ikke forhandlet	side 37
Tabell 4 forhandlet Vs ikke forhandlet fordelt på kategori	side 37
Tabell 5 gjennomsnitt pr avtale for kunnskap Vs ikke kunnskap	side 38
Tabell 6 gjennomsnitt pr kvadratmeter for grunneiere med kunnskap	side 38
Tabell 7 kunnskap eller erfaring forelt på kategorier	side 40
Tabell 8 grunneiere med kunnskap pluss søkte kunnskap fordelt på kategori	side 40
Tabell 9 gjennomsnitt pr kvm basert på kunnskap eller søkte kunnskap	side 41
Tabell 10 grunneiere uten kunnskap og ikke søkte kunnskap fordelt på kategori	side 42
Tabell 11 gjennomsnitt kunnskap/ikke kunnskap	side 43
Tabell 12 menn og kvinner som forhandlet	side 45
Tabell 13 menn som forhandlet fordelt på kategorier	side 45
Tabell 14 kvinner forhandlet fordelt på kategorier	side 45
Tabell 15 gjennomsnitt ikke søkte råd fordelt på menn, kvinner og kombinert	side 46
Tabell 16 menn som ikke søkte råd hos andre fordelt på kategorier	side 46
Tabell 17 kvinner som ikke søkte råd hos andre fordelt på kategorier	side 47
Tabell 18 svar på spørsmål om Vegvesenets gjennomføring var god	side 47
Tabell 19 erverv av dyrket og udyrket mark	side 50
Tabell 20 prosentvis avtaler inngått med kunnskap fordelt på kategorier	side 51
Tabell 21 prosentvis avtaler inngått av grunneiere som søkte råd hos andre	side 51
Tabell 22 prosentvis avtaler inngått etter forhandling	side 52
Tabell 23 gjennomsnittlig erstatning for personer født mellom 1900 og 1950	side 53
Tabell 24 gjennomsnitt personer født mellom 1900 og 1950 fordelt på kategorier	side 53
Tabell 25 gjennomsnitt for personer født mellom 1951 og 2011	side 53
Tabell 26 gjennomsnitt personer født mellom 1951 og 2011 fordelt på kategori	side 54
Tabell 27 gjennomsnittlig erstatning fordelt på grunneiers kjønn	side 55
Tabell 28 mannlig grunneier fordelt på kategorier	side 55
Tabell 29 gjennomsnitt kvinnelig grunnerverver fordelt på kategorier	side 56
Tabell 30 gjennomsnitt basert på grunneiers personlige formue	side 57
Tabell 31 erstatning fordelt på kategorier basert på grunneiers formue	side 57
Tabell 32 erstatning fordelt på kategorier basert på grunneiers formue	side 58
Tabell 33 gjennomsnitt basert på grunnerververs kjønn	side 58
Tabell 34 gjennomsnitt for kombinasjoner av grunneier og grunnerverver	side 60

Kapittel 1

Bakgrunn for oppgaven

Gjennom grunnerverv og ekspropriasjon er det store verdier i sving her i landet til enhver tid. Det erverves grunn kontinuerlig til større og mindre prosjekter og her skal det utbetales penger, byttes areal eller ytes andre former for erstatning og kompensasjon.

Dette er et viktig tema å belyse, fordi alle samfunnsborgere på et eller annet vis er involvert i dette. Et betydelig antall av oss blir før eller senere, med eller mot vår vilje, berørt av erverv av grunn eller rettigheter. Som oftest til andres eller allmenne formål, men i visse tilfeller også i vår private interesse. Statens Vegvesen og andre offentlige etater erverver til formål som er til allmenn nytte som veier, skoler, sykehus osv. Det er i alles interesse at slike tiltak gjennomføres så smertefritt og effektivt som mulig. Og dersom det er offentlige etater som erverver, dreier dette seg om bruk av felles ressurser (dine og mine skattepenger).

I oppgaven brukes det beregninger med både erstatning pr. avtale og erstatning pr. kvadratmeter. Det vil være utregningene basert på kvadratmeter som gir tall man kan bruke til videre forskning og studie, men jeg har valgt å beholde en del tall som er regnet på bakgrunn av alle avtalene (både med og uten kvadratmeter) fordi jeg tror disse gir et visst overblikk over materialet, selv om de ikke kan brukes til konklusjoner.

Begrepet ”avtaler” og ”grunneiere” kan lett gå litt om hverandre i denne oppgaven. Dette skyldes nok at flere grunneiere har inngått flere avtaler, enten på samme eiendom eller på flere eiendommer de eier. Derfor er det hver avtale inngått av en grunneier som blir sett på for seg selv og ikke grunneierne. Det vil si at dersom det er inngått en avtale om erverv av 30 kvadratmeter skog og det er inngått en tilleggsavtale om ulempeerstatning med samme grunneier er dette sett på som to avtaler, fordi det er grunneiers påvirkning på den faktiske avtalen som er det viktige i denne oppgaven og ikke grunneier alene.

Begrepsforklaring

Transaksjon: overføring fra et rettssubjekt til et annet. F. eks: Kjøp/salg, etablering, overføring. Råderett eller rettigheter over et objekt skifter hender.

Eiendomsforhold: eiendomsforhold, eierforhold og rettighetsstruktur. Eiendomsforhold har å gjøre med egenskaper ved eiendommen (hvor den ligger, er det skog på eiendommen, hvor stor er den osv.), eierforhold er egenskaper ved eier (Kjønn, alder, yrke, privat person eller

juridisk person osv.) og rettighetsstruktur er rettigheter som hører med (servitutter, om banken har rettigheter til eiendommen gjennom pant osv.) (Korsvolla, Steinsholt og Sevatdal, 2004)

Ekspropriant: grunnerverver, i dette tilfellet Statens Vegvesen

Ekspropriat: den det erverves fra

Transaksjonskostnader: kostnader som følger ved en transaksjon av en eiendom er kostnader som tinglysning, betaling til megler/formidler, behandlingskostnader, behandlingstid, tid vi bruker på å forhandle frem avtaler. Transaksjonskostnader er direkte økonomiske kostnader vi har ved gjennomføringen av en transaksjon, men også indirekte kostnader som ikke nødvendigvis trenger å være av den rent økonomiske sorten.

Det er ikke slik at det eneste det koster oss å kjøpe eller overta en eiendom er den summen vi betaler for å overta eiendommen eller rettighetene til denne eiendommen. Vi har ofte hørt uttrykket ”tid er penger”, og dette stemmer. Dersom vi ikke hadde brukt tiden vår på den ene avtalen vi holder på med som kanskje ikke går i havn like lett som vi ville, kunne vi kanskje fått i stad to andre avtaler på samme tiden.

Kort oversikt over et alminnelig ekspropriasjonsforløp

- **Hjemmel** krav til positiv lovhjemmel jf. oreigningsloven (orl.). Formålet må stå konkret i loven at det kan eksproprieres til formålet
- **Plan/utredning** Må ha en plan, f. eks: reguleringsplan jf. pbl., detaljplan jf. osv. Utredningen skal ha særlig fokus mot grunneiers problem, og har således som en del av utredningen mulighet for å uttale seg.
- **Forhandlinger** prøve å komme frem til minnelige avtaler jf. vegloven § 50 samt jf. § 2 i forskriften til vegloven § 50 (gjelder analogisk) og oreigningsloven § 12 annet ledd og punkt 1 i forskriftene gitt i medhold av § 29, og pbl. § 35 jf. samme lovs § 45.
- **Ekspropriasjonsvedtak** evt. avtale, avtaleskjønn. Vedtaket er nødvendig for å gjennomføre ekspropriasjon, unntaket er hvis det foreligger avtale med grunneier. For at vedtaket skal være lovlig må grunneiers problem være definert gjennom prosessen, og nytten av ekspropriasjonen skal fremgå av vedtaket.

Andre begrep

Avtale: Når partene diskuterer eller forhandler seg frem til en enighet uten å gå rettens vei.

Arbeidstillatelse: Avtale om at arbeidet kan påbegynnes før erstatningen er satt.

Ekspropriasjon: Eiendom eller rettigheter overdras ved tvang.

Skjønn: Dersom partene ikke blir enige om erstatningen blir dette behandlet i en domstol. Da vil det gjennomføres en befaring av eiendommen slik at dommer og eller skjønnsmenn kan bestemme erstatningen.

Reguleringsplan: En plan som viser hva de forskjellige arealene innefor et geografisk område skal benyttes til. For eksempel landbruk, boliger eller industri.

Tiltredelse: Når arbeidet på eiendommen starter.

Forhåndstiltredelse: Dersom det er gjort vedtak om ekspropriasjon og sendt begjæring om skjønn kan det gis forhåndstiltredelse slik at arbeidet kan starte før erstatning er satt.

Sakkyndig: En person med spesiell faglig innsikt innen et fagområde. Eksempler på sakkyndige kan være taksmenn, psykologer eller lignende.

Kilde: Vegvesen, 2004

Kapittel 2 Problemstilling

Problemstilling/underspørsmål

Min hovedproblemstilling er ”Vil personlige egenskaper hos grunneier utgjøre en forskjell i størrelsen på utbetalt erstatning?”.

For å finne svar på dette er det blitt utarbeidet flere underspørsmål, for å avgrense de egenskaper ved grunneier det skal vurderes i denne oppgaven:

1. Har alder noe å si?
2. Har kunnskap om grunnverv noen innvirkning?
3. Har personlig formue noen innvirkning?
4. Lønner det seg å forhandle?
5. Spiller kjønn hos grunneier noen rolle?
6. Spiller kjønn hos grunnverver noen rolle?
7. Lønner det seg å søke råd hos andre?

Disse underspørsmålene vil bli holdt åpne uten noen videre vinkling da det ikke er sannsynlig at mitt arbeid vil kunne konkludere med noen sikre svar. Selv om det i utgangspunktet er lagt opp til å undersøke noenlunde likartede tilfeller, vil andre variable enn de undersøkte sterkt kunne påvirke resultatet (tilbudt erstatning); eksempelvis kan arealbruken (påregnelig bruk) av arealene variere sterkt og inngrepets karakter og konsekvenser for den enkelte vil kunne variere. Området der prosjektet gjennomføres (geografisk, bruksmessig, prismessig) vil kunne ha stor betydning. Det vil kun bli vist tendenser og svarene vil kun peke i retning av et mulig svar på problemstillingen.

Forklaring til valg underspørsmålene

De følgende forklaringene er kun forklaringer på hvordan jeg selv har tenkt da jeg bestemte meg for hvilke underspørsmål jeg ville se nærmere på og er ment til å gi et innblikk i min tankeprosess før jeg begynte med undersøkelsene. Ytringer og tanker rundt mulige sammenhenger er her hentet fra hva jeg selv ser for meg kan stemme med samfunnet og virkeligheten, og er ikke på noen måte en konklusjon i forhold til utfallet av undersøkelsene jeg har gjort.

En del av egenskapene ved grunneier kan ha en samvariasjon: ”kunnskap”, ”formue”, ”forhandlingsevne” og delvis også ”mann” kan være mer eller mindre samme fenomen. Det vil si at menn ofte har formue, utdanning og utdanning gir evne til å forhandle.

Sammenhenger som dette vil bli forsøkt belyst gjennom oppgaven.

Mitt første spørsmål går på *alder*. Det kan tenkes at yngre mennesker har mer giv til å stå på sitt og mer vilje til å jobbe for det man syntes er viktig. De kan også ha mindre tendens til å akseptere myndigheters og myndighetsrepresentanters autoritet. Man er også mer oppdatert på samfunnet slik at man har større forutsetning for å skjønne hva grunnerverv går ut på. En grunneier jeg snakket med under spørreundersøkelsen av den eldre garde hadde fått en grunnerverver på døra, og følte i etterkant hun hadde skrevet under uten å vite hva hun hadde skrevet under på. Hun tenkte som så at siden det var staten som kom og banket på døra hadde hun ikke noe annet valg enn å godta det som ble foreslått. For å gjøre saken verre var hun også på vei i seng da de ringte på døra, og var ikke forberedt på situasjonen i det hele tatt, og godtok med en gang uten å tenkt på at hun kunne bedt om tid til å sette seg inn i situasjonen. Hun fikk ikke tenkt seg om, eller tatt tiden til å rådføre seg med noen andre. Dette ville kanskje ikke skjedd med en fra den yngre delen av befolkningen. Den yngre delen av befolkningen er mer vant til at det må forhandlinger til, og at det ikke er slik det var i tidligere tider da man godtok det staten sa og fulgte dette blindt. Dette ser man også i andre tilfeller som for eksempel bankdrift. Før var det slik at dersom banken sa noe, så hørte man på dette. Dette har nå endret seg der bankfunksjonærene får penger for hver forsikring de selger osv. Den yngre delen av befolkningen vet dette, og vet at man må forhandle på slike ting. Dette gjør at den yngre garde er mer forberedt når det kommer til forhandlinger, og at de ikke syntes det er feil å gjøre dette.

Mitt andre spørsmål går ut på *kunnskap* hos grunneier. Dette går da ikke på kunnskap generelt, men det gjelder spesifikk kunnskap om grunnerverv og ekspropriasjon. Det er mulig at dersom man har kunnskap om dette emnet fra før vil man endre opp med en høyere erstatning fordi man vet hva det er snakk om og stiller sterke i en eventuell forhandling. Dersom man ikke vet noe om grunnerverv eller ekspropriasjon fra før vil kanskje hele prosessen føles ganske skremmende og man vil godta ting man ellers ikke ville godtatt hvis man hadde kunnskaper om emnet. Da hadde man visst hva man stod foran, og kunne på denne måten planlegge sin egen fremgangsmåte bedre, og situasjonen kunne blitt mindre truende fordi man ville visst hva som var i vente og litt om hvilket spillerom man opererer innenfor.

Det neste spørsmålet som stilles er om personlig *formue* har en innvirkning på erstatningen. Det er egentlig ikke selve formuen som er viktig å se på i forhold til erstatningen, men jeg har en formening om at det er slik at de som har høy formue har det for en grunn. Dette er kun min egen vurdering, og kan ikke støttes av noen kilde. De er ”goal getters” som jobber hardt for å oppnå det de ønsker, og dette tror jeg kan ha et utslag på erstatningen. Her er det mange faktorer som er vanskelig å finne ut av, for eksempel kan mange stå med 0 i formue i skatteliste men allikevel eie mye eiendom eller andre ting. Andre kan på en annen side stå oppført med en høy formue fordi de har arvet mye, og dermed at det ikke er dem selv personlig som har jobbet for å oppnå formuen de nå nyter godt av. Denne kategorien er derfor vanskelig å konkludere noe ut ifra, men som nevnt tidligere i denne oppgaven er håpet at dette skal kunne gi en indikasjon og ikke et bombastisk svar.

Det fjerde spørsmålet går på *forhandlinger*. Statens vegvesen har i sine retningslinjer et ønske om at det skal utbetales jevne erstatninger, uansett om man forhandler eller ikke. Det skal være likhet for alle slik at det ikke blir store skjevheter og man etter hvert oppnår en ond sirkel man ikke kommer ut av med grunneiere som presser prisene oppover. På en annen side er ikke lik behandling lik behandling fordi det er store forskjeller i hva som blir ervervet og hvor store områder som blir ervervet. Men det er ikke denne ulikheten/likheten det her er snakk om. Her vil jeg se om det er mulig å se om noe peker i retning av om man oppnår mer ved forhandling eller om Statens Vegvesen klarer å opprettholde sitt ønske om likhet.

Det er mye dyrere for Statens vegvesen å gå til skrittet med ekspropriasjon enn å for eksempel legge til noen tusen kroner på erstatningen. Det er mulig dette henger sammen med punktet om kunnskap om grunnerverv og ekspropriasjon, fordi de som har kunnskap om disse prosessene vil vite dette, og derfor i større grad vite hvor langt de kan presse grunnerverver og når de burde godta tilbudet.

Det neste spørsmålet går på om grunnerververs *kjønn* påvirker erstatningen i noen retning. Dette spørsmålet stiller jeg på grunn av holdninger i samfunnet og de oppfatninger samfunnet har av hvordan menn og kvinner fremstår forskjellig i forhandlinger og forretningssituasjoner.

Kvinner er naturlig anlagt mer opptatt av å bli oppfattet som samarbeidsvillige og tenker mer på at de ikke vil såre den andre parten eller virke urimelige i sine krav. Det kan også være slik at kvinner tror de blir straffet senere i forhandlingene dersom de krever for mye:

” Forhandlingseksperimenter de har gjort viser at kvinner tror de vil bli straffet hvis de blir opplevd som for pågående eller krevende.” I samme avsnitt nevnes også: ” Studien viste for

øvrig at kvinnene startet på et lavere nivå når de forhandlet eget lønn enn når de forhandlet på vegne av andre.” (<http://www.ukeavisenledelse.no/nyheter/ledelse/article53266.zrm>). Det er slik at menn ikke tenker like mye på slike ting og heller legger frem de krav de selv mener de har krav på. Kvinner vil ikke føle at de krever for mye, og vil derfor gi seg lettere i en forhandlingssituasjon der menn presser videre for å få det på den måten de mener er rett og det de fortjener. Det er nok også slik at kvinner lettere stoler på grunnerverver, fordi det er slik at menn overvurderer sine egne prestasjoner og evner, mens kvinner undervurderer sine egne prestasjoner og evner. ”Studien viser at i et utvalg av kvinner og menn som er like flinke til å løse en oppgave, velger mannen med dobbelt så stor sannsynlighet som kvinnen et konkurransebasert avlønningssystem. Forfatterne viser at en del av denne forskjellen kan tilskrives at menn har større tro på egne prestasjoner.”

(<http://www.aftenposten.no/jobb/article4050173.ece>).

Det siste spørsmålet går også på *kunnskap*, men den gjelder de grunneierne som selv ikke har noen kunnskap om grunnerverv og ekspropriasjon, men som søkte råd hos andre. I dette underspørsmålet ligger det en annen variabel man ikke har kontroll over og dette er om de rådene de fikk hos den de søkte råd hos virkelig var gode eller ikke. Når der kommer til hvem ”andre” er, går hvem som helst under denne kategorien. Dette kan være alle personer grunneier kan ha bedt om råd. En advokat, en bekjent som kanskje har vært igjennom prosessen tidligere eller lignende. Det er altså ingen krav til at den de har bedt om råd har faktisk kunnskap rundt grunnerverv eller ekspropriasjon. Jeg tror grunneiere kan nyte godt av å søke råd uansett hvem de snakker med, fordi det å søke råd hos andre uansett vil tilbringe en viss tankeprosess rundt det som skal skje. Man får sett saken fra flere sider, og tenker derfor igjennom prosessen annerledes enn det man vil gjøre når man er helt alene om tankene.

Kapittel 3 Metode

Problemstillingen i denne oppgaven er formulert som et spørsmål. Dette gir mer styring og kontroll enn dersom problemstillingen er utformet som et tema, men mindre styring enn dersom problemstillingen hadde blitt formulert som en påstand eller en hypotese (Dalland, 2000). For å få inn mer styring i oppgaven enn kun å ha en problemstilling ble valget å ha én hovedproblemstilling formet som et spørsmål med flere påstander og hypoteser under denne hovedproblemstillingen. Dette vil være med på å gi oppgaven den styringen som trengs for å til slutt kunne ut i et resultat.

Denne oppgaven bærer preg av at den er strukturert og systematisert, fordi det er tall det jobbes med og ikke løse forslag eller utsagn, men mer eller mindre håndfaste tall. Den går i bredden og tar sikte på å formidle forklaringer på hvorfor ting er som de er på generell basis, og ikke hvorfor et enkelttilfelle er blitt slik det er. Derfor skal ikke enkelttilfeller vurderes i min oppgave, men heller se generelt på de spørsmålene som stilles. Det vil selvfølgelig være tilfeller som er stikk i strid med resultatet som kommer frem, men det er ikke disse som skal vurderes. De får heller være unntaket som bekrefter regelen. Jeg er heller ute etter å finne regelen. Ved bruk av kvantitativ metode kan informasjon formes til målbare enheter. Dette muliggjør statistiske beregninger (Dalland, 2000). Når det gjelder min oppgave er ikke utvalget stort nok til å bruke statistikk for å fremstille resultatene. Grunnen til dette er at materialet deles inn i undergrupper som kan bli små og dermed vil ikke statistikk fremstille resultatet korrekt.

For å finne frem til spesifikke opplysninger av interesse som ikke kommer frem av avtalene ble spørreskjema brukt for en del av min oppgave. Resten av materialet har vært strukturerte tallopplysninger. Datamaterialet som blir samlet inn er tallbasert, og analysene av disse tallene ender opp i resultater som har blitt sammenlignet med hverandre for å finne ut av generelle forskjeller eller likheter mellom gruppene som er definert. Det er ikke lagt opp til noen vurdering av tallmaterialet, da dette er reelle tall der det ikke er rom for vurdering av disse tallene. Har en grunneier fått 20 000 kroner i erstatning er ikke dette noe å diskutere, annet enn *hvorfor* han har fått denne summen.

Spørreskjemaet har blitt gjennomført muntlig over telefon og denne løsningen ble valgt både fordi det er dyrt å bruke post og at det er lettere for grunneiere å bruke 5 minutter i telefonen enn å skulle fylle ut skjema og postlegge det i etterkant. Å sende ut spørreskjema pr. post kan også gjøre at svarene kommer frem for sent og at de ikke vil komme med i oppgaven.

Valg av gang- og sykkelvei

Da bestemmelsen skulle bli tatt for hvordan jeg skulle finne svaret på de spørsmålene jeg stilte meg var det viktig å finne frem til saker der eiendommene som var involvert i grunnervet eller rettighetservet var sammenlignbare. At eiendommene er sammenlignbare bestemmes ut i fra kriterier som at de ligger i samme område, de er ca like store, er ca likt utformet og at de kan sammenlignes på generell basis. På samme tid må det være saker der det var med mange grunneiere

Valget av gang- og sykkelvei som objekt var et resultat av vurdering av alle disse kriteriene. Langs en sykkelveg er det størst sannsynlighet for at eiendommene ligger i samme område og prisklasse i forhold til erverv av andre ting. Erverv til veg kunne også blitt valgt, men i de tilfeller er det større sannsynlighet for å møte på flere og større forskjeller enn dersom man bruker sykkelveg. Noen variasjoner vil det være, men valget på gang- og sykkelvei er det som gir størst sannsynlighet for å treffe best mulig på disse kriteriene og for å unngå for store variasjoner.

Innsamling av saker

For å finne frem til saker ble alle jordskifteretter i landet, Dekar, Elden eiendom og alle regionskontorene til Vegvesenet kontaktet. Jordskifterettene hadde, som forventet, ingen saker å gi meg. Dekar hadde ikke tid til å bidra med saker, men Elden eiendom ville hjelpe. Elden eiendom satt meg i kontakt med en ansatt som er leid ut som konsulent til Vegvesenet, så selv om disse sakene er gitt av en ansatt hos Elden går de allikevel under Vegvesenet. Alle svar fra Vegvesenet var positive og alle ville hjelpe. I e-posten som ble sendt ut var det sparsomt med opplysninger, kun at det var ønskelig med saker som omhandlet erverv av grunn og rettigheter til gang og sykkelveg og en kort forklaring på hva masteroppgaven skulle omhandle. Den sparsomme informasjonen var bevisst for å unngå at grunnerververne plukket ut saker etter hvilke utfall som ville representere dem selv på best mulig måte, eller saker der de visste at resultatet ville sette dem i et positivt lys etter de påstandene som skal undersøkes. Dersom det hadde blitt gitt for mye informasjon i kommunikasjonen kunne være at de oversendte avtalene ikke ble valgt tilfeldig.

Ganske raskt ble det oversendt avtaledokumenter fra flere forskjellige prosjekter i flere regioner hos Vegvesenet, både tegninger og avtaler, men det var varierende fra sak til sak hvor mye som ble oversendt. Tegningene kom i pdf format, mens de fleste avtalene kom i word format, noen kom i pdf format.

Sorteringen begynte med å registrere alle avtalene i et excelark der det ble lagt inn navn på grunneier, hvilken kommune ervervet hadde skjedd, gårds- og bruksnummer, erstatningen de hadde fått utbetalt, hva som hadde blitt ervervet og antall kvadratmeter der det var oppgitt.

Når alle avtalene var lagt inn begynte sorteringen for å få frem den informasjonen jeg trengte å finne for å kunne regne ut utregningene. Hver informasjonsgruppe har fått sin egen kolonne. Kolonnene er fødselsår, personlig formue, om grunnerverver på saken var kvinne eller mann, kjønn på grunneier osv. Det ble også delt inn etter hvilke kategorier som var ervervet slik at samme kategori ble samlet i hvert sitt Excel ark. Dette hjalp meg å holde oversikt og gjorde det lettere å regne ut gjennomsnittet for de forskjellige gruppene.

Forskjellige ressurser på internett ble brukt for å finne frem informasjon. Alder og formue ble søkt frem på VGs sider for skattelistene 2009, www.skattelister.no. Dette er ikke den beste løsningen av flere grunner; grunneiere kan ha formue investert i objekter som ikke vises i ligningen eller som vises med en lavere verdi enn markedspris, siden disse sakene ble gjennomført i forskjellige år og det ikke var mulig å finne opplysninger for alle år måtte det bli en mellomløsning; at alle ble sjekket med de tallene som ligger tilgjengelig nå, skattelistene fra 2009. Formue kan ha endret seg etter at grunnervervet var gjennomført, men siden dette ikke kan bestemmes for alle grunneierne ble det vurdert dit hen at det var bedre å da sammenligne med et felles år for alle for å på denne måten oppnå minst mulig feilvariasjon. Sakene er ikke spredt over veldig mange år så jeg vurderte det dit hen at det ville være tilstrekkelig å bruke ligningen for 2009. Det er heller ingen andre tall tilgjengelige for offentligheten så dersom jeg ikke skulle benyttet meg av tallene fra 2009 kunne jeg ikke hatt med kategorien formue i det hele tatt. For å finne telefonnummer til grunneierne brukte jeg www.gulesider.no.

Alle utregninger er gjort er gjort i Excel, og alle tabeller i oppgaven er laget gjennom en kombinasjon av Word og Excel.

For å få i stand spørreskjema måtte det også utarbeides spørsmål til dette. Spørsmålene måtte være spesifikke slik at de ville gi svar på relativt kort tid. Jo flere spørsmål man har jo lenger tid tar det å svare, og dersom man prøver å få for mye unødvendig ut av grunneierne vil dette bare gå på deres tålmodighet og de vil kanskje ikke svare fordi de ser at det vil ta lang tid på telefon. Derfor utarbeidet jeg fem spørsmål som dekket det jeg ville finne ut av gjennom undersøkelsen.

Når samtalene med grunneiere skulle gjennomføres var det viktig at dette ble gjort i en tilfeldig rekkefølge. Alle avtalene ble samlet i en tilfeldig bunke som ble jobbet gjennom fra topp til bunn.

Svarene fra undersøkelsen ble lagret rett på min personlige pc, i separate filer merket med navn slik at det ikke skulle bli noen misforståelser eller noe sammenblanding med hvem som har svart hva. Det er viktig for den senere jobbingen med avtalene at det er full kontroll på hvem som ga hvilke svar for å kunne knytte riktige svar opp mot rett grunneier og rett avtale inngåelse.

Personvern

Oppgaven er meldt inn til Personvernombudet for forskning - Norsk Samfunnsvitenskaplig Datatjeneste AS for å sikre at personvernet er ivaretatt. Oppgaven er godkjent hos Personvernombudet. For å få denne godkjenningen må man forklare hvordan man vil oppbevare informasjon som kan identifisere deltakere i prosjektet, og man må utarbeide et informasjonsskriv der deltakere undertegner på at de er kjent med hva prosjektet går ut på og at de kan trekke seg når de vil. Dette skrevet har vært tilgjengelig for alle som har deltatt i oppgaven. Informasjonen om grunneiere er lagret på min personlige bærbare pc, og på min personlige eksterne harddisk. Dette som trygt da begge er passordbeskyttet, og at begge deler er under konstant oppsyn dersom de tar ut av privat hjem.

Valget falt på å bruke en tallkode på de avtalene og grunneierne som nevnes spesifikt i oppgaven. De avtalene eller grunneierne som ikke nevnes spesifikt har heller ikke blitt tildelt noen tallkode, da dette syntes unødvendig og kunne være en kilde til mer kaos enn det ville gjøre godt. For å ikke gjøre informasjonen mer komplisert enn nødvendig har grunneierne og avtalene blitt nummerert fra tallet 1 og oppover med tilhørende bokstaver. Det vil si at dersom grunnier 1 har inngått to avtaler vil disse være representert med kodene 1a og 1b. Tallet og bokstaven gjenspeil ikke noe annet enn en identifikasjon, og det ligger ingen informasjon om kjønn, alder eller lignende i dette tallet og den eventuelle bokstaven.

Kontakt med saksbehandlere

Kontakten med saksbehandlerne på sakene har vært begrenset. Dette for å hindre at for mye informasjon skulle komme ut om hva oppgaven omhandler og hvilke problemstillinger som skulle belyses. For å unngå det scenarioet at grunnerververne holdt tilbake informasjon som kunne være nyttig dersom de fikk for stor innsikt i oppgaven.

Kontakten har bestått av utveksling av e-post.

Arbeid med avtalene

Når sammenligningen av de forskjellige erstatningssummene skulle begynne er det viktig at det ikke bare sammenlignes avtaler som ikke er sammenlignbare. Det vil si at det ikke ukritisk kan sammenlignes avtaler der det gjelder avståelse av skoggrunn med en avtale der det omhandler avståelse av hagegrunn med beplantning, uten å være klar over den problematikken det byr på med store variasjoner. På en annen side vil også en sammenligning av disse kunne belyse om man tjener noe på å ha planter og trær dersom man skulle bli utsatt for grunnerv. Om det blir utbetalt uforholdsmessig mye for planter og trær, eller at det her blir gitt penger for tort og svie, men de blir stående som utbetaling for beplantning i de offisielle papirene for å ikke havne i den onde sirkelen der grunneiere begynner å kreve mer og mer for ulemper og over tid vil drive prisene oppover frem til de blir for høye i forhold til det som er den rette erstatningen.

For å få en bedre visuell oversikt er det laget diverse diagrammer og grafer for å demonstrere forskjellene som kommer frem etter beregningene.

Siden det er slik at det er stor forskjell på om man erverver areal eller tomteobjekt er det også skilt mellom disse under utregningene av gjennomsnittsverdiene i de tilfeller der det har vært mulig. Der man har en avtale om areal kan man regne ut gjennomsnittspris pr. kvadratmeter der antall kvadratmeter er oppgitt i avtalen.

Analyse av grunneierne

Siden sakene er spredt over stort sett hele landet har dette gitt meg grunneiere som varierer i alle kategorier; alder, kjønn, kunnskap, formue osv. Dette er med på å hjelpe meg slik at resultatene mine blir så riktige som mulig. Selv om det er stor variasjon innen grunneierne er det nok allikevel slik at det er flest grunneiere fra alder 40 år og oppover. Dette har muligens en naturlig forklaring i og med at det er for det meste voksne personer som eier boligeiendom og tomt, og at den yngre delen av befolkningen heller eier leiligheter.

Intervjuene/spørreskjema

Det ble besluttet å ringe alle grunneierne fra avtalematerialet. Resultatet ble 64 utfylte spørreskjema. Det viste seg at fire av disse avtalene ikke kunne brukes, fordi det her var gitt annet enn penger i erstatning og det lar seg vanskelig gjøre å finne ut pengeverdien av dette slik at det kunne brukes i sammenligningen.

Forklaring av spørreskjema

Det ble valgt fem spørsmål i spørreskjemaet. Det var viktig at det ikke var for mange spørsmål som ville ta for lang tid å svare på for da kunne grunneierne si nei på grunn av tidsbruk, eller bli utålmodige under svaringen slik at de ikke ville gi meg gjennomtenkte svar.

1. Hadde du/dere noen kunnskap eller erfaring med grunnerverv og ekspropriasjon før denne saken?
2. Søkte dere råd hos andre f. eks en advokat eller en bekjent?
3. Startet du/dere i forhandlinger?
4. Følte du/dere at ekspropriasjon ble aktivt brukt som en trussel enten sagt rett ut eller sagt mellom linjene?
5. Syntes du prosessen sett som en helhet ble gjennomført på en god måte?

De fire første spørsmålene ble stilt for å få ja eller nei svar. Det siste spørsmålet ble et samlespørsmål, som ble stilt for å få en bedre forståelse for folks inntrykk av Vegvesenet og om folk er fornøyd med hvordan saken er blitt behandlet fra Vegvesenets side. Dette var også for å finne ut om grunnerververe fra Statens Vegvesen klarte å fremstå på en god måte. Vegvesenet ønsker å behandle grunneiere best mulig, og dette spørsmålet ville få frem om grunneierne følte de hadde blitt behandlet på best mulig måte. Dette spørsmålet gav også grunneierne en mulighet til å få sagt ting de ville få frem uten at de fikk sagt dette under de andre spørsmålene.

Siden prosjektene er spredt rundt i landet, er også utvalget av personer spredt rundt i Norge. De aller fleste av grunneierne bor på stedet der prosjektet er gjennomført, og de aller fleste bor også på eiendommen det er ervervet fra. Noen bor helt andre steder og noen bor på samme sted, men bor på en annen eiendom. Alder er også spredt, men det er for det meste personer over en viss alder. Dette gjenspeiler situasjonen generelt i samfunnet; at det ikke er mange unge som eier hus, de eier heller leilighet i blokk.

Det tok lang tid å gjennomføre spørreundersøkelsene. Det var ikke lett å få tak i folk, det var mange som ikke tok telefonen. På alle som hadde oppgitt både nummer til hjemmetelefon og til mobiltelefon ble begge numre forsøkt, men ofte uten hell. Dette er grunnen til det lave antallet svar i forhold til antall avtaler jeg i utgangspunktet hadde å jobbe med.

Det er vanskelig å konkludere med noen av funnene i denne delen av oppgaven fordi det kun er innhentet svar fra et lite antall grunneiere og dette vil igjen bidra til at når man deler inn i

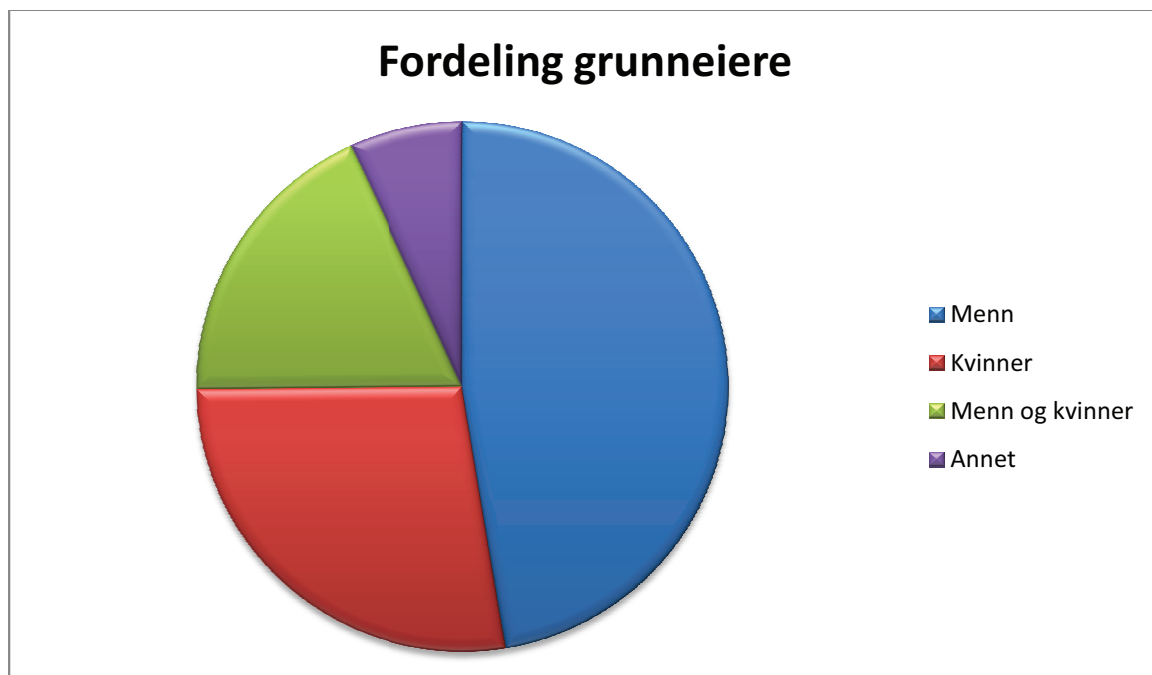
forskjellige kategorier blir det få avtaler i hver kategori. Dette er dessverre sånn det blir i en tidsbegrenset oppgave der man har begrenset med tid til å innhente de svar man trenger fra grunneiere.

Sammenligning avtaler

For å finne den rette gjennomsnittsprisen var det viktig å huske at avtalene må kategoriseres etter hva som er blitt ervervet. Derfor er det noen grupper det er blitt få avtaler i.

I flere av avtalene er det gjort avtale om erverv av flere kategorier samtidig. Det vil si at det enten er flere avtaler bakt inn i én sum slik at det er umulig å vite hvor mye erstatning det er gitt for hvilken kategori eller at det er flere kategorier ervervet og det er redegjort for de forskjellige kategoriene i samme avtale. I de tilfeller der det er redegjort for de forskjellige kategoriene vil disse bli sett på som separate avtaler for å kunne sette dem i rett kategori.

Det er innhentet avtaler der menn, kvinner, begge deler eller firmaer er representert som grunneiere, og de fordeler seg slik:



Tabell 1:Presenterer mitt utvalg med 145 avtaler inngått med menn, 84 avtaler med kvinner, 56 avtaler der både menn og kvinner er grunneiere av eiendommen og 21 der grunneier var noe annet enn disse tre, det vil f. eks si kommuner eller firmaer.

Kapittel 4 Teori

Å definere verdsetting er ikke enkelt. Et forsøk på en definisjon av meg:

”Å verdsette vil si å måle verdien av et objekt i et standard verdimål, som oftest i penger.”

Verdi er et ord med mange betydninger. Innenfor verdsettingsfaget bruker vi ordet i det en kan kalle relativ betydning: Det er verdien i forhold til målestokken som er interessant. Vi *måler* verdi på denne målestokken, som vanligvis er ”penger”. Når vi verdsetter, forsøker vi å finne ut *bytteforholdet* mellom objektet og målestokken (penger) for den vi verdsetter for.

Det er to forhold som må være tilstede for at en ting – et objekt – har verdi (slik vi bruker begrepet):

1. Objektet (eller den økonomiske bruken av dette) må være ”ønsket” av noen (etterspørsel)
2. Det må være en viss knapphet på objektet (begrenset tilbud)

De gjennomgåtte definisjoner spiller i utgangspunktet ganske sterkt opp mot anslag over markedsverdi. Prinsipper for verdi- og verdsettingsbegrepene ved inngrep som kan gjennomføres med tvang (ekspropriative inngrep) er i stor grad gitt juridisk – både ut fra folkerett (menneskerettigheter) og nasjonal rett. I forhold til de gjennomgåtte definisjonene avgrenses på en side de markedsøkonomiske (og andre) tap som skal tas i betraktning, på den annen side står eierens bruk noe mer sentralt.

Kort innledning om vegvesenet som institusjon

Bestemmelsene for Statens vegvesens funksjon og oppgaver er fastsatt i ”Instruks for Statens vegvesen fastsatt ved kongelig resolusjon av 27. mai 2005” (resolusjon, 2005).

Statens vegvesen er underlagt Samferdselsdepartementet og er et forvaltningsorgan som sammen med Vegdirektoratet utgjør Statens vegvesen.

Statens vegvesen har ansvar for veg og vegtrafikk, initiativ- og uttalerett for å fremme sektorens bidrag til et bedre samfunn, ansvar for utvikling av ny kunnskap innen fagfeltet, bidra til utdanning innen fagfeltet, formalisering og oppfølging av samarbeid med andre myndigheter interesseorganisasjoner og næringsliv.

Statens vegvesen har en øvre ledelse (Vegdirektoratet) og under denne er organisasjonen delt inn i regioner. Regionene har ansvar for blant annet å arbeide for effektivt transportsystem, forestå utbygging, utrede behov for utbedringer og mange andre punkter (resolusjon, 2005)

Grunnerverv og ekspropriasjon

Flere grunneiere uttrykker frustrasjon over at staten kan pålegge dem å selge, og føler at staten tar seg til rette og krenker dere rettigheter. Men dersom man tenker igjennom dette, og hvordan situasjonen hadde vært hvis staten ikke hadde hatt denne muligheten ser vi hvor nødvendig det er. Det er sannsynligvis ikke mange veier, skoler eller sykehus som hadde blitt bygget dersom staten ikke hadde muligheten til å si ”vil du ikke, så skal du” til grunneiere som ikke vil oppgi sin eiendom. Det engelske uttrykket ”nail houses” (http://en.wikipedia.org/wiki/Nail_house) blir brukt for å vise til eiendommer som ligger i land der det ikke er mulig å ekspropriere, og en enslig grunneier kan stoppe utbygginger fordi han/hun nekter å selge en del eller hele eiendommen. Denne situasjonen vil aldri oppstå i Norge, fordi vi har en operativ mulighet til å ekspropriere til allmennyttige formål.

Det kan diskuteres om størrelsen på erstatningen man oppnår for å selge grunn eller rettighetene man har på en eiendom til for eksempel statens vegvesen er god nok. Mange sitter igjen med en følelse av at de fikk for lite, selv om de skjønner behovet for at grunnen ble kjøpt opp og kanskje heller ikke motsetter seg akkurat dette. Det er erstatningsnivået de er misfornøyd med. Det er derimot ikke om erstatningsnivået er rettferdig jeg skal se på i denne oppgaven, men hvor erstatningsnivået faktisk ligger.

Vegvesenets informasjon til grunneiere

Vegvesenet har utarbeidet en egen brosjyre der de forklarer begreper innenfor grunnerverv, og forklarer hva som skjer når vegvesenet erverver grunn. Denne er ment for grunneiere som enten har kommet i en grunnervervssituasjon eller som kan komme til å havne i en slik situasjon i fremtiden (Vegvesen).

De har også forklart begreper som ”avtale”, ”arbeidstillatelse”, ”ekspropriasjon”, ”skjønn”, ”reguleringsplan”, ”tiltredelse”, ”forhåndstiltredelse” og ”sakkyndig”. Vegvesenet anbefaler ikke de som er enige i grunnervervet og erstatningen å involvere advokat, men dersom saken går til skjønn er det anbefalt å bruke en advokat for å ivareta grunneiers interesser.

Vegvesenet skal dekke alle nødvendige utgifter ved skjønnssaken (til og med 1. instans). Formelt er de ikke pliktig å betale for dette når saken løses ved minnelig avtale (Vegvesen), men tilsvarende kostnadsdekning som ved skjønn vil like fullt være det normale.

Fremgangsmåter ved grunnerverv eller ekspropriasjon Avtale eller ekspropriasjon?

Det er ikke lett å forutsi hvordan et grunnerverv vil gå frem, fordi det er mennesker man har med å gjøre, og derfor er det en uforutsigbar situasjon. Det kan også være mennesker i en vanskelig situasjon som vil reagere annerledes enn dersom kontakten mellom Vegvesenet og grunneier skjedde i en mer normal setting. Det er slik at det kan være belastende å sitte i den situasjonen man er under et grunnerverv, og derfor kan grunneiere reagere mer unormalt og urasjonelt enn de ellers ville gjort. Men det er slik at vi som oftest ser tre utfall av prosessen;

1. Det inngås avtale
2. Det inngås avtale om grunnen som skal overtas, men skjønn for å bestemme erstatningen
3. Ekspropriasjon

Det er altså ikke ofte det ender med at det ikke kommer i stand en transaksjon i det hele tatt, dette fordi Statens Vegvesen har ekspropriasjonshjemmel, og dersom det ikke kommer i stand en avtale kan de ekspropriere. Det ville nok være vanskeligere dersom man ikke har hjemmel til ekspropriasjon, og dermed må forhandle og overtale krangete grunneiere til å gå med på en minnelig avtale. Før vegvesenet kan begynne å bygge må de enten ha fått tillatelse fra grunneier, det må foreligge et rettskraftig ekspropriasjonsskjønn eller det må ha blitt gitt tillatelse til forhåndstiltredelse. Forhåndstiltredelse er enkelt forklart at Vegvesenet, etter søknad, får sette i gang med arbeidet før erstatningen er bestemt gjennom et ekspropriasjonsskjønn. Grunneier er da enig i at arbeidet kan startes før de i det hele tatt vet hva de vil ende opp med erstatningsmessig. Det skjer oftest i tilfeller der grunneier ikke er uenig i at grunnen blir ervervet, men de er ikke enig i det erstatningsforslaget vegvesenet er kommet med og Vegvesenet i tillegg har dårlig tid til å komme i gang med jobben.

Når Vegvesenet bygger veg er vanskelig å beregne eksakt hvor mye grunn de trenger. Før Vegvesenet vet eksakt hvor mye grunn de skal erstatte blir det som oftest utbetalt en erstatning før prosjektet er ferdigstilt, som ligger på en beregnet 90 % av den summen saksbehandler antar sluttresultatet blir. Når hele prosjektet er ferdig, kanskje flere år etter oppstart, blir det gjort en nøyaktig oppmåling og dersom det er blitt ervervet mer enn man har fått erstatning for blir det resterende beløpet og renter utbetalt ved prosjektets slutt (Vegvesen 2004). Det kan diskuteres om det kan være en belastning for grunneier å vente så lenge på den

fulle erstatningen, eller om det ikke vil være noen belastning siden de allerede har fått utbetalt en erstatning på ca 90 % slik at de ikke vil lide et signifikant økonomisk tap i den perioden de venter på det resterende beløpet. De vil jo som sagt også få utbetalt renter på det resterende beløpet så det er grunn til å tro at grunneierne som ikke har fått korrekt erstatning ikke lider noe tap på grunn av dette.

Forhandlingskravet

Ved ekspropriasjon jf. vegloven § 50 er den alminnelige regelen at det ikke skal treffes et vedtak før det har blitt forsøk på minnelig ordning. I forskriften til vegloven § 50 får man likevel beskrevet unntak fra kravet om forhandlinger. Dette gjelder da veimyndighetene: ”ser det som rådlaust å nå frem til semje”, eller ”finn at saka er av ein slik karakter eller eit slik omfang at det ikkje legg til rette for minnelege forhandlingar”. For ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven gjelder tilsvarende regler. Kort oppsummert er forhandlingskravet ved bruk av vegloven gitt i forskriften til § 50 i vegloven, mens det ved bruk av plan- og bygningsloven § 35 er gitt ved oreigningsloven § 12. Begge reglene bærer i hovedsak bud om det samme.

Det er viktig å forsøke forhandlinger der det med noe rimelighet kan forventes at grunnervervet kan ordnes ved minnelig orden, da dette sparer eksproprianten (bærer byrden ved et evt. skjønn) for omkostninger ved ekspropriasjon, sparer domstolene for arbeid og fordi man da kan unngå forsinkelser i anleggsdriften (Statens Vegvesen 1993a:1) Ettersom forhandlingsprosessen blir sett på som meget viktig både fra eksproprianten og ekspropriaten er det viktig for ekspropriantens del at det settes av tilstrekkelig med tid og ressurser, og at grunneierne blir invitert til forhandlingsmøtene slik at man kan prøve å komme frem til minnelige forhandlingsløsninger.

”Vårt arbeid er preget av respekt og omtanke for våre medmennesker”

(hentet fra Statens Vegvesen 2000:37)

Avtaleskjønn

Avtaleskjønn går i korte trekk ut på at man under forhandlingene i forbindelse med de minnelige avtalene blir enige om at inngrepet kan settes i verk, men at erstatningen (helt eller med hensyn på enkelte erstatningsposter) skal avgjøres i skjønn. Hjemmelen for dette finnes i lov av 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjl.) § 4 første ledd. Ved avtaleskjønn blir partene gjennom avtale spart for den saksbehandlingen som ellers ville vært

nødvendig i forbindelse med vedtaket om ekspropriasjon. Det aller meste av grunnerverv i Norge i dag skjer gjennom avtaler og ikke avtaleskjønn. Dette er nok også slik det vil fortsette i fremtiden.

Jordskifteretten fikk i 1979 hjemmel til å holde avtaleskjønn, fortrinnsvis knyttet til LNF-områder.

Verdsetting

Differanseprinsippet

Når grunneier må avstå en stripe fra sin tomt har han krav på erstatning for det økonomiske tapet han lider. Slike striper av en tomt har sjelden en selvstendig verdi (stripen kan ikke selges alene). Differanseprinsippet er en metode for å verdsette den økonomiske verdien av det området som blir tatt. Når differanseprinsippet benyttes er utgangspunktet salgsverdi (hva markedet sannsynligvis ville tilbudt) for hele eiendommen før – og salgsverdi for hele eiendommen etter inngrepet. Sandefjordkjennelsen (Rt 1976 s. 1507) er sentral i denne forbindelse; her sies det at ved differansebetraktningen må det bygges på den nytte som en eier ville kunne ha av arealet om det ikke ble avstått

Den som skal beregne erstatning etter en slik metode må ha tilgang til prisene på mange sammenlignbare omsette eiendommer, men man må i tillegg ha to sett med solgte eiendommer å sammenligne med; både før og etter inngrepet. Sammenligningsmaterialet må være av en slik art at det er akkurat arealforskjellen som er avgjørende for prisdifferansen. Det største problemet med denne metoden er akkurat dette. Det er ikke lett å finne nok sammenlignbare salg, og det er enda vanskeligere når man må finne to sett med omsatte eiendommer. Derfor er det vanskelig å bruke denne metoden i praksis.

Vegvesenet har utarbeidet et eget verktøy for verdsetting, ”Verdsetting ved inngrep i bustadeigedom ” også kalt ”epleheftet” (Vegvesen, 1993). Håndboka er et resultat av Kåre Belsheims arbeid med å se om svenske metoder kan passe inn i det norske systemet, og er først og fremst ment å være til hjelp for de som jobber med grunnerverv, grunneiere, advokater og skjønnsretter. Den er altså et hjelpemiddel og ikke en mal som nødvendigvis må følges slavisk.

Håndboka omhandler verdsetting av areal, vegetasjon, småbygninger og andre objekter på bebygde tomter ved stripe-ekspropriasjon. Stripe-ekspropriasjon vil enkelt si at det blir

ervert en stripe i ytterkant av en tomt. I de fleste tilfeller vil ervert til gang og sykkelveg havne i denne kategorien.

Det å bestemme en erstatning er en sammensatt og i noen tilfeller en vanskelig prosess. For å verdsette tomteobjekter har grunnerverver med seg et skjema der han skriver inn hva slags tomteobjekt det er, hvilken klasse det ligger i, anleggskostnader og vurdering av objektet. Dette for å vurdere verdien av objektet men også hva det eventuelt ville koste å etablere det på nytt eller å flytte objektet til et annet sted på tomta. Dersom det er billigere å flytte objektet er dette en mulighet i stedet for å betale for at grunneier skal kjøpe, plante eller bygge nytt. Det er som nevnt forskjellige retningslinjer basert på hva man skal verdsette og jeg vil her konsentrere meg om de metodene som vil være aktuelle for den type ervert jeg har konsentrert meg om i oppgaven. Det vil altså være andre måter å verdsette på, men disse vil ikke bli nevnt her.

Verdsetting

Man deler verdsettingen inn i flere enkeltkategorier, men det er tre hovedgrupper

1. Areal
2. Vesentlige tomteobjekt
3. Mindre vesentlige tomteobjekt

Summen av disse er den erstatningen grunneier skal ha, sett bort ifra tiltaksulemper. Tiltaksulemper er ulemper grunneier må tåle enten på grunn av det som skjer under ervertet, for eksempel at det må lagres ting på grunneiers eiendom eller lignende eller at det for eksempel blir økt støy i området etter ferdigstilling av prosjektet. Når alle enkeltobjektene er vurdert og ulempene tatt med blir det satt en erstatning etter en fornuftig helhetsvurdering.

Tap av areal beregnes med marginalverdi. Marginalverdien er som regel lavere enn når man ser på gjennomsnittsverdien pr. kvm for hele tomten. Marginalverdien finnes på grunnlag av sammenhengen mellom strøkspris og marginalverdi på boligtomter.

Inngrepsulemper eller avståingsulemper er ulemper som oppstår på den resterende eiendommen som en følge av selve inngrepet. Disse er etter norsk rett klassifisert som særulemper og disse skal erstattes fullt ut.

Tiltaksulemper er ulemper som følger av ervertverens bruk av det ervervede arealet. Disse kan som hovedregel klassifiseres som allmenne ulemper som vil si at de bare kan erstattes dersom

de overskrider nabolovens tålegrense. De må derfor vurderes særskilt og konkret i hvert enkelttilfelle. Tiltaksulemper kan være ting som støy eller dårligere utsikt. Det er som sagt slik at noen ulemper blir sett på som allmenne og disse må grunneier tåle. Det vil si at økt støy ikke automatisk gir noen erstatning, men dersom støyen går over tålegrensen skal det utbetales erstatning.

Strøkspris

Er definert i håndboka som

”verdien av en hel, ubebygd tomt – inklusive tilknytningskostnader for veg, vann og kloakk, men eksklusive vegetasjon og tomteanlegg – fordelt pr kvadratmeter.”

Man ser altså på gjennomsnittsverdien pr kvadratmeter for byggeklare tomter i et område. For å benytte denne verdsettingsmodellen trenger vi altså informasjon om tomtepriser og sammenlignbare salg i området. Dette har ikke alltid vært lett å få tak i, men GAB-registeret (drevet av Statens Kartverk, inneholder data om alle eiendommer i Norge) er nå også blitt et prisregister. GAB står for grunneiendom, adresse og bolig og i dette registeret finner man informasjon om alle disse tingene.

Tap av tomteobjekt. Et tomteobjekt er definert som noe som befinner seg på tomta, enten det vokser der naturlig eller er plassert/bygd der. Det innebærer altså alt fra planter til bygninger. Disse blir verdsatt ved markedssimulering, altså at man gjør en vurdering av hva disse objektene har å si for eiendommen. Om en vanlig kjøper ville lagt merke til at de var der eller ikke. Et viktig moment er objektets funksjon og objektets standard. En garasje vil være et viktig objekt, men dersom den er falleferdig vil den allikevel ha en lav verdi eller faktisk kanskje være uvesentlig fordi den ikke kan brukes som garasje i fare for at den skal falle sammen og ødelegge bilene. Objektene blir delt inn i tre kategorier:

1. Vesentlige
2. Mindre vesentlige
3. uvesentlige

De vesentlige og mindre vesentlige objektene blir verdsatt med utgangspunkt i etableringskostnader og uvesentlige objekter blir verdsatt til null, fordi de ikke har noen innvirkning på eiendommens verdi før og etter. Det er blitt tradisjon for at objekter som garasje, uthus og gjerde blir verdsatt etter hva det koster å kjøpe nytt (gjenkjøpsverdi). Det

kan være grunnlag for dette i § 7 ved at man får attkjøp for garasje, og også mulig å få dette for garasje og gjerde hvis de er vesentlige.

Marginalverdi

Blir i håndboka definert som

”verdien pr kvadratmeter på det arealet som blir avstått – eksklusive vegetasjon, bygninger og tomteanlegg. I denne arealverdien inngår også eventuelle spesielle kvaliteter ved arealet, for eksempel en strandlinje.”

Det er denne verdien vi skal frem til ved stripeerverv/ekspropriasjon.

Tiltaksulemper

Som nevnt tidligere må tiltaksulempene vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle, og det er som oftest mest nyttig å gjøre denne vurderingen sist i verdsettingsprosessen. Tiltaksulemper er spesielt vanskelige fordi det ikke er lett å skille mellom hvilke plager som er allmenne og om det er plager som påvirker den utsatte eiendommen spesielt. I noen tilfeller kan det være vanskelig å se at det er forskjell på eiendommen det er gjort inngrep på og naboen til denne eiendommen. Som en tommelfingerregel vil det være slik at ulempen er en tiltaksulempe / allmenn ulempe dersom belastningen tilsvarende råker eller kunne råket en nabo som ikke er ekspropriert.

Det er her listet opp mange metoder og vurderinger for å finne verdien av det som skal erverves. Det er nok ingen fasit på hvordan dette gjøres i praksis, og i mange tilfeller vil kanskje en blanding av flere metoder bli brukt sammen med sunn fornuft fra erververs side.

Etikk

Vegvesenet har egne etiske retningslinjer for hvordan de skal opptre når de går inn i en prosess der de skal erverve grunn. Håndboken er gjeldende for alle som skal ut å erverve grunn for vegvesenet, og beskriver prinsipper for hvordan man skal tenke når man skal erverve grunn, ikke når det gjelder det tekniske med hvilke skjemaer som skal fylles ut eller lignende, men med tanke på hvordan man behandler og oppfører seg ovenfor grunneierne. Håndboken er skrevet av en arbeidsgruppe som jobbet med å finne ut hvordan man best mulig kunne erverve grunn, sett gjennom et etisk perspektiv.

Noe av det viktigste å tenke på når grunn skal erverves er at man som oftest påfører grunneier et onde. Det er ingen som *vil* gi slipp på tomten eller huset sitt.

Grunnerverver burde gå inn med holdningen ”Jeg vet jeg påfører deg (grunneier) et onde, men jeg skal gjøre mitt beste for å finne den beste løsningen”. Dersom grunnerverver har en holdning som tilsier at grunneier egentlig burde være glad for inngrepet fordi det skal utrette noe som er ønskelig for grunneier, grunneier har bare ikke skjønt det enda. Når man skal møte personer som i utgangspunktet har en negativ holdning til det du skal gjøre, er det viktig å ligge lavt i terrenget og ikke leke helt. Vær ydmyk og husk at man har med mennesker i en vanskelig og uønsket situasjon å gjøre.

Statens vegvesen erverver grunn fra ca. 5000 grunneiere hvert år (Vegvesen, 1999).

Vegvesenet definerer virkeområdet for de etiske retningene slik:

”Etiske retningslinjer for grunnerverv gjelder den kontakten Vegvesenet har med de grunneierne de erverver grunn fra. Retningslinjene gjelder ikke bare grunnerverv i snever betydning, men også kontakten mot grunneiere både i planfasen og i anleggsfasen”.

Det er altså ikke slik at de etiske retningslinjene gjelder kun i den fasen der man har direkte kontakt med grunneier om selve grunnervervet, men de etiske retningslinjene gjelder i alle faser av kontakten med grunneiere både før og etter det faktiske grunnervervet. Dersom man ikke opptrer korrekt under for eksempel anleggsfasen hjelper det ikke at man gjorde alt rett under selve grunnervervet. Grunneier ser Vegvesenet som et stort organ, og feil i alle deler av prosessen vil gi grunneier negative innstillinger til Vegvesenet.

Vegvesenet har listet opp sine etiske regler for grunnerverv (Vegvesen, 1999):

1. Grunnerverv skal skje på et faglig grunnlag.
2. Det skal vises respekt for enkeltmennesket.
3. Vi skal legge vekt på å være hjelpsomme og positive ovenfor berørte grunneiere. Vi skal være spesielt oppmerksomme på å veilede de svakeste parter, slik at de kan ivareta sine interesser.

Gjennom min spørreundersøkelse er det flere ting som ikke taler for at Vegvesenet alltid følger sine egne retningslinjer. Som eksempel ble en grunneier bokstavelig talt tatt på senga da hun var på vei seng da Vegvesenets grunnerverver banket på døra. Grunneier satt da igjen med en følelse med at hun ikke egentlig visste hva hun hadde skrevet under på. Dette er et tilfelle der jeg mener det ikke vises respekt for enkeltmennesket og at det ikke er lagt vekt på å være hjelpsomme ovenfor de svakeste parter. Det at denne grunneieren ikke hadde full oversikt over hva hun hadde inngått en avtale om tilsier at grunnerverver ikke har vært bevisst

sitt ansvar og ikke stilt de spørsmål han/hun burde. Dersom dette hadde blitt gjort ville grunnerverver vært klar over grunneiers mangel på forståelse.

Under punkt 1 i sin veileder sier også Vegvesenet at de skal tilstrebe rettferdighet og likhet slik at like tilfeller ender opp med lik erstatning og at man ikke skal yte erstatning utover det økonomiske tapet. I mitt utvalg finnes det flere tilfeller som taler imot at dette overholdes fra Vegvesenets side, og dette kan man se i avsnittene der jeg ser på forskjeller mellom grunneiere som forhandlet og grunneiere som ikke forhandlet. Dersom Vegvesenet hadde fulgt sine egne retningslinjer skulle det ikke vært stor mulighet for å forhandle fordi dette vil i første omgang skape ulikheter i like tilfeller og det vil også da se ut til at Vegvesenet ikke følger et annet punkt de tilstreber; nemlig at det er den rette erstatning som skal tilbys ved første tilbud til grunneier. Dersom grunnerververe virkelig tilbød det de mente var den rette erstatningen i første tilbudet til grunneier ville det ikke vært rom for forhandling.

Juridiske rammer

Man står i utgangspunktet fritt ved inngåelse av en avtale om grunnerverv. Det er ingen lover som regulerer inngåelse av avtale ved grunnerverv. Det er slik at de lover og regler som gjelder for ekspropriasjon er blitt brukt som grunnlag for de uskrevne og interne reglene innen ”bransjen” grunnerverv.

Grunnerverv er ikke bare et spørsmål om å følge lover og regler, men også et spørsmål om hvordan ting blir gjort og hvilke holdninger en har, dette er faktorer som i sum er viktige i opplevelsen for ekspropriat. Det er derfor viktig å handle i tråd med gjeldende normer og etiske retningslinjer når man skal ut å erverve grunn, uavhengig av formålet. Grunnerverv til vegformål er svært vanlig og utbredt i Norge. Dette kommer av at teknisk infrastruktur er uunnværlig i alle velfungerende samfunn, det er et velferdstiltak som kan sies å tjene alle innbyggernes interesser og er således veldig viktig. Statens Vegvesen er den største aktøren som baserer sin virksomhet på å utbedre samt bygge nye veier i Norge.

Som nevnt må alle inngrep som går ut på avståelse eller innskrenking i private rettigheter ha positiv hjemmel i lov. De mest aktuelle lovene i forbindelse med grunnerverv evt. ekspropriasjon er: Vegloven, oreigningslova, plan- og bygningsloven, vederlagsloven, forvaltningsloven, skjønnsprosessloven, tvangsfullbyrdelsesloven og Grunnloven.

For tiltak i forbindelse med grunnerverv til vei gir vegloven § 50 med tilhørende forskrift og plan- og bygningsloven § 35 slik positiv hjemmel for avståelse av grunn (ekspropriasjon).

Vegsektoren kan med bakgrunn i dette sies å ha en dobbelthjemmel (pbl., vegloven). Det er imidlertid i teorien lite tjenlig for Statens Vegvesen å benytte seg av ekspropriasjonshjemmelen i plan- og bygningsloven for å vedta ekspropriasjon selv, i hvert fall hvis vi skal lese loven på ordet. Dette skyldes at dersom vegkontoret ønsker å gjennomføre ekspropriasjon på grunnlag av plan- og bygningsloven § 35 må dette skje gjennom avtale med kommunen. Det er slik at statens rett til å vedta ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven er likestilt med kommunens, men pga begrensningen i oreigningslova § 5 første ledd, kan denne retten kun delegeres fra kommunal- og regionaldepartementet via samferdselsdepartementet til vegdirektoratet og ikke videre til vegkontorene i fylkene. Dog er det i praksis imidlertid slik at flere og flere ekspropriasjoner blir fattet på bakgrunn av plan- og bygningsloven.

Hovedregelen for vedtak om ekspropriasjon til vegformål er at den må ha grunnlag i reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven, jf. § 3 i forskriften etter vegloven § 50, og plan- og bygningsloven § 35 nr.1. Med andre ord er plankravet ved ekspropriasjon etter vegloven § 50 i praksis langt på vei også gjeldende for ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 35, jf. Det er imidlertid gjort en del unntak fra det generelle plankravet, disse unntakene finner vi i forskriften § 4 etter veglovens § 50.

Det er også i plan- og bygningsloven § 35 nr. 2 gjort noen unntak fra plankravet, så lenge det er nødvendig for gjennomføringen av regulerings- eller bebyggelsesplanen. Dog er denne bestemmelsen bare aktuell i unntakstilfeller, og det innskjerpes at planbehandlingen må legges opp slik at alle inngrep som skal gjennomføres, er vist i den foreliggende plan enten på kart eller ved beskrivelse. Det er viktig å huske at de nevnte unntakene ikke medfører unntak fra de generelle saksbehandlingsreglene jf. fvl. § 16 om forhåndsvarsling samt § 17 om forvaltningsorganets utredningsplikt vil fortsatt gjelde.

Grunnlovens § 105

§ 105.

Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen.

Denne lovbestemmelsen er ofte blitt feiltolket. Paragrafen sier at dersom staten krever at noen skal gi bort sin eiendom skal de ha full erstatning fra statskassen. Det som blir feiltolket er begrepet "full erstatning". Denne kan være null. Det vil si at det man taper ikke har noen

selvstendig verdi, og dette konseptet er vanskelig å skjønne. Det kan for eksempel tenkes at man erverver en skråning på en tomt gjennom stripeekspropriasjon. Dersom denne skråningen ikke er blitt brukt av grunneier og ikke inneholder annet enn ugress og viltvoksende gress vil det være tenkelig at denne skråningen blir sett på som uvesentlig og dermed gir null i erstatning. Når vi ser det i sammenheng med hvordan vegvesenet gir erstatning i grunnervervssituasjoner ser vi at de har en kategori som er uvesentlige tomteobjekter.

Veglova

Vi finner bestemmelser om eiendomsinngrep i veglovas kapittel 6. Kapitlet beskriver hva den definerer som eiendomsinngrep, hvilken erstatning den som blir utsatt for eiendomsinngrep skal få og hvilke regler som gjelder dersom det haster å få i gang arbeid og man ikke har tid til å gjennomføre eiendomsinngrepet før inngrepet er ”gått igjennom”.

Plan- og bygningsloven

I Plan- og bygningsloven (PBL) er det kapittel 16 som regulerer ekspropriasjon. I § 16-1 finner man definisjonen på hva ekspropriasjon etter PBL er:

” Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.”

Etter PBL kan kommunestyret ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplan, det samme kan staten. Dersom det foreligger samtykke fra departementet kan kommunestyret også ekspropriere uten reguleringsplan hvis formålet med eksproprieringen er å sikte korrekt tettbebyggelse. Til dette trengs det samtykke fra departementet.

Loven regulerer også ekspropriasjon til vann- og avløp, rett til adkomst, avløpsanlegg og fellesareal for grunneiere og tomtearrondering for å sikte hensiktsmessige tomter.

Lovens § 16-9 gir også mulighet for utvidelse av ekspropriasjon for å også omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som mister en vesentlig del av sin verdi på grunn av ekspropriasjonen.

Loven beskriver også kommunens, statens og fylkets ansvar når de overtar en eiendom. Siste paragraf i kapitlet omfatter skjønn.

Ekspropriasjonerstatningsloven

De fleste grunnnerverv skjer uten bruk av denne loven, men det er allikevel verdt å være oppmerksom på den da man kan havne i en ekspropriasjonssituasjon ved grunnnerverv. § 1 bestemmer området for loven og §2 gir definisjoner for hva som er ekspropriasjon, ekspropriasjonstiltak, eiendom, eier og ekspropriant.

Etter denne loven skal vederlaget dekke tapet av eiendom og de skader eller ulemper det er på den resterende eiendommen. Verdsettingen skal gjøres på grunnlag av salgsv verdi, bruksverdi eller utgifter til å kjøpe noe tilsvarende.

Oreigningslova

Denne loven gjelder også i de tilfeller der det skal gjennomføres ekspropriasjon, og det er denne loven som delvis åpner opp for Statens Vegvesens rett til å ekspropriere til veg, gjennom bestemmelsen om at det skal eksproprieres til "bilrutedrift". Denne loven må sees i sammenheng med Veglovas kapittel seks. § 1 beskriver hva som er regnet som et ekspropriasjonstiltak.

Kort presentasjon av sakene

I oppgaven er det brukt avtaler fra fem forskjellige prosjekter, alle gjennomført av Statens Vegvesen. Enten av grunnnerververe ansatt direkte i Statens Vegvesen, eller at grunnnerverver er ansatt i et konsulentfirma og deretter leid inn av Statens vegvesen. Et prosjekt, Raveien, var så stort at det strakk seg over tre kommuner og prosjektet var delt i to, så det var to grunnnerververe som jobbet med prosjektet i to forskjellige regioner, region Øst og region Sør.

Til sammen er eiendommer i syv kommuner involvert. Dette er med på å gi oppgaven den variasjonen den trenger for å sikre at sakene involverer alle forskjellige typer eiendom og et bredt utvalg av grunneiere.

Frøya kommune

Bakgrunnen for dette grunnnervervet springer ut fra en inspeksjon som ble gjort i området for å kartlegge trafikksikkerheten langs strekningen. Det ble ut fra dette bevilget penger til en rekke tiltak, der i blant sprenging av enkelte bergknauser og utslakning av vegskulder.

For å få til dette må det gjennomføres grunnnerverv langs deler av strekningen. Grunnnervervet vil skje både der det skal gjøres trafikksikkerhetstiltak og i stor utstrekning med tanke på den fremtidige gang- og sykkelvegen. Derfor vil behovet for grunn være større enn dersom man kun skulle ha ervervet til trafikksikkerhetstiltak.

Sandefjord/Tønsberg

I forbindelse med utvidelsen av E18 til firefeltsvei ble det bestemt at det skulle bygges gang – og sykkelvei langs Semsbyveien/Raveien fra Ås i Tønsberg til Langåker i Sandefjord.

Planforslaget som ble lagt frem la til rette for etablering av gang – og sykkelvei i kombinasjon med bred skulder på nordsiden av veien mens eksisterende fortau videreføres i kombinasjon med skulder på sørøstre side, i tillegg til andre sikkerhetstiltak. Gjennomføringen av tiltaket medførte inngrep på til sammen 53 eiendommer.

Prosjekt Skatval

Gang- og sykkelveg på dyrka mark (fortrinnsvis grasproduksjon). Jorda er utleid.

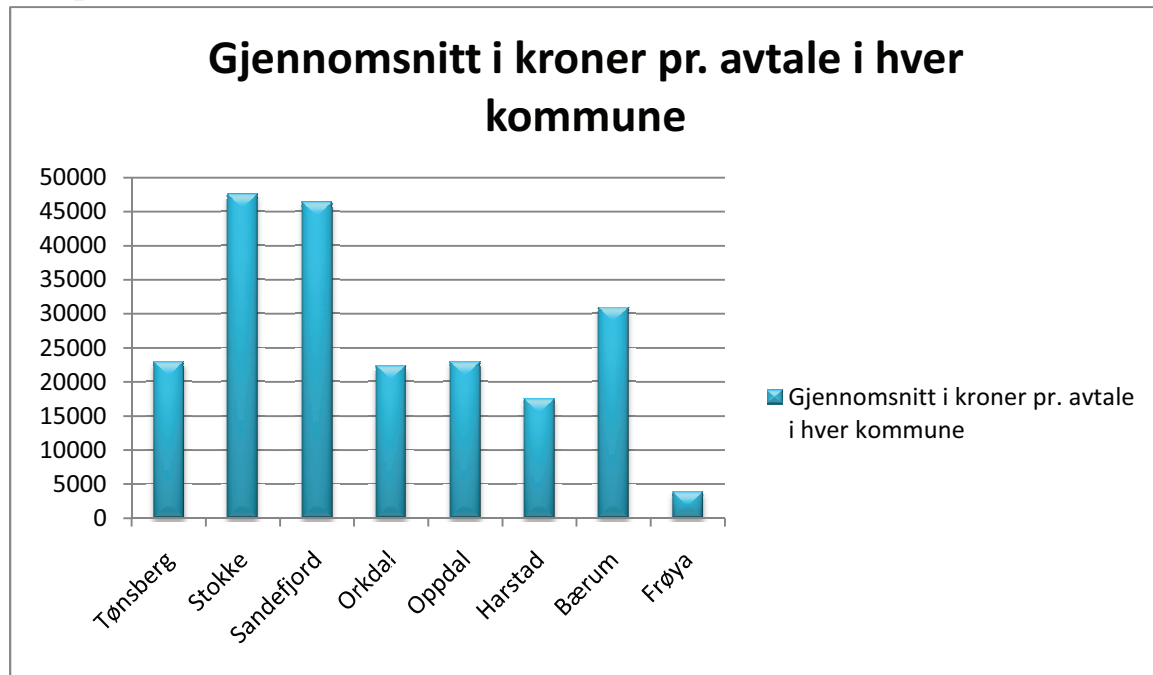
Fortau nedenfor hekken på tre boligeiendommer. Noe inngrep på bolighus/gårdsbruk på motsatt siden av vegen.

Prosjekt Oppdal

Dette prosjektet ble gjennomført fordi det var behov for en gang og sykkelveg til skolebarna i området og også få i stand et sammenhengende nett med allerede eksisterende gang og sykkelveg.

Kapittel 5 Funn

Alle prosjekter



Tabell 2 Oversikt: Tabellen viser gjennomsnittlig utbetaling pr. avtale for alle innsamlede avtaler sortert etter i hvilken kommune inngrepet skjedde. Y-aksen viser kroner.

Her ser vi at det er stor variasjon i gjennomsnittlig erstatning pr. avtale fra kommune til kommune, og dette kan være helt naturlig. Dels er størrelsen på enkeltinngrep forskjellig. Kommunene ligger spredt i landet, slik at dette har gitt forskjellige kategorier for grunnerververne å verdsette. For eksempel i Stokke og Sandefjord er det stort sett ervervet boligtomter eller næringseiendommer mens i Frøya er det ervervet nesten utelukkende skog og dyrka mark. Siden prisen man får per kvadratmeter i forskjellige kategorier varierer, vil også erstatningene bli dertil varierte i de områder der det er en overvekt av den ene eller den andre kategorien. Høy andel skog og dyrket mark vil gi en lav gjennomsnittserstatnings mens ved høy andel ervervet av boligeiendom og tomteobjekter vil gjennomsnittserstatningen bli tilsvarende høyere.

Resultat av spørreundersøkelsene

Telefon ble brukt som kommunikasjonsmiddel til grunneiere for å innhente svar på spørreundersøkelsen. Etter råd fra min veileder ble det bestemt at 50 svar ville være nok for å sammenligne og konkludere. Det ble innhentet 64 avtaler å jobbe med, og disse er spredt over alle prosjektene, så svarene er hentet fra alle deler av landet og fra personer i alle situasjoner og aldersgrupper. Jeg har gjort utregninger både med gjennomsnittlig erstatning pr. avtale og

for gjennomsnittlig erstatning pr. kvadratmeter. Det var oppgitt antall ervervete kvadratmeter i 41 av avtalene.

I de tilfeller der det er oppgitt i avtalen hvilke summer som er gitt for hvilken kategori er disse blitt delt opp og satt som enkeltavtaler slik at det er mulig å få en mer nøyaktig sammenligning av de forskjellige kategoriene. Dette i et håp om at resultatet skal bli mer nøyaktig, og at man på denne måten får frem gjennomsnitt og det riktige bildet for hver enkelt kategori. Det skal ikke regnes gjennomsnittet for hver grunneier, men for hver avtale slik at det er mulig å se om egenskapene hos grunner har noen innvirkning på den enkelte avtalen.

I fire av avtalene det ble avgitt svar var ikke erstatningen utbetalt i penger. Disse ble fjernet fra utvalget da disse ikke kunne sammenlignes med de andre da det er gjennomsnittverdier som brukes til sammenligningsgrunnlag i denne oppgaven.

Gjennom hele oppgaven vil alle tall være oppgitt uten desimaler da dette vil være lite hensiktsmessig å oppgi. Det er i noen avtaler beregnet en erstatning så nøyaktig at erstatningen er oppgitt i nærmeste 50 øre men dette syntes unødvendig og det virker unaturlig for en grunnerverver å kunne avgi en så nøyaktig erstatning at desimaler vil være påkrevd.

Kjønnsfordelingen i svarene er 35 menn og 25 kvinner. Det vil si 59 % mannlige grunneiere og 41 % kvinnelige grunneiere.

Forhandlinger

I begrepet forhandlinger legges det i denne oppgaven at grunneier ikke godtok det første avtaleforslaget Vegvesenet presenterte. Mitt utgangspunkt blir derfor å se om det er noen målbare forskjeller om man sammenligner erstatninger gitt til grunneiere som forhandlet versus grunneiere som godtok første avtaleforslag fra Vegvesenet.

I noen avtaler fikk jeg tilgang til avtalene før og etter forhandlinger. Konkrete eksempler viser at det er ganske mye å tjene på å forhandle, en grunneier gikk fra et førstetilbud på 27 000 kroner og endte opp med 45 000 kroner etter gjennomført forhandling. I et annet tilfelle gikk et firma inn i forhandlinger med Vegvesenet og økte sin erstatning fra 57 000 kroner til 90 000 kroner. I andre tilfeller er det også forhandlet om hvor mye grunn Vegvesenet skal erverve. I et tilfelle var førstetilbudet på 100 000 kroner for 174 kvadratmeter tomt, mens det endelige oppjøret ble på 1 200 000 kroner for 200 kvadratmeter tomt pluss bolighus på eiendommen. Så som man ser av disse eksemplene kan man komme langt ved å inngå i forhandlinger med Vegvesenet i en ervervsprosess.

I utvalget er det 26 avtaler som ble forhandlet mens 34 avtaler ble godtatt på første forslag fra Vegvesenet. I denne første utregningen ikke skilt mellom hva det er blitt ervervet til, slik at vi får en oversikt over alle tallene som er relevante i denne sammenhengen.

Gjennomsnittet for de som forhandlet var 27 185 kroner pr. avtale, mens gjennomsnittet for de som ikke forhandlet var vesentlig lavere, nemlig 12 045 kroner pr. avtale. Det vil si en forskjell på over 15 000 kroner pr. avtale. Slik dette resultatet fremtoner seg etter første utregning vil dette peke i retning av at det lønner seg å forhandle, men dette kan ikke slås fast før det også utarbeides en oversikt over forskjellene i de forskjellige ervervskategoriene (boligtomt, skog osv.). Det er også slik at det er vanskelig å fastslå noe uten at man ser på hvilken erstatning man har oppnår pr. kvadratmeter. Derfor vil jeg også oppgi hvilke resultater som kom frem dersom man bare ser på avtaler der antall ervervede kvadratmeter er oppgitt. For de som inngikk i forhandlinger var det 17 avtaler der det ble oppgitt antall kvadratmeter ervervet grunn. Det totale antall kvadratmeter ervervet var 4300 og gjennomsnittsutbetalingen pr. kvadratmeter utgjør 145 kroner pr. kvadratmeter.

For de som ikke forhandlet var det 24 avtaler der antall ervervede kvadratmeter var oppgitt i avtalen. Det endelige resultatet for gjennomsnittlig erstatning er 73 kroner pr. kvadratmeter. Altså hele 72 kroner lavere pr. kvadratmeter enn for de som forhandlet.

Som vi ser i tabellen under er altså det totale antall kvadratmeter ervervet ikke så langt fra hverandre, men det er allikevel stor forskjell i gjennomsnittserstatningen pr. kvadratmeter.

	Antall avtaler med kvadratmeter	Totalt antall kvadratmeter	Totalsum utbetalt	Gjennomsnitt utbetalt pr. kvm
Forhandlet	17	4300	624 208	145
Ikke forhandlet	24	4588	334 540	73

Tabell 3 Viser gjennomsnittlig erstatning for grunneiere som valgte å forhandle og for de som valgte å ikke forhandle. Alle tall unntatt "antall" er oppgitt i kroner.

Det er også utarbeidet tall for hver kategori av ervervet areal. Kategorier merket med + vil si at dette er erverv der det ikke er gjort en deling i avtalen slik at det i avtalen for eksempel er opp gitt "boligtomt og vegetasjon". 3 av avtalene er ikke tatt med i beregningen da disse ikke er mulig å plassere i en kategori, fordi de ikke vil være representative for noen av kategoriene og det er lite hensiktsmessig å opprette kategorier der kun én avtale passer inn.

Kategori	Antall avtaler med kvm	Totalsum kroner	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvm
Bepplanting	3	65 000	25	2600
Beite	0			
Boligtomt	6	172 000	2345	73
Boligtomt +	5	331 000	449	737
Dyrka mark	2	19 208	1425	13
Dyrka mark +	0			

Tabell 4 Viser gjennomsnittlig erstatning per kvadratmeter fordelt på kategori av erverv for de som forhandlet. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kunnskap eller erfaring med grunnerverv eller ekspropriasjon

Mitt neste spørsmål er om grunneiers forhåndskunnskap eller erfaring har noen innvirkning på erstatningen. Grunnen til at både kunnskap og erfaring er tatt med er fordi det kan tenkes at begge deler vil kunne ha innvirkning på erstatningen. Man trenger ikke ha utdanning innen faget for å vite hva det dreier seg om, og man kan kunne mer enn en som har tatt et kurs i fagområdet dersom man tidligere har vært igjennom en grunnervervs- eller ekspropriasjonssak. På samme måte vil, slik jeg ser det, en som jobber som advokat i eiendomsspørsmål eller har en master i eiendomsfag stille sterkere enn en som bare har hatt en kort innføring. Det er mulig at dersom man kan noe om grunnerverv vil man også kunne forhandle bedre og fremstille sin egen sak bedre. Man bør ha en bedre oversikt over hva ting er verdt osv dersom man har kunnskap til grunnerverv eller ekspropriasjon. Det var kun 12 stykker som oppgav at de hadde forhåndskunnskaper eller erfaring med grunnerverv eller ekspropriasjon. Dette er en veldig liten gruppe av de 60 avtalene som ble inngått. Det som overrasker meg i denne gruppen er at så mange som 5 av de 12 som oppga at de hadde kunnskap eller erfaring valgte å *ikke* forhandle. Det vil si at det var 7 stykker som forhandlet. Disse syv endte med et gjennomsnitt på 16 907 kroner pr. avtale mot de fem som valgte å ikke forhandle som fikk et gjennomsnitt på 4 208 kroner pr. avtale. Det var ikke alle avtalene som har oppgitt antall kvadratmeter ervervet, men av de som hadde kunnskap og forhandlet var det 3 avtaler med kvadratmeter og her ble gjennomsnittet 149 kroner pr. kvadratmeter. For de som hadde kunnskap og ikke forhandlet var det 5 avtaler og her ble gjennomsnitts kvadratmeterpris 13 kroner.

I denne kategorien er det så få avtaler der antall ervervede kvadratmeter er oppgitt og disse få er fordelt over flere kategorier slik at det ikke vil være hensiktsmessig å oppgi gjennomsnittlig erstatning pr. kvadratmeter for de forskjellige kategoriene.

	Antall avtaler	Totalsum kroner	Gjennomsnitt pr. avtale
Kunnskap eller erfaring	12	139 390	11 616
Erfaring eller kunnskap, forhandlet	7	118 350	16 907
Kunnskap eller erfaring, ikke forhandlet	5	21 040	4 208

Tabell 5 Tabellen viser gjennomsnitt pr avtale for forskjellige sammensetninger av kunnskap og forhandlinger. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

	Antall avtaler	Total kr	Total antall kvm	Gjennomsnitt pr. kvadratmeter
Kunnskap, forhandlet	3	66 350	446	149
Kunnskap, ikke forhandlet	5	21 040	1 673	13

Tabell 6 Tabellen viser gjennomsnitt pr kvadratmeter for grunneiere med kunnskap og om de valgte og forhandle eller ikke. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Her kan det være flere variabler som forklarer hvorfor de som har kunnskap ikke forhandler. Under spørreundersøkelsen snakket jeg med en grunneier som hadde mye kunnskap rundt grunnerverv og ekspropriasjon, og har var egentlig ikke fornøyd med tilbudet fra Vegvesenet. Han valgte derimot ikke å forhandle fordi han visste at gang- og sykkelvegen måtte være på plass for at han skulle få til en reguleringsendring til tomter på sin eiendom. Han hadde altså så mye kunnskap at han så lenger frem i tid enn dette ervervet til gang- og sykkelveg.

Videre kommer noe som overrasker meg. De som oppgir at de ikke hadde noen kunnskap ender med en gjennomsnittserstatning på 20 353 kroner pr. avtale, mens de som oppgir at de har erfaring eller kunnskap ender med et gjennomsnitt på 11 616 kroner pr. avtale. Dette vil videre si at pr. kvadratmeter er gjennomsnittserstatningen for de uten forhåndskunnskap hele

115 kroner. For de som oppgav at de hadde kunnskap eller erfaring på forhånd var gjennomsnittsutbetalingen pr. kvadratmeter 41 kroner, så det er mye lavere enn for dem uten kunnskap. Det kan være flere grunner til dette, men det kan også være så enkelt at forhåndskunnskap ikke har noen innvirkning på erstatningens størrelse.

Men det er altså vanskelig å konkludere rundt dette, siden det er så få i mitt utvalg som har kunnskap eller erfaring med grunnerverv. Det vil på en annen side si at et stort flertall av de som går inn i en grunnervervsprosess som grunneiere mest sannsynlig gjør dette nesten i blinde. Det er kun 20 % i mitt utvalg som hadde kunnskap eller erfaring, og dersom dette er et tall som kan videreføres til alle som inngår i en grunnervervsprosess vil dette være bekymringsfullt. Da bør noe skje i forbindelse med allmenn opplysning av folk om grunnerverv og ekspropriasjon siden dette er noe som rammer mange mennesker hvert år, og noe alle som eier eiendom kan oppleve.

For å se om det er en sammenheng mellom å ikke ha kunnskap, men søke råd hos andre, vil forskjellene mellom de som søkte eller ikke søkte råd hos andre undersøkes. De som ikke søkte råd hos andre fikk et gjennomsnitt på 12 909 kroner pr. avtale og 77 kroner pr. kvadratmeter (31 avtaler der antall kvm er oppgitt). Det var 39 stykker som ikke hadde forhåndskunnskap og samtidig ikke søkte råd hos andre. De som søkte råd hos andre endte med et gjennomsnitt på 52 611 kroner pr. avtale (9 stykker) og 211 kroner pr. kvadratmeter (7 avtaler). Vi ser dermed at både ved utregning basert på gjennomsnitt pr. avtale og utregning med gjennomsnitt pr. kvadratmeter sitter de som søkte råd igjen med mer enn de som valgte å ikke søke råd hos andre. Innenfor de 9 som søkte råd hos andre er det riktignok en avtale med en unormalt høy erstatning, men denne må like fullt tas med fordi den er en del av utvalget mitt. Uten denne ene avtalen synker gjennomsnittet for de resterende 8 avtalene til 29 563 kroner pr. avtale, men vi ser fortsatt at de som søkte råd hos andre siden de ikke kunne noe selv endte med en god del høyere gjennomsnittsutbetaling enn de som ikke hadde noen kunnskap eller erfaring og samtidig valgte å ikke rådføre seg med andre. (Avtalen som ble tatt bort hadde ikke oppgitt antall kvadratmeter, slik at denne summen ikke påvirkes.)

Kategori	Antall avtaler med kvm	Antall kvm	Total utbetaling i kroner	Gjennomsnitt pr kvm
Dyrka mark+	2	900	8 000	9
Beite	0			
Hage- og tomtegrunn	2	390	29 350	75
Diverse skog	2	718	1 540	2
Areal+	2	111	48 500	437

Tabell 7 Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner. Kategorier merket med + er i tilfeller der avtalen ikke skiller mellom kategorier, for eksempel "dyrka mark og beite".

For å få et riktigere bilde av denne fremstillingen vil de som hadde forhåndskunnskap og de som ikke hadde forhåndskunnskap, men søkte råd samles i en gruppe for å se hvordan gjennomsnittet for disse blir. Dette fordi at den gruppen som skaffet seg informasjon og kunnskap og derfor kan det være at disse fikk en høyere erstatning enn de som ikke søkte råd, fordi informasjon og kunnskap gjør nok at grunneiere kan legge frem sin sak bedre, og vet hva de kan forvente. Gjennomsnittet for denne gruppen er 29 185 kroner pr. avtale, og 119 kroner pr. kvadratmeter for de 15 avtalene der det var oppgitt antall ervervede kvadratmeter.

Det er ikke spurt om "kvaliteten" på rådene de fikk, og de kan ha fått råd fra flere. Det kan være råd fra egne barn, naboer, advokat eller damen i kassa på Rema 1000. Det viktigste er den tankeprosessen og de refleksjonene man setter i gang i sitt eget hode når man skal formulere spørsmål rundt prosessen, noe man må gjøre når man skal søke råd hos andre. Selv om man kanskje ikke har mest kunnskap av alle viser man at man har reflektert rundt saken slik at det man krever ikke er noe man har funnet ut av løse luften, men det er en rasjonell tanke bak det hele. Det kan være lettere for grunnerverver å gå med på krav når de forstår bakgrunnen for kravet. Dette utsagnet er kun basert på min egen erfaring i forhandlinger.

Kategori	Avtaler med kvm	Totalsum kr	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvm
Dyrka mark+	2	8 000	900	9
Beite	1	4 000	750	5
Boligtomt+	4	317 500	435	730
Tomtegrunn	3	75 100	1000	75

Tabell 8 Tabell for grunneiere med kunnskap pluss de som søkte kunnskap. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Av de som selv oppgav at de har kunnskap eller erfaring var det ingen av dem som søkte råd hos andre. Hvis vi ser på gjennomsnittet for disse, ligger det på 11 616 kroner pr. avtale og en

gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 41 kroner. De som ikke hadde noen kunnskap men søkte råd hos andre for å skaffe seg kunnskap har et gjennomsnitt på 47 379 kroner pr. avtale som gir en gjennomsnittlig kvadratmeterpris i de avtalene der det er oppgitt på 159 kroner (8 avtaler med oppgitt antall kvadratmeter). Denne sammenligningen blir litt skjev når man ser på hva det er ervervet fra de forskjellige grunneierne innenfor de to gruppene, for det er mest boligtomt hos dem som søkte råd og mest dyrka mark hos de som ikke søkte råd, men det er allikevel interessant å se at det er en så stor forskjell.

Det er satt sammen to grupper for å sammenligne effekten av kunnskap. I den ene gruppen samles alle som hadde forhåndskunnskaper og alle som skaffet seg kunnskap. I den andre gruppen samles de som ikke hadde kunnskap men heller ikke skaffet seg dette. I den første gruppen var det 21 avtaler og 15 av dem hadde oppgitt antall ervervede kvadratmeter. De oppnådde en gjennomsnittlig utbetaling på 29 185 kroner pr. avtale og 119 kroner pr. kvadratmeter. I denne gruppen finner vi den større utbetalingen som vil dra snittet opp, og uten denne utbetalingen er den gjennomsnittlige erstatningen på 18 795 kroner pr. avtale og 64 kroner pr. kvadratmeter. For den gruppen som ikke hadde noen forkunnskap og heller ikke skaffet seg kunnskap er det 39 personer som oppnådde en gjennomsnittlig utbetaling på 12 909 kroner pr. avtale og for de 24 avtalene der det var oppgitt antall ervervede kvadratmeter ble gjennomsnittlig kvadratmeterpris 90 kroner. Så vi ser at uansett hvilken av summene man bruker fra den første gruppen med kunnskap kommer de bedre ut av det en den gruppen som ikke har noen kunnskap.

	Antall avtaler med kvm	Totalsum kroner	Totalt antall kvadratmeter	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Kunnskap og søkte kunnskap	15	468 140	3 928	119
Ikke kunnskap og ikke søkte kunnskap	24	352 458	3 915	90

Tabell 9 Gjennomsnitt for grunneiere basert på kunnskap og om de søkte kunnskap. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kategori	Antall avtaler med kvm	Total kroner	Total kvadratmeter	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Beplantning	1	5000	10	500
Boligtomt	5	78000	168	464
Boligtomt+	2	56000	113	496
Dyrka mark	8	33208	2845	12
Hagegrunn+	2	35000	200	175
Tomtegrunn	3	18750	315	60

Tabell 10 Gjennomsnitt pr. kategori for gruppen av grunneiere som ikke hadde forhåndskunnskap og heller ikke søkte kunnskap. Alle tall unntatt "antall" er oppgitt i kroner.

For å sjekke en annen kombinasjon blir gruppen av de som hadde forhåndskunnskaper eller skaffet seg dette og forhandlet testet opp mot de som ikke hadde forhåndskunnskap, ikke søkte råd hos andre men også forhandlet. Dette for å se om det lønner seg å ha forhåndskunnskap før man forhandler. De som hadde kunnskap og forhandlet fikk en gjennomsnittserstatning på 39 190 kroner pr. avtale. Det var 15 som passet inn i denne kategorien.

Av disse 15 var det 9 avtaler der antall ervervede kvadratmeter er oppgitt. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris gir 294 kroner. I denne kategorien hørte også den store utbetalingen til og uten denne utbetalingen vil gjennomsnittet være 25 061 kroner pr. avtale. I gruppen av grunneiere som ikke hadde/søkte kunnskap, men forhandlet var det 11 stykker, og de endte med en gjennomsnittlig erstatning på 10 814 kroner pr. avtale. Av disse avtalene var det 6 avtaler med oppgitt antall kvadratmeter, og dette gir en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 25 kroner. Det kan derfor se ut til at det lønner seg å enten ha forhåndskunnskaper før man går til forhandlinger.

Dette er ikke et resultat som overrasker. Dette gjenspeiler trolig virkeligheten, da man stiller sterkere ved en forhandling dersom man har kunnskap, og viten om hvilke premisser det forhandles på og hvilke krav som er legitime eller ikke. Det kan nok sammenlignes litt med å gå på et jobbintervju; det er større sjanse for å få jobben dersom du: 1. har tatt utdannelsen og 2. vet hva jobben går ut på. I tabellen under ser vi at antall ervervede kvadratmeter er ganske likt, mens kvadratmeterprisen spriker mer.

	Antall avtaler med kvm	Totalsum kroner	Totalt antall kvadratmeter	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Kunnskap + søkte råd + forhandlet	9	443 100	1 505	294
Ikke kunnskap + ikke søkte råd + forhandlet	6	42 958	1 750	25

Tabell 11 Viser gjennomsnittlig erstatning pr. kvadratmeter for de to gruppene. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Når det gjelder forskjell på menn og kvinner som gikk inn i forhandlinger var det kun 7 av avtalene inngått av kvinner det ble forhandlet om, mens det hos menn var 19 avtaler det ble forhandlet rundt. Det vil si at kun 28 % av kvinnene inngikk forhandlinger mens over halvparten av mennene, 54 %, gjorde det samme. Under dette igjen var det 17 avtaler med oppgitt antall ervervede kvadratmeter. HR rådgiver ved Copenhagen Business School uttalte til Hegnar online at kvinner er mest opptatt av å få avtalen eller handelen i boks mens menn er flinkere til å stille krav og forhandle frem gode vilkår og avtaler.

"- Ofte er kvinner mer opptatt av å få avtalen i boks. Vi ser tydelig at menn er mye flinkere til å kreve mer og forhandle frem sine individuelle ansettelsesvilkår" – Mette Risbo Jessen

(Kilde: <http://kvinner.hegnar.no/karriere/article5847.ece>).

Dette var uttalt når det gjelder ansettelser, men dette er noe som kan videreføres når det er snakk om forskjeller mellom kjønnene i alle slags forhandlinger. En studie utført av Emily T. Amanatullah ved University of Texas og Michael W. Morris ved Columbia University viser at kvinner ikke er like gode til å forhandle som menn. Ukeavisen Ledelse skriver følgende om undersøkelsen:

"Forhandlingseksperimenter de har gjort viser at kvinner tror de vil bli straffet hvis de blir opplevd som for pågående eller krevende. Dette gjelder hvis de forhandlet sin egen lønn, men ikke hvis de forhandler på vegne av en venn. Studien viste for øvrig at kvinnene startet på et lavere nivå når de forhandlet eget lønn enn når de forhandlet på vegne av andre, skriver Harvard Law School i sitt nyhetsbrev om forhandlinger"

Kilde: <http://www.ukeavisenledelse.no/nyheter/ledelse/article53266.zrm>

Dette kan være en mulig forklaring på hvorfor færre kvinner enn menn går inn i forhandlinger. Som PR rådgiveren uttaler; kvinner er mest opptatt av å få avtalen i boks, og i et grunnerverv er avtalen i boks bare man undertegner forslaget Statens Vegvesen kommer med. Nå er ikke denne uttalelsen fra henne tuftet på annet enn erfaring men i denne sammenheng er erfaring like viktig som en uttalelse basert på en undersøkelse. Den andre studien viser en forklaring på hvorfor kvinner ikke krever mer i forhandlinger, og at de er villige til å kreve mer når de forhandler på andres vegne. Dette kan gå tilbake til det at kvinner ser ut til å ha et større behov for å bli likt av de rundt seg; enten det er personer man bare skal se en gang i en forhandling eller det er snakk om personer man omgås daglig.

Så til et annet spørsmål som er interessant i denne sammenhengen. Oppnår menn i mitt utvalg høyere erstatning enn kvinner når de forhandler? Mennene som forhandlet, enten om de hadde kunnskap om grunnerverv eller ikke, fikk en gjennomsnittlig erstatning på 18 510 kroner pr. avtale, og 65 kroner pr. kvadratmeter for de 10 avtalene der antall kvadratmeter ble oppgitt. Damer endte med et snitt på 50 732 kroner pr. avtale, men dette blir unaturlig høyt fordi det er en kvinne som har fått en veldig høy erstatning for en stor del av boligeiendommen sin. Per kvadratmeter endte damer opp med 475 kroner, og det var 5 av avtalene inngått av damer der det var opplyst antall ervervede kvadratmeter. Uten den store erstatningen medregnet blir gjennomsnittet for kvinner 19 688 kroner pr. avtale, og 213 kroner pr. kvadratmeter for de fire resterende avtalene med oppgitt antall kvadratmeter.

Det ligger fortsatt høyere enn for menn, men når vi ser på hvilke kategorier det er ervervet fra ser vi at kvinner har gitt fra seg mest boligeiendom, mens menn har gitt fra seg mest dyrka mark og skog. Det kan derfor se ut til at menn ikke er stort dårligere i forhandlinger enn kvinner selv om utbetalingene spriker såpass mye. Menn startet rett og slett med et mye dårligere utgangspunkt når det kommer til hvilken kategori areal det er ervervet fra dem og disse tallene kan derfor vanskelig sammenlignes. Dette var også en av de tingene som blir tatt opp i den tidligere nevnte undersøkelsen; at kvinner startet på et mye lavere utgangspunkt når de skal prøve å presse prisen oppover. Og det er jo en gang sånn at dersom man setter seg til forhandlinger og krever 10 kroner kvadratmeteren og motparten aksepterer dette kan man ikke da kreve 20 kroner etterpå. Hadde man startet på 20 kroner hadde man kanskje endt opp med å få 15 kroner for hver kvadratmeter.

	Antall avtaler med kvadratmeter	Total utbetaling	Totalt antall kvadratmeter	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Menn forhandlet	10	168 433	2 587	65
Kvinner forhandlet	5	317 625	668	475

Tabell 12 Viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for menn og kvinner som forhandlet. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kategori	Antall avtaler med kvm	Totalsum kroner	Totalt kvm	Gjennomsnitt
Beite	-			
Bepantning	1	5 000	10	500
Boligtomt	5	93 725	1 082	87
Dyrka mark	2	19 208	1 425	13
Dyrka mark+	-			

Tabell 13 Gjennomsnitt for menn som forhandlet fordelt på kategorier av erverv. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kategori	Antall avtaler med kvm	Totalsum kr	Total kvm	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Tomtegrunn	2	22 125	298	74
Bepantning	-			
Boligtomt+	3	295 500	371	796
Dyrka mark	-			

Tabell 14 Gjennomsnitt for kvinner som forhandlet foredelt på kategorier av erverv. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Av de som ikke søkte råd var 21 kvinner og 29 menn. Dersom mine tanker stemmer med virkeligheten skal det nå være slik at disse skal ha fått en mindre gjennomsnittlig erstatning enn de som søkte råd hos andre. For kvinnene som ikke søkte råd hos andre ble den gjennomsnittlige erstatningen 11 006 kroner pr. avtale og med 12 avtaler der det er oppgitt antall kvadratmeter viser det at gjennomsnittlig utbetaling pr. kvadratmeter er 86 kroner. For menn som ikke rådførte seg hos andre var gjennomsnittet 14 094 kroner pr. avtale og for de 19 avtalene smed oppgitt antall kvadratmeter er gjennomsnittet 73 kroner. Det var veldig få som søkte råd hos noen andre. Kun tre kvinner og seks menn, til sammen ni personer. Dette gjør det vanskelig å konkludere med noe, særlig for kvinner siden den ene høye erstatningen

ligger i denne gruppen. Dersom man tar gjennomsnittet for disse tre damene ligger dette på 98 500 kroner pr. avtale, noe som er unaturlig høyt. I alle de tre avtalene er antall ervervede kvadratmeter oppgitt og gir en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 796 kroner. Tar man gjennomsnittet for de to med normale utbetalinger blir gjennomsnittet på 29 350 kroner pr. avtale eller 722 kroner per kvadratmeter. Vi ser at prisen pr. kvadratmeter ligger ganske lik selv om den største utbetalingen ikke tas med i utregningen. For menn som søkte råd hos andre var gjennomsnittlig utbetaling pr. avtale 29 667 kroner. Det var fire avtaler med oppgitt antall kvadratmeter ervervet, og den gjennomsnittlige utbetalingen pr. kvadratmeter er 59 kroner, altså lavere enn gjennomsnittlig utbetaling pr. kvadratmeter for menn som ikke søkte råd hos andre.

	Antall avtaler med kvadratmeter	Totalsum kroner	Totalt antall kvadratmeter	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Menn	19	281 223	3 867	73
Kvinner	12	155 625	1 818	86
Kombinert	31	436 848	5 684	77

Tabell 15 Gjennomsnitt for de som ikke søkte råd, fordelt på menn, kvinner og kombinert for begge kjønn. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kategori	Antall avtaler	Totalsum kroner	Gjennomsnitt pr avtale	Antall avtaler med kvm	Totalsum kr	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Beite	2	2 000	1 000	0			
Bepantning	2	35 000	17 500	1	5 000	10	500
Boligtomt	6	84 975	14 163	6	84 975	511	166
Dyrka mark	5	44 708	8 942	3	22 208	1 775	13
Dyrka mark+	3	54 000	18 000	1	4 000	450	9
Tomt med beplantning	2	48 500	24 250	1	17 500	100	175

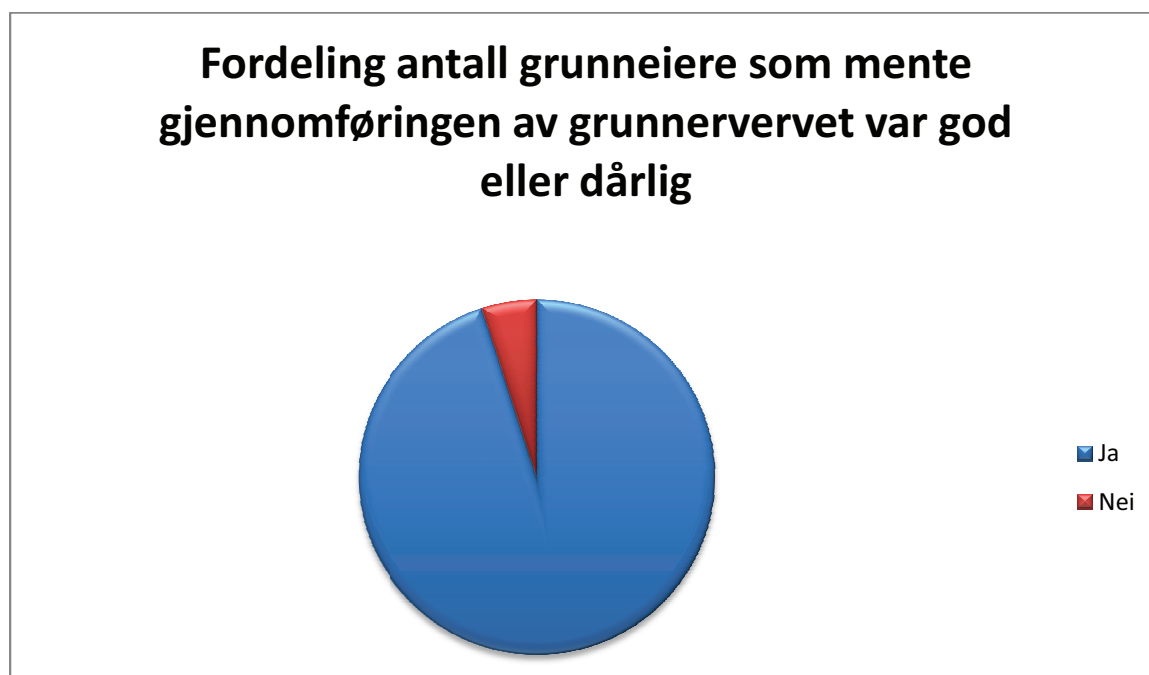
Tabell 16 Gjennomsnitt for menn som ikke søkte råd hos andre fordelt på kategorier av erverv. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kategori	Antall avtaler	Totalsum kroner	Gjennomsnitt pr avtale	Antall avtaler med kvadratmeter	Totalsum kroner	Totalt antall kvadratmeter	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Dyrka mark	5	15 500	3 100	4	8 000	720	11
Tomtegrunn	4	30 125	7 531	2	22 125	298	74
Beplantning	3	33 000	11 000	0			
Boligtomt	2	19 000	9 500	2	19 000	65	292
Hagegrunn+	3	52 500	17 500	2	42 500	163	261

Tabell 17 Gjennomsnitt for kvinner som ikke søkte rå s hos andre fordelt på kategorier av erverv. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Syntes grunneierne Vegvesenet gjennomfører grunnervet på en god måte?

Det siste spørsmålet grunneierne ble stilt var om grunneierne syntes grunnervsprosessen var gjennomført på en god måte. Det ble presisert at dette spørsmålet kun siktet til grunnervet og ikke byggingen av tiltaket eller andre ting som ikke gikk under selve ervervet.



Tabell 18 Viser svar på spørsmål om Vegvesenets gjennomføring av saken var god.

57 av de 60 svarte ja; de syntes ervervet er gjennomført på en god måte. Dette er et stort flertall og kan ikke bety annet enn at grunnervverne forvalter sin oppgave godt, og at de er flinke til å forklare til grunneiere og flinke til å sette seg i deres situasjon.

Erverv av tomteobjekt

I gruppen beplantning/vegetasjon var det 16 avtaler. Gjennomsnittsutbetalingen her var på 14 813 kroner pr. avtale. Det er her ikke mer enn én avtale der det er oppgitt antall ervervede kvadratmeter, noe som ikke gir grunnlag for en utregning for erstatning pr. antall kvadratmeter. Det er slik at når man regner ut verdien på vegetasjon og planter skal man regne seg frem til hva det ville koste å anskaffe noe som er av samme standard som det som blir tatt. Det vil si at dersom man erverver et tre må man finne prisen for hva det vil koste å få et like gammelt/stort tre som vil dekke den samme funksjonen som det opprinnelige treet hadde. Og dette kan bli dyrt. Det er ikke så mange som selger ferdig grodde trær i Norge slik at man ofte må til utlandet for å finne et tilsvarende, og derfor må man ha med kostnaden til å frakte treet til Norge. Når det gjelder nytte er det nok noen tilfeller der erstatningen ikke blir like stor som grunneier kanskje ønsker, fordi det blir lagt frem en erstatning basert på at de kan plante noe billigere som gjør samme nytten.

I gruppen bygning/installasjon var det 12 avtaler og gjennomsnittserstatningen var er 22 642 kroner pr. avtale. Også her finnes det kun én avtale der antall kvadratmeter er oppgitt slik at en utregning for å finne kvadratmeterpris ikke vil være nyttig. Her vil det også variere en del hva slags bygning eller installasjon det blir erstattet for, men siden det ikke er flere enn 12 avtaler vil det ikke være hensiktsmessig å dele denne gruppen inn i enda mindre grupper.

I gruppen ”blandet” var det ikke flere enn 8 avtaler, med et gjennomsnitt på 26 750 kroner pr. avtale. I denne kategorien var det oppgitt antall ervervede kvadratmeter i 3 av avtalene, og gjennomsnittet pr. kvadratmeter gir 107 kroner. Siden det kun er 3 avtaler med oppgitte kvadratmeter vil ikke dette være en sum vi kan bruke til å fastslå noe, og det er heller ikke mulig å sammenligne med andre kategorier noe som gjør at tallet ikke sier oss mye. Her er det plassert avtaler der det er gitt en samlet erstatning for flere ting på tvers av gruppene uten at det er oppgitt hvor mye som er gitt for hver kategori.

Vi ser altså at det som gir lavest erstatning av disse tre gruppene er planter og vegetasjon alene. Dette ser ut til å være ganske naturlig når det blir sett opp mot bygninger og installasjoner, fordi bygninger og installasjoner vil ha en høyere kostnad for å bygges opp igjen eller kjøpe noe tilsvarende det man hadde før inngrepet.

Grunnen til at blandet er den som kommer ut med høyest gjennomsnitt er det vanskeligere å komme med noen forklaring på. Det er et relativt lite utvalg slik at det ikke kan konkludere helt sikkert med at resultatet er rett. Dette kan allikevel gi en pekepinn mot at i tilfeller der man ser grunnervervet under ett, og ikke deler opp i underkategorier ser kanskje inngrepet større ut enn det er, og man oppnår høyere erstatning.

Det skal også undersøkes forskjeller mellom dyrket og udyrket mark. Dette vil gi en bedre oversikt over hvordan prisene på disse kategoriene forholder seg til hverandre. Det skal i teorien være slik at det blir gitt høyere erstatning for dyrket mark enn for udyrket mark.

Kategorien dyrket mark omfatter dyrket mark og skogareal. Selv om skogareal ikke blir dyrket på samme måte som jorder osv. har skogareal det samme hovedtrekket som dyrket mark når det gjelder det at begge kategoriene er kategorier man skal tjene penger på ved et senere tidspunkt enn akkurat på tidspunktet ervervet skjer. Man skal altså ha erstatning for fremtidige inntekter når det gjelder både skog og jorde.

I kategorien udyrket mark er det lagt inn beite, friareal og friområde. Dette er alle grupper som erstattes uten tanke på fremtidig tap og derfor er det uproblematisk å sette disse i samme kategori selv om de ikke helt går ut på det samme.

Resultatene i denne gruppen ble som ventet. Gjennomsnittlig utbetaling for udyrket mark var 2 770 kroner pr. avtale. Når det deles inn i underkategoriene ser vi at gjennomsnittet pr. kvadratmeter er 6 kroner for udyrket mark (11 avtaler), 11 kroner pr. kvadratmeter for dyrket mark (56 avtaler) og 6 kroner pr. kvadratmeter for blandet areal (6 avtaler). Dyrket mark kom ut med en gjennomsnittlig utbetaling på 8 906 kroner pr. avtale. Blandet areal hadde en gjennomsnittlig utbetaling på 4 565 kroner pr. avtale. Det er altså som sagt akkurat som forventet at udyrket mark ligger lavest. Dyrket mark ligger høyere per kvadratmeter fordi dette er områder som har en fremtidig gevinst og det er da tatt høyde for dette i utmålingen av erstatning. Blandet areal ligger noe lavere enn dyrket mark, men dette er jo da også naturlig siden dette ikke kun gjelder dyrket mark, men også andre kategorier som kanskje ikke har en fremtidig verdi å ta hensyn til slik som dyrket mark har.

	Antall avtaler med kvm	Antall kvm	Sum utbetaling	Gjennomsnitt pr kvm
Udyrket	11	5615	34 780	6
Dyrket	56	45210	510 983	11
Blandet	6	3390	21 958	6

Tabell 19 Viser gjennomsnittlig erstatning pr kvadratmeter. Alle tall er oppgitt i kroner med unntak av "antall".

Spørreundersøkelsens resultat oppgitt etter kategorien for ervervet areal

For å gå enda dypere inn i tallene fra undersøkelsen har avtalene blitt delt inn i hvilke kategorier det er ervervet til, og det er funnet resultater også for disse kategoriene isolert sett. Kategoriene er: areal pluss diverse, beite, beplantning, boligtomt pluss annet, dyrket mark, dyrket mark pluss annet, hage- og tomtegrunn, hage- og tomtegrunn pluss annet og diverse bygde tomteobjekt.

De avtaler som ikke faller under en av disse kategoriene er plassert der de passer best. I noen kategorier er det få avtaler inngått, men det vil allikevel regnes ut gjennomsnitt slik at disse områdene blir belyst selv om svaret innfor disse kategoriene ikke vil bli klare nok til å kunne brukes til en sikker konklusjon.

De samme kriterier som for spørreundersøkelsen generelt vil bli vurdert; kunnskap hos grunneier, om grunneier søkte råd hos noen andre, om de inngikk forhandlinger.

Kunnskap

Ervervet kategori	Totalt antall avtaler	Antall avtaler inngått med kunnskap	Antall avtaler inngått uten kunnskap	Prosent avtaler inngått med kunnskap
Areal pluss annet	3	2	1	67
Beite	4	1	3	25
Beplantning	5	0	5	0
Boligtomt pluss annet	12	0	12	0
Dyrket mark	12	1	11	8
Dyrket mark pluss annet	5	4	1	80
Hage- og tomtegrunn	14	2	12	14
Diverse bygde tomteobjekt	5	0	5	0
Hagegrunn pluss annet	3	0	3	0
SUM	63	10	53	15,87

Tabell 20 Viser prosentvis avtaler inngått av grunneier med kunnskap fordelt på kategorier av erverv.

Søkte råd fra andre

Ervervet kategori	Totalt antall avtaler	Antall avtaler inngått med råd	Antall avtaler inngått uten råd	Prosent avtaler inngått med råd
Areal pluss annet	3	3	0	100
Beite	4	1	3	25
Beplantning	5	0	5	0
Boligtomt pluss annet	12	5	7	42
Dyrket mark	12	0	12	0
Dyrket mark pluss annet	5	5	0	100
Hage- og tomtegrunn	14	2	12	14
Diverse bygde tomteobjekt	5	1	4	20
Hagegrunn pluss annet	3	0	3	0

Tabell 21 Viser prosentvis avtaler inngått av grunneiere som søkte råd fra andre.

Forhandlet

Ervervet kategori	Totalt antall avtaler	Antall avtaler inngått etter forhandling	Antall avtaler inngått uten forhandling	Prosent avtaler inngått etter forhandling
Areal pluss annet	3	1	2	33
Beite	4	2	2	50
Beplantning	5	3	2	60
Boligtomt pluss annet	12	5	7	42
Dyrket mark	12	4	8	33
Dyrket mark pluss annet	5	3	2	60
Hage- og tomtegrunn	14	7	7	50
Diverse bygde tomteobjekt	5	1	4	20
Hagegrunn pluss annet	3	0	3	0

Tabell 22 Viser prosentvis avtaler inngått av grunneiere som forhandlet.

Alder hos grunneier

68 avtaler ble inngått av personer ble født før 1950, 108 avtaler ble inngått av personer ble født mellom 1951 og 2011 og for 137 avtaler er grunneiers alder ikke kjent.

Gjennomsnitt personer født før 1950: 19 733 kroner pr. avtale. Av disse avtalene hadde 52 oppgitt antall kvadratmeter, og gjennomsnittlig erstatning pr. kvadratmeter utgjør 57 kroner.

Gjennomsnitt personer født etter 1951: 24 240 kroner pr. avtale. 87 avtaler hadde oppgitt antall ervervede kvadratmeter og dette gir en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 89 kroner.

Gjennomsnitt ukjent alder: 31 870 kroner pr. avtale. 79 av avtalene hadde oppgitt antall kvadratmeter og gir en gjennomsnittlig kvadratmetererstatning på 100 kroner. Dette inkluderer også en stor utbetaling for erverv av en hel tomt som drar snittet noe opp, men denne er en del av utvalget og må derfor regnes med.

Gjennomsnittet for personer født fra 1951 og fremover ligger ca. 5000 kroner pr. avtale eller 32 kroner pr. kvadratmeter høyere enn for personer født før 1950. Grunnen til dette kan være at eldre personer ikke har samme evne til å holde seg oppdatert på prosesser eller på hvordan forhandlinger foregår i dagens samfunn. Dette kan også ha en sammenheng med at eldre er mer opptatt av å følge det staten sier, og at når de får et brev om grunnerverv tror de dette er

noe staten forteller dem at de skal gjøre, og ikke noe de selv kan være med å påvirke og forhandle om.

I de tilfeller der kun alderen til en av grunneierne var å finne har disse blitt kategorisert etter denne ene alderen. Det går ut ifra at i de fleste tilfeller ligger alder på eierne tett opptil hverandre. De tilfeller der dette ikke stemmer vil være så få at det mest sannsynlig ikke vil ha noen innvirkning på resultatet.

Den variabelen som her gjør det vanskelig å fastsette et bestemt svar er gruppen der alder er ukjent. I denne gruppen er alle personer der alder ikke var mulig å finne. Det er personer som enten er døde, har endret navn eller at er så mange med samme navn at man ikke med sikkerhet kan si hvem som er den rette.

Tabeller for personer født mellom 1900 og 1950

Antall avtaler med kvm	Totalsum kroner	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
52	1 021 168	17 951	57

Tabell 23 Viser gjennomsnittlig erstatning pr kvadratmeter. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kategori	Antall avtaler	Totalsum kroner	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvm
Boligtomt	9	502 000	710	707
Beplantning	1	5 000	10	500
Dyrka mark	12	100748	9 037	11
Hagegrunn	2	113 750	650	175
Hagegrunn+	1	20 000	180	111
Skoggrunn	4	2 300	2 300	1
Tomtegrunn	8	82 850	1 940	43

Tabell 24 Viser gjennomsnitt pr avtale og gjennomsnitt pr kvadratmeter fordelt i kategorier. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Tabeller for grunneiere født fra 1951 til 2011

Antall avtaler med kvm	Totalsum kroner	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvm
87	2 376 259	26 773	89

Tabell 25 Viser gjennomsnitt pr kvadratmeter. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner

Kategori	Antall avtaler med kvadratmeter	Totalsum kroner	Antall avtaler med kvadratmeter	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Beite	2	6 920	895	8
Bepantning				
Boligtomt	23	1 193 000	1 632	731
Dyrka mark	9	150 598	10 598	14
Dyrka mark+	1	8 000	900	9
Ulempe	2	42 000	20	2 100
Hagegrunn	9	88 755	1 405	63
Skoggrunn	9	6 610	5 910	1
Tomtegrunn	5	191 500	1 451	132
Skog +	4	15 798	1 975	8

Tabell 26 Viser gjennomsnittlig erstatning pr kvadratmeter fordelt på kategori. Alle tall unntatt "antall" er oppgitt i kroner.

Kjønn hos grunneier

Menn: 19 560 kroner pr. avtale, 108 avtaler med kvm; 49 kroner pr. kvadratmeter

Kvinner: 21 750 kroner pr. avtale, 61 avtaler med kvm; 63 kroner pr. kvadratmeter

Både menn og kvinner: 25 549 kroner pr. avtale, 33 avtaler med kvm; 253 kroner pr. kvadratmeter

Annet: 95 195 kroner pr. avtale, 16 avtaler; 407 kroner pr. kvadratmeter

Annet uten hele tomter/eiendommer: 13 783 kroner pr. avtale, 14 avtaler; 61 kroner pr. kvadratmeter

Gjennomsnittet for kvinner ligger ca 2 000 kroner pr. avtale høyere enn for menn, og 14 kroner høyere pr. kvadratmeter. 14 kroner pr. kvadratmeter er ikke en veldig stor forskjell når det er snakk om så mange transaksjoner og så mange utbetalinger i et så stort prosjekt med så mye pengegjennomstrømning som en gang- og sykkelveg er, men et forsøk på å finne grunnen er berettiget. Forskjellen kan ha sammenheng med flere ting, men den sammenhengen som undersøkes først er kjønn på grunneier opp mot kjønn på grunnerverver for å se om dette kan ha noen innvirkning på erstatningen. Foreløpig kan det konkluderes med at det ikke er noen forskjell i erstatningsutbetalinger kun basert på kjønn.

I gruppen "menn og kvinner" er det plassert de eiendommene der det er flere grunneiere og begge kjønn er representert, altså grunneier er én mann og én kvinne, eller flere menn og kvinner. Dersom det er flere grunneiere med samme kjønn er de plassert i den passende

gruppen, altså hvis det er to kvinner som eier en eiendom sammen er de plassert i gruppen for kvinnelige grunneiere.

I gruppen ”annet” er det plassert firmaer, kommuner osv. Vi ser at erstatningen for ”annet” er veldig mye høyere enn for menn og kvinner. Gjennomsnittlig utbetaling ligger på 95 195 kroner, og dette er en høy gjennomsnittlig utbetaling. Dette kan skyldes at det ble ervervet en hel tomt til en høy verdi fra et idrettslag, de fikk 450 000 kroner for tomten med påstående bygninger. Et annet firma mottok 101 000 kroner for sin tomt, mens et siste firma fikk hele 1 200 000 kroner for sin eiendom. Siden det ikke er så mange avtaler i denne kategorien vil disse store beløpene gi store utslag. Dersom disse tre summene/avtalene fjernes, står man tilbake med de ”normale” summene/avtalene blir gjennomsnittlig erstatning 13 783 kroner pr. avtale, altså en del lavere enn for virkelige personer. Det vil nok være ganske naturlig at de som faller inn under kategorien annet vil få en større erstatning enn det privatpersoner får fordi et firma ofte eier næringseiendom som gir høyere erstatning enn boligeiendom. Næringseiendom er mer verdt enn boligeiendom, fordi næringseiendom er noe man regner med gir en avkastning i fremtiden slik at man skal få erstattet en del av dette fremtidige tapet.

	Antall avtaler med kvm	Totalsum kr	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvm
Mann	108	2 124 662	43 695	49
Kvinne	61	1 314 634	20 788	63
Mann & kvinne	33	1 147 750	4 542	253
Annet	16	1 504 100	3 698	407

Tabell 27 Viser gjennomsnittlig kvadratmetererstatning fordelt på grunneiers kjønn. Alle tall med unntak av ”antall” er oppgitt i kroner

	Antall avtaler med kvm	Totalsum kr	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvm
Dyrka mark	17	15 022	146 239	10
Tomtegrunn	32	6 759	1 069 725	158
Tomtegrunn+	8	1 465	378 300	258
Beite/utmark/skog	13	9 678	117 978	12

Tabell 28 Viser gjennomsnittlig erstatning for avtaler med mannlig grunneverver fordelt på kategorier

	Antall avtaler med kvm	Totalsum kr	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvm
Dyrka mark	12	11 343	272 674	24
Tomtegrunn	47	5 572	1 664 700	299
Beite/utmark/skog	33	18 505	60 830	3

Tabell 29 Viser gjennomsnittlig erstatning for avtaler med kvinnelig grunnerverver fordelt på kategorier

Personlig formue hos grunneier

Et interessant tema er om personlig formue har en innvirkning i erstatningen. Jeg tror høy eller lav formue kan bikke erstatningen begge veier; det kan være slik at de med høy formue får mindre enn normalt fordi de ”har så de klarer seg” og dermed ikke tar seg bryet med å sette i gang med forhandlinger osv, eller så kan det være at de får mer fordi det er en grunn til at de har personlig formue; nemlig at de er gode når det gjelder penger og vet hva som må til for å få ut mest mulig i erstatningen. Eller det kan være rake motsetningen, at de som har under 500 000 kroner i hvert fall skal passe på å få med seg alt de kan fordi de ikke har ”mye” fra før. Min hypotese er som følger: grunneiere med høy personlig formue oppnår en høyere erstatning enn grunneiere med en lavere personlig formue.

Det er slik at formue ikke er funnet på alle grunneierne. De kan være døde, har flyttet, har endret navn på grunn av giftemål eller skilsmisse eller av andre grunner. Det ble funnet opplysninger om formue hos 159 grunneiere. Av disse hadde 114 stykker formue mellom null og 500 000 kroner mens 45 hadde en formue på 500 001 kroner og oppover. I noen tilfeller der det var flere grunneiere på samme grunneiendom, og der det ble funnet opplysninger på begge ble disse ikke tatt med i beregningen. Resultatet ble at de som har formue mellom null og 500 000 kroner fikk en gjennomsnittlig utbetaling på 21 170 kroner pr. avtale og i denne kategorien hadde 94 avtaler oppgitt antall ervervede kvadratmeter. Dette gir 82 kroner pr. kvadratmeter. De som har formue på 500 000 kroner og oppover fikk en gjennomsnittlig utbetaling på 26 141 kroner pr. avtale og en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 58 kroner pr. kvadratmeter for de 37 avtalene der antall ervervede kvadratmeter er oppgitt. Dette er som hypotesen forutsa; at de med høy formue får mer i erstatning. Mulig er fordi det å ha god økonomi sier i de fleste tilfeller mye om en person. Igjen er dette kun mine egne vurderinger at formue kan si noe om personlighet.

En annen mulig årsak til denne forskjellen er at de som har en høyere personlig formue eier større og mer verdifulle eiendommer enn de som har mindre penger. Dette trenger igjen ikke være tilfellet da det er slik at de fleste av oss må ta opp lån for å kjøpe en eiendom, og de som har en lav personlig formue kan ha tatt opp et stort lån for å kunne kjøpe en større og mer verdifull eiendom enn gjennomsnittet. Det er slik at den personlige formuen ikke nødvendigvis gjenspeiler hva man har av eiendeler. Man kan altså ha en formue lik null, men allikevel ha store verdier plassert i for eksempel eiendom der verdiene kan realiseres gjennom et salg. Derfor er dette en vanskelig kategori, men jeg mener det er verdt å gjøre utregningene.

	Antall	Totalsum kroner	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvm
Under 500 000	94	1 941 684	23 779	82
Over 500 000	37	1 053 143	18 150	58

Tabell 30 Viser gjennomsnittlig kvadratmetererstatning fordelt på grunneiers personlige formue. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kategori	Antall avtaler	Totalsum kroner	Antall kvm	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Beite	2	6 920	895	8
Boligtomt	22	911 000	1379	661
Dyrka mark	15	119 004	9335	13
Hagegrunn	9	143 050	1600	89
Hagegrunn+	2	55 000	380	145
Ulempe	-			
Skoggrunn	9	5 560	5560	1
Tomtegrunn	7	76 350	1735	44
Beplantning	1	5 000	10	500

Tabell 31 Viser gjennomsnittlig kvadratmetererstatning for grunneiere med personlig formue under 500 000. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kategori	Antall avtaler	Totalsum kroner	Totalt antall kvm	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Boligtomt	8	584 000	786	743
Dyrka mark	5	123 120	9160	13
Hagegrunn	1	56 875	325	175
Næring	2	50 000	130	385
Skoggrunn	4	3 350	2650	1
Skoggrunn+	4	17 298	1905	9
Tomtegrunn	4	80 000	1130	71

Tabell 32 Viser gjennomsnitt kvadratmetererstatning for grunneiere med personlig formue over 500 000. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Kjønn grunnerverver

Antall kontrakter med kvinnelig grunnerverver: 117 totalt og 100 avtaler med oppgitt antall kvadratmeter

Gjennomsnittlig utbetaling kvinnelig grunnerverver: 20 818 kroner pr. avtale, 62 kroner pr. kvadratmeter

Antall kontrakter med mannlig grunnerverver: 184 totalt og 117 avtaler med oppgitt kvadratmeter

Gjennomsnittlig utbetaling med mannlig grunnerverver: 31 485 kroner pr. avtale, 107 kroner pr. kvadratmeter.

	Antall avtaler	Totalsum kroner	Antall kvadratmeter	Gjennomsnitt pr kvadratmeter
Mann	117	3 902 342	36 614	107
Kvinne	100	2 231 804	35 952	62

Tabell 33 Viser gjennomsnittlig kvadratmetererstatning fordelt på grunnerververs kjønn. Alle tall med unntak av "antall" er oppgitt i kroner.

Jeg har på forhånd trodd at kvinnelige grunnerververe gir høyere erstatning enn mannlige.

Grunnen til dette er den samme som nevnt tidligere i oppgaven der en hypotese forutsa at menn fikk høyere erstatning enn kvinner; det som går på samfunnets tanker om forskjellen på menn og kvinner. Nemlig at kvinner er svakere enn menn, ikke like gode til å forhandle osv slik at de kvinnelige grunnerververne vil være lettere å presse til å gå en høyere erstatning.

I dette tilfellet ser vi at dette ikke stemmer. Den gjennomsnittlige erstatningen fra mannlige grunnereververe ligger over 10 000 kroner høyere pr. avtale enn erstatningen fra kvinnelige grunnereververe. Her er det ikke tatt hensyn til hva det er ervervet til. For å finne det helt korrekte svaret på denne hypotesen må man naturligvis ta hensyn til at det er flere variable her, og siden dette ikke er blitt testet vil ikke dette være et svar man kan bruke til en sikker konklusjon.

Det kan være flere grunner til at menn har en høyere gjennomsnittsutbetaling pr. avtale enn hva kvinner har. En grunn kan være at menn har en større andel av store erverv og derfor mer verdifulle erverv som vil resultere i at menn vil ha en høyere utbetaling enn kvinner.

For de avtaler der det er oppgitt antall ervervede kvadratmeter ervervet mannlige grunnereververe 36 771 kvadratmeter til sammen. Kvinnelige grunnereververe ervervet til sammen 35 933 kvadratmeter så forskjellen er ikke så stor mellom de to kjønnene i antall ervervede kvadratmeter, drøye 800 kvadratmeter. Mannlige grunnereververe står for 20 grunnereverv fra 500 kvadratmeter og oppover, mens kvinnelige grunnereververe står for 24 erverv fra 500 kvadratmeter og oppover. Det er dermed ikke en forklaring at mannlige grunnereververe erverver mer areal totalt eller har flere enkeltavtaler som er store som kan dra opp gjennomsnittet. Boligtomt, hagegrunn og beplantning er noe av det dyreste å kjøpe opp ved siden av næringsareal. Næringsareal tas ikke med i denne beregningen da det er så få av disse. Mannlige grunnereververe stod for 39 avtaleinngåelser angående boligtomt, hagegrunn og beplantning mens kvinnelige grunnereververe stod for 41 avtaler innen de samme kategoriene. Derfor er det heller ingen forklaring av de mannlige grunnerevervene står for de dyreste ervervene. På en annen side stod mannlige grunnereververe for syv erverv der erstatningen ble 100 000 kroner eller mer, mens kvinner hadde fem avaler i samme kategori. Det var også en mannlig grunnereverver som stod for den største utbetalingen på 1 200 000 kroner. Hvis vi tar bort denne summen fra gjennomsnittet for alle avtaler ervervet av mannlige grunnereververe ender vi med et gjennomsnitt på 25 133 kroner pr. avtale som er en del lavere, men allikevel ca 5 000 kroner mer pr. avtale enn det gjennomsnittet for kvinnelige grunnereververe.

Påvirker grunneiers kjønn og grunnereververs kjønn hverandre?

Mannlig grunneier i kombinasjon med mannlig erverver: 20 641 kroner pr. avtale. 53 avtaler oppgav antall ervervede kvadratmeter og gir en gjennomsnittspris på 58 kroner pr. kvadratmeter.

Mannlig grunneier i kombinasjon med kvinnelig erverver: 18 077 kroner pr. avtale. Av disse avtalene har 54 oppgitt antall ervervede kvadratmeter som gir et gjennomsnitt på 43 kroner pr. kvadratmeter

Kvinnelig grunneier i kombinasjon med kvinnelig erverver: 20 058 kroner pr. avtale. 28 avtaler oppgir antall ervervede kvadratmeter, og disse viser en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 51 kroner.

Kvinnelig grunneier i kombinasjon med mannlig erverver: 21 925 kroner pr. avtale. Av disse avtalene er 32 med oppgitt antall kvadratmeter og disse gir et gjennomsnitt på 69 kroner pr. kvadratmeter.

Grunnerverver

	Mann	Kvinne
Grunneier	Mann 20 641 kr pr avtale, 58 kr pr kvm	Kvinne 18 077 kr pr avtale, 43 kr pr kvm
	Kvinne 21 925 kr pr avtale, 69 kr pr kvm	Mann 20 058 kr pr avtale, 51 kr pr kvm

Tabell 34 Viser gjennomsnittserstatninger pr. avtale i kombinasjoner av grunneiers kjenn og grunnerververs kjønn. Alle tall er oppgitt i kroner.

Her ligger gjennomsnittssummene så tett opptil hverandre at det vanskelig kan konkluderes med forskjell på erstatningene ut ifra hvilken kombinasjon med grunneier og grunnerverver man ”bruker” eller havner i.

Kapittel 6 Oppsummerende drøfting

Som det vises gjennom oppgaven er dette dessverre ikke nok materiale til å komme med noen bastante konklusjoner. Jeg syntes allikevel at det vises en del tendenser i dette arbeidet som peker i retning av flere ting som kan være interessant å undersøke videre.

Det mest interessante jeg fant er nok at gjennomsnittet per kvadratmeter for de som forhandler ser ut til å ligge ganske mye høyere enn gjennomsnittet per kvadratmeter for de som ikke forhandler. Det er nok mange som kan "tjene" mye på å be om å få et nytt avtaleforslag fra Statens Vegvesen i stedet for å godta det første forslaget.

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har jeg kommet over funn jeg ikke i utgangspunktet satt meg mål om å finne. Disse funnene er som jeg ser det ganske oppsiktsvekkende og går på hvor lite kunnskap grunneiere har om ekspropriasjon eller grunnerv og hvor få som faktisk forhandler når de kommer i en grunnervssituasjon.

Når det kommer til antall grunneiere som forhandlet er tallet 26, altså under halvparten og ikke mer enn 43,33 % av det totale antallet avtaler i spørreundersøkelsen. Dette tallet er ikke det mest oppsiktsvekkende, selv om jeg syntes dette tallet også er lavt. Man skulle tro at flere ville ta en større interesse i å utfordre motparten for å heve erstatningen de mottar etter erverv.

De mer oppsiktsvekkende tallene kommer når vi ser på antall grunneiere som har kunnskap og antallet grunneiere som søkte råd hos andre. Når vi ser på hvor mange som oppgav at de hadde kunnskap om grunnerv eller ekspropriasjon er tallet bare 12 grunneiere, altså 20 %. Dette i seg selv viser at det er noe som mangler i den allmenne kunnskapen folk sitter med. Det er utrolig relevant for alle å kunne noe om disse prosessene da de fleste her i landet på ett eller annet tidspunkt vil eie grunn og derfor kan havne i en situasjon der de kan bli rammet av grunnerv eller ekspropriasjon. En enkel løsning på problemet er å inkludere en liten enkel brosjyre som vil følge med "meglerpakken" man får fra eiendomsegler når man kjøper eiendom. På denne måten ville kunnskapen om grunnerv og ekspropriasjon kunne bli spredt raskt og enkelt.

Det forrige tallet på at kun 12 hadde forhåndskunnskap kunne blitt reddet av at mange av dem uten kunnskap hadde søkt råd hos andre, og dermed tilegnet seg den kunnskapen de trenger for å komme best mulig ut av situasjonen. Det viser seg derimot at bare 9 grunneiere søkte råd hos andre. Det vil kun 15 %, og dette er det tallet jeg syntes er mest oppsiktsvekkende. En ting er og ikke ha forhåndskunnskapen, men at så få velger å tilegne seg kunnskap når de er på

vei inn i en situasjon der de helt åpenlyst ikke har kunnskap og jeg vil tro de er usikre på situasjonen, så lar de allikevel situasjonen bare utspille seg uten og selv forsøke å tilegne seg kunnskap for å ha oversikt over hva som er i ferd med å skje med verdiene og eiendommen sin. De som søkte råd av andre hadde alle oppgitt at de ikke hadde kunnskap. De som oppgav at de hadde forhåndskunnskap hadde dermed alle tro på sin egen kunnskap slik at de ikke søkte råd hos andre.

Kilder

- APPRAISAL, I. 2002. *Dictionary og Real Estate Appraisal*, Chicago.
- BÆRUG, S. 1997. *Om teorigrunnlag for verdsetting. Elementer fra verditeori og verdsettingsteori, særlig med tanke på fast eiendom*. Dr. scient, Norges landbrukshøgskole.
- DALLAND, O. 2000. *Metode og oppgaveskriving for studenter*. Gyldendal akademiske.
- ENGER, J. & SELFORS, A. 1986. *Om teorigrunnlag for verdsetting. Elementer fra verditeori og verdsettingsteori, særlig med tanke på fast eiendom*. Dr. scient. thesis 1997:2.
- KORSVOLLA, K., STEINSHOLT, H. & SEVATDAL, H. 2004. *Eindomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Ås, Norges Landbrukshøgskole
- VEGVESEN, S. 2004. *Hva skjer når statens vegvesen erverver grunn?*
- VEGVESEN, S. 1993. *Verdsetting ved inngrep i bustadeigedom*.
- VEGVESEN, S. 1999. *Etiske retningslinjer for grunnerverv*.

Nettsteder

www.skattelister.no

www.gulesider.no

http://en.wikipedia.org/wiki/Nail_house

Lover

- Ekspropriasjonserstatningslova – orvl. Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom [ekspropriasjonserstatningslova]. (1984-04-06)
- Forvaltningsloven – fvl. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven). (1967-02-10)
- Grunnloven – Grl. Kongeriget Norges Grundlov, given i Rigsforsamlingen paa Eidsvold den 17de Mai 1814, (1814-05-17)
- Jordskifteloven – jskl. Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven). (1979-12-21)
- Oreigningslova – orl. Lov om oreigning av fast eiendom [oreigningslova]. (1959-10-23)
- Plan- og bygningsloven – pbl. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (2008-06-27)
- Skjønnsprosessloven – skjl. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker [skjønnsprosessloven]. (1917-06-01)
- Veglova – veil. Veglov. (1963-06-21)

Rettstidende

Rt 1976 s. 1507

Vedlegg 1, Intervjuguide

NAVN grunneier:

1. Hadde du/dere noen kunnskap eller erfaring med grunnerverv og ekspropriasjon før denne saken?
2. Søkte dere råd hos andre f. eks en advokat eller en bekjent?
3. Startet du/dere i forhandlinger?
4. Følte du/dere at ekspropriasjon ble brukt som en trussel enten sagt rett ut eller sagt mellom linjene?
5. Syntes du prosessen sett som en helhet ble gjennomført på en god måte?