



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2018 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Forhandlinger ved grunnerverv**

Negotiations during land acquisition

**Gina Therese Nilsson Førde**  
Master i Eiendom

## Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen på en mastergrad i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng og er skrevet våren 2018. Hovedveileder var professor Per Kåre Sky.

Først og fremst vil jeg takke grunneierne som stilte til intervju og delte sine erfaringer med meg. Det er de som har gjort det mulig å gjennomføre denne oppgaven. Jeg vil også takke mine foreldre, Halldis Nilsson og Thorolf Førde for støtte og oppmuntring, og ikke minst for at dere lånte meg bil slik at jeg enkelt kunne reise rundt på intervju. Til slutt vil jeg takke Per Kåre Sky for faglig veiledning, hjelpsomme innspill og tilbakemeldinger.

Ås, 14. mai 2018

Gina T. Nilsson Førde

## Sammendrag

Temaet for oppgaven er grunnervsforhandlinger gjennomført av Statens vegvesen region øst. Oppgaven tar sikte på å belyse hvordan forhandlingene om erstatningen forløp, sett fra grunneiers perspektiv. Herunder ønsker jeg å se nærmere på hvorfor erstatningen økte for grunneiere som takket nei til det første tilbudet. Oppgaven bygger på en tidligere bacheloroppgave fra Høgskolen i Bergen «Forhandlinger ved grunnerv» av Christiansen og Svendsen (2016), og en masteroppgave fra Norges- miljø og biovitenskapelige universitet «Minnelig avtale ved grunnerv» av Unneberg og Korsbøen (2017).

Hovedproblemstillingen for masteroppgaven er følgende: *hvordan forløp forhandlingene om erstatning ved inngåelse av minnelig avtale?*

Materialet som presenteres i oppgaven er basert på intervjuer med 15 grunneiere bosatt på Østlandet. Samtlige grunneiere har inngått minnelig avtale med Statens vegvesen i perioden 2012-2016. Noen grunneiere avsto deler av eiendommen, andre har innløst bolig- eller fritidseiendom. Grunnervsforhandlinger er en spesiell forhandlingssituasjon, blant annet fordi grunneier blir tvunget inn i forhandlinger med en profesjonell aktør, og hvor alternativet til minnelig avtale er rettslig skjønn. Videre legger rettslige rammevilkår føringer for forhandlingene da erstatningen skal fastsettes på bakgrunn av gjeldene lovverk og rettspraksis.

Det var flere faktorer som påvirket forhandlingene om erstatningen. Blant annet var bruk av juridisk bistand, omfanget av inngrepet og grunneiers innstilling til vegprosjektet av betydning for forhandlingene. Grunneierne har hatt ulike opplevelser av forhandlingsprosessen, de som takket nei til det første tilbudet har hatt en mer omfattende forhandlingsprosess enn dem som takket ja til det første tilbudet. Riktig erstatning og tiltak er avgjørende faktorer for inngåelse av minnelig avtale. Samtlige som takket nei til det første tilbudet har fått økt erstatning. Funnene indikerer at ny informasjon, juridisk bistand, tidspress og alternativene til minnelig avtale er med på å presse erstatningen opp. Videre går det frem av oppgaven at entydig informasjon og god kommunikasjon mellom grunneier og grunnervvereren er vesentlig for å tilrettelegg for et godt forhandlingsklima.

## Abstract

The theme of this master's thesis is land acquisition negotiations done by the Norwegian Public Roads Administration region east. The purpose of the thesis is to illuminate how the negotiation process on compensation proceeded, seen from the landowner's point of view.

The thesis is inspired by a bachelor thesis from Bergen University College "Negotiations on land acquisition" written by Christiansen and Svendsen in 2016, and by a master's thesis from Norwegian University of Life Sciences "Amicable agreements during land acquisition" written by Unneberg and Korsbøen (2017).

The thesis research question is: *how did negotiations on compensation proceed during the amicable agreement?*

The presented material is based on interviews with 15 landowners. All landowners have entered amicable agreement with the Norwegian Public Roads Administration (NPRA) in the period of 2012-2016. Some landowners refrained parts of their land, others redeemed their residential. Land acquisition negotiations differ from ordinary negotiations as the landowner is forced into a negotiation with a professional party, and where the alternative to an amicable agreement is legal discretion.

How the negotiation on compensation proceeded depended on different factors, like whether or not the landowner accepted the first compensation offer, legal aid, and how much land the landowner had to refrain. The landowner's expectations and approach to the road project and negotiations have also been significant for the negotiation process. Right compensation and measures on the property is crucial for the amicable agreement. The findings indicate that new information, legal aid, time pressure, and the alternatives to an amicable agreement are elements that increases the compensation. Furthermore, the thesis shows that unambiguously information and good communication between landowner and NPRA is important to maintain a suitable negotiation climate.

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>I</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>II</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>III</b>
<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1 BAKGRUNN .....	1
1.2 PROBLEMSTILLING .....	2
1.3 AVGRENSNING AV OPPGAVEN .....	2
1.4 TIDLIGERE STUDIER .....	3
1.5 OPPBYGGING AV OPPGAVEN.....	5
<b>2. METODE</b> .....	<b>6</b>
2.1 INNLEDNING.....	6
2.2 METODEVALG .....	6
2.3 INTERVJU .....	6
2.3.1 Utvalg og forberedelse.....	6
2.3.2 Intervjuguide .....	7
2.4 RELIABILITET OG VALIDITET.....	8
<b>3. TEORI</b> .....	<b>10</b>
3.1 INNLEDNING.....	10
3.2 GRUNNERVERV .....	10
3.2.1 Hva er grunnerverv?.....	10
3.2.2 Minnelig avtale .....	11
3.2.3 Skjønn .....	11
3.2.4 Ekspropriasjon.....	11
3.2.5 Forutsetninger for grunnervervet .....	12
3.3 ERSTATNING.....	12
3.4 ETISKE RETNINGSLINJER .....	14
3.5 FORHANDLINGSTEORI.....	15
3.5.2 Integrasjonsforhandlinger.....	17
3.6 JURIDISK BISTAND.....	18
<b>4. EMPIRI</b> .....	<b>19</b>
4.1 INNLEDNING.....	19
4.2 INFORMASJON .....	19
4.2.1 Type informasjon.....	20
4.2.2 Forståelse av informasjon .....	20
4.2.3 Informasjon om rettigheter.....	21
4.2.4 Grunneiers forventninger til grunnervervet.....	23
4.2.5 Grunneiers innstilling til grunnervervet .....	23
4.3 FORHANDLINGENE.....	26
4.3.1 Forberedelse til forhandling .....	26
4.3.2 Interesser.....	26
4.3.3 Befaring på eiendommen.....	28
4.3.4 Innspill og påvirkning .....	29
4.3.5 Forhandlingsrommet.....	30
4.3.6 Juridisk bistand.....	31
4.3.7 Forholdet mellom grunnerverver og grunneier .....	32
4.3.8 Press fra grunnerverver.....	33
4.3.9 Anleggsarbeidet .....	34
4.4 ERSTATNING.....	35
4.4.1 Omfanget av grunnavståelsen .....	35
4.4.2 Erstatningssummen .....	36

4.5	ERSTATNINGSTILBUD .....	38
4.5.1	Første tilbud .....	38
4.5.2	Motbud.....	39
4.5.3	Akseptert tilbud.....	40
4.5.4	Grunneiers oppfatning av tilbudet.....	41
4.5.5	Verdsetting.....	42
4.6	AVTALEN .....	44
4.6.1	Innholdet av avtalen .....	44
4.7	I ETTERTID.....	45
4.7.1	Inntrykk .....	45
4.7.2	Samsvar mellom teori og praksis.....	46
4.7.3	Etiske retningslinjer.....	47
4.7.4	Forbedringspotensial.....	47
<b>5.</b>	<b>DRØFTING .....</b>	<b>50</b>
5.1	INNLEDNING.....	50
5.2	DRØFTELSE AV DELPROBLEMSTILLING 1: .....	50
5.2.1	Innledning.....	50
5.2.2	Informasjon om eiendommen.....	50
5.2.3	Informasjon om grunneieres rettigheter .....	52
5.2.4	Delkonklusjon .....	52
5.3	DRØFTELSE AV DELPROBLEMSTILLING 2: .....	53
5.3.1	Innledning.....	53
5.3.2	Juridisk bistand.....	53
5.3.3	Argumentasjon og ny informasjon.....	54
5.3.4	Alternativene og tidspress.....	55
5.3.5	Delkonklusjon .....	55
5.4	DRØFTELSE AV DELPROBLEMSTILLING 3: .....	56
5.4.1	Innledning.....	56
5.4.2	Grunneiere som takket ja til det første tilbudet.....	56
5.4.3	Grunneiere som takket nei til det første tilbudet.....	57
5.4.4	Delkonklusjon .....	58
5.5	DRØFTELSE AV DELPROBLEMSTILLING 4: .....	59
5.5.1	Innledning.....	59
5.5.2	Forholdet mellom grunneier og grunnerververen.....	59
5.5.3	Delkonklusjon:.....	61
5.6	DRØFTELSE AV HOVEDPROBLEMSTILLING: .....	62
5.6.1	Innledning.....	62
5.6.2	Interesser.....	63
5.6.3	Forventninger og forhandlingsvilje .....	64
5.6.4	Juridisk bistand og økt erstatning .....	66
5.6.5	Verdsetting.....	69
5.6.6	Konklusjon .....	70
<b>6.</b>	<b>AVSLUTTENDE REFLEKSJONER .....</b>	<b>72</b>
<b>KILDER</b>	<b>.....</b>	<b>73</b>
	LITTERATURLISTE.....	73
	FORARBEIDER, UTREDNINGER MV.....	74
	LOVER OG FORSKRIFTER.....	74
<b>FIGURLISTE</b>	<b>.....</b>	<b>74</b>
	<i>Figur 1. Oversikt over grunnervervet .....</i>	<i>74</i>
<b>VEDLEGG</b>	<b>.....</b>	<b>75</b>

# 1. Innledning

Formålet med dette kapitlet er å introdusere masteroppgavens tema og bakgrunn, samt presentere oppgavens hoved- og delproblemstillinger. Videre vil jeg gå inn på avgrensning av oppgaven og gi en kort oversikt over tidligere studier om grunnerverv og minnelige avtaler som er relevant for min drøftelse.

## 1.1 Bakgrunn

Statens vegvesen erverver grunn til veiformål fra rundt 3000 grunneiere hvert år, hvor det i 95% av tilfellene inngås minnelig avtale om erstatning (Statens vegvesen 2018, s. 1).

Vegvesenet tar alltid sikte på å oppnå minnelig avtale med grunneier så fremt det lar seg gjøre. Dette vil som regel være tids- og kostnadsbesparende for partene, spesielt for eksproprianten som må dekke kostnadene ved rettslig skjønn.

Temaet for oppgaven er grunnervervsforhandlinger, med fokus på forhandling om erstatning for avstått grunn ved inngåelse av minnelig avtale. Grunnervervsforhandlinger er, grunnet de alternativer som foreligger, en særegen forhandlingssituasjon om kjøp av grunn og rettigheter. Erstatningen vegvesenet tilbyr skal baseres på en riktig pris som kan begrunnes ut fra verdsettelsesfaglige prinsipper. Rettslige og etiske rammevilkår legger føringer for forhandlingsprosessen. Blant annet skal Statens vegvesens etiske retningslinjer ligge til grunn ved et hvert grunnerverv. Retningslinjene beskriver hvordan grunneier skal behandles og er et hjelpemiddel for å skape et godt forhandlingsklima (Statens vegvesen 1999, s. 3).

Bakgrunnen for oppgaven er grunnerverv utført av Statens vegvesen region øst. Felles for de berørte grunneierne er at alle har inngått minnelig avtale med Statens vegvesen i perioden 2012-2016. Oppgaven bygger på masteroppgaven til Unneberg og Korsbøen (2017) fra Norges-miljø og biovitenskapelige universitet og bacheloroppgaven til Svendsen og Christiansen (2016) fra Høgskolen i Bergen. Unneberg og Korsbøen gjennomførte i 2017 en kvantitativ spørreundersøkelse på Østlandet. Mitt utvalg av intervjupersoner er hentet fra denne undersøkelse, se punkt 2.3.1 *Utvalg og forberedelse*. Inspirasjon til problemstilling og intervjuguide er hentet fra Svendsen og Christiansen, som i 2016 gjennomførte 18 intervjuer med grunneiere på Vestlandet.

## 1.2 Problemstilling

Hovedproblemstilling for oppgaven er:

*Hvordan forløp forhandlingene om erstatning ved inngåelse av minnelig avtale?*

For å besvare hovedproblemstillingen på en tilstrekkelig og god måte har jeg formulert fire tilhørende delproblemstillinger:

1. *I hvilken grad forberedte informasjon fra Statens vegvesen grunneier på forhandlingene?*
2. *Hva var årsaken til at erstatningen økte for dem som ikke aksepterte det første tilbudet?*
3. *Hva var avgjørende for grunneiers aksept av erstatningstilbudet?*
4. *Hvordan opplevde grunneier forhandlingene?*

Hensikten med den første delproblemstilling er å se på hvilken betydning informasjon har for forhandlingene og hvordan dette forbereder grunneierne til forhandlingene. Den første kontakten med grunnerverver og informasjonen som gis, kan påvirke grunneiers forventninger og innstilling til grunnervervsforhandlingene. I den andre delproblemstillingen ønsker jeg å se nærmere på hvorfor samtlige som sa nei til det første tilbudet fikk økt erstatning, og hva grunneierne mener kan være årsaken til at erstatningen økte. Med den tredje delproblemstilling vil jeg finne ut hvilke faktorer som var av størst betydning for grunneiers aksept av erstatningstilbudet ved inngåelse av minnelig avtale. Til slutt vil jeg se på hvordan grunneierne opplevde forhandlingene, og hvordan forholdet var mellom grunneier og grunnerververen.

## 1.3 Avgrensning av oppgaven

For å ha mulighet til å gjennomføre prosjektet innen gitt tidsrom måtte det foretas noen avgrensninger. Oppgaven min er geografisk avgrenset til Akershus, Oslo, Hedmark og Østfold. Videre er oppgaven i likhet med Unneberg og Korsbøen (2017) avgrenset til at grunneiere har inngått minnelig avtale med Statens vegvesen region øst, i perioden 2012-2016. Samtlige grunneiere er privatpersoner som har avstått grunn fra boligeiendommer og landbrukseiendommer. I punkt 2.3.1 *Utvalg og forberedelse*, redegjøres det ytterligere om avgrensning av oppgaven.



#### 1.4 Tidligere studier

Temaene grunnervvervsforhandlinger og minnelig avtale er tidligere blitt behandlet i flere oppgaver og undersøkelser. Jeg vil derfor her gi en kort presentasjon av noen tidligere studier som er relevante for drøftelsen i kapittel 5.

Bacheloroppgaven “Forhandlinger ved grunnervverv” av Christiansen og Svendsen fra 2016, undersøker hvordan grunneiere opplevde forhandlingene ved grunnervverv og hvorfor erstatningstilbudet økte. Med et utvalg på 18 grunneiere har de gjennomført intervju i Hordaland og Sogn og Fjordane. Et fellestrekk for grunneierne i denne oppgaven er at samtlige takket nei til det første erstatningstilbudet. Oppgaven deres bygger på en tidligere bacheloroppgave; Leinebø m.fl. (2015) som omhandler minnelige avtaler ved grunnervverv. Christiansen og Svendsen (2016) har hentet sitt utvalg og datamateriale fra denne oppgaven. Funnene viser at flesteparten av grunneierne var fornøyde med informasjonen de fikk, men at det kunne vært gitt mer informasjon om hvilke rettigheter de hadde og at oppfølging kunne vært bedre. Grunneierne var jevnt over fornøyd med grunnervvervs opptreden. Det går frem av oppgaven at de fleste mente vegvesenet ga for lavt førstegangstilbud, samt at grunnervverv i flere tilfeller overså detaljer. Christiansen og Svendsen (2016, s.74) konkluderte med at grunneiernes evne til å argumentere, samt god dialog med grunnervverv var årsaken til at erstatningstilbudet økte.

Masteroppgaven “Minnelig avtale ved grunnervverv” av Unneberg og Korsbøen (2017) bygger i likhet med Christiansen og Svendsen (2016) på bacheloroppgaven til Leinebø m. fl. (2015). De har anvendt samme problemstillinger og lignende spørreskjema i undersøkelsen. Spørreundersøkelsen til Leinebø m.fl. (2015) ble gjennomført på Vestlandet, mens Unneberg og Korsbøen har gjort tilsvarende undersøkelse på Østlandet. Formålet med oppgaven var å undersøke hvorfor grunneiere inngår minnelig avtale ved grunnervverv. Funnene viste blant annet at hvilke faktorer som var utslagsgivende for inngåelse av minnelige avtale, varierte avhengig av grunneiers ønsker og behov. Men de tre viktigste faktorene var vegprosjektets betydning for lokalsamfunnet, at de oppfattet tilbudet som riktig og erstatningssummen. Det ble også funnet at erstatningssummen hadde større betydning for dem som avsto hele eller store deler av eiendommen.

Masteroppgaven «Suksessfaktorer for tilrettelegging av minnelig avtale ved grunnnerverv» av Qvale (2017) tar for seg hvordan grunnnervere tilrettelegger for minnelig avtale ved grunnnervervsforhandlinger i vegprosjekter. Intervju med 17 grunnnervere i Statens vegvesen region øst danner grunnlaget for de presenterte funnene. Kartlegging av grunneiers interesser, tilstrekkelig tid, informasjon, befaring på eiendommen, personlig og presis kommunikasjon og bruk av tiltak som del av erstatningen påpekes som sentrale faktorer for tilrettelegging av minnelig avtale (Qvale 2017, s. 3).

Norsk Gallup (2000) gjennomførte i 1999 en holdnings- og brukerundersøkelse blant grunnnervere og grunneiere i alle landets fylker. Undersøkelsen hadde som hensikt å avdekke grunneiere og grunnnervers holdninger til grunnnerv. Den viser blant annet hva grunneiere mener om Statens vegvesens informasjon, planlegging og gjennomføring i forbindelse med grunnnerv. Rapporten er gjennomført og utarbeidet i samarbeid med vegdirektoratet. Løyland (2001) har skrevet en artikkel om «behandling av grunneiere ved grunnnerv» som belyser funnene fra denne brukerundersøkelsen. Blant annet går det frem av artikkelen at desto større eiendomsinngrepet er, desto mindre fornøyd er grunneier med behandlingen de har fått. Videre at grunneiere som er representert med advokat er vesentlig mindre fornøyd enn de som ikke har advokat. Undersøkelsen viser at vegvesenet har et stort forbedringspotensial når det gjelder å få mer fornøyde grunneiere, og at oppfølging og informasjon de viktigste områdene når det gjelder å vedlikeholde og forbedre grunneiers tilfredshet i forbindelse med grunnnerv (Løyland 2001, s. 86).

## 1.5 Oppbygging av oppgaven

Oppgaven består av 6 kapitler:

Kapittel 1 er innledningskapittelet som presenterer oppgavens tema, bakgrunn, tidligere studier, samt hoved- og delproblemstillinger.

Kapittel 2 redegjør for valg av metode og innsamlingsmetode. Her drøftes og vurderes oppgavens reliabilitet og validitet.

Kapittel 3 presenterer den teori, lovverk og retningslinjer som er relevant for problemstillingen. Teorien tar for seg grunnerverv, aktuelle lover, etiske retningslinjer og forhandlingsteori.

Kapittel 4 gjengir empirien. Her presenteres spørsmål og svar fra intervjuene.

Kapittel 5 inneholder analyse og drøftelse. I lys av hoved- og delproblemstillingene drøftes innsamlet data fra kapittel 4 opp mot teori presenter i kapittel 3.

Kapittel 6 presenterer avsluttende refleksjoner og forslag til videre forskning på temaet.

Litteraturliste og vedlegg følger etter oppgavens siste kapittel.

## 2. Metode

### 2.1 Innledning

I dette kapittelet skal jeg gjøre rede for hvilken metode jeg har benyttet for innsamling av data, utvalget av intervjupersoner og fremgangsmåten for intervjuene. Det gjøres også en vurdering av oppgavens reliabilitet og validitet.

### 2.2 Metodevalg

Dalland (2017, s. 51) viser til Vilhelm Aubert sin definisjon av metode: «*en metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap*».

I samfunnsvitenskapen skiller en mellom kvantitativ og kvalitativ forskningsmetode.

Kvantitative metoder går i bredden og får frem det representative, og gir data i form av målbare enheter (Dalland 2017, s. 52). Kvalitative metode gir derimot ikke informasjon som kan tallfestes eller måles på samme måte. Kvalitativ metode handler om å karakterisere, og ved å hente mye informasjon om færre undersøkelsesenheter kan man få frem det særegne. Ettersom jeg ønsker å gå i dybden for å finne svar på *hvordan* forhandlingene om erstatning forløp, mener jeg kvalitativ metode er den best egnende metoden. Jeg har valgt å benytte intervju som metode for datainnsamling. Ved å samle inn data gjennom intervju får jeg mulighet til å til å skaffe mye informasjon om et mindre antall enheter, og fordi hensikten med oppgaven er å finne ut hvordan forhandlingene forløp sett fra grunneiers perspektiv, er det ønskelig å ha direkte kontakt med grunneier slik at jeg kan undersøke og observere deres subjektive erfaringer, holdninger og meninger.

### 2.3 Intervju

#### 2.3.1 Utvalg og forberedelse

Utvalget mitt er hentet fra Unneberg og Korsbøen sin masteroppgave: «*Minnelige avtaler ved grunnerverv*». Jeg fikk en liste med navn på 44 respondenter (grunneiere) fra fjorårets spørreundersøkelse som hadde sagt seg villig til å kontaktes igjen senere. Jeg bestemte meg så for å undersøke hvor respondentene bodde og hva de hadde svart på spørreundersøkelsen. Ut i fra dette lagde jeg en liste på 25 personer jeg anså som aktuelle å kontakte. Jeg ønsket i utgangspunktet å avgrense oppgaven til grunneiere som takket nei til det første tilbudet fra vegvesenet, men fordi jeg ikke fikk tak i nok intervjupersoner som takket nei består utvalget

av en blanding, men med en overrepresentasjon av grunneiere som takket nei til det første tilbudet. Intervjupersonene ble kontaktet på telefon, og de fleste fikk tilsendt en e-post i forkant (se vedlegg 2). I e-posten informerte jeg om oppgaven og opplyste at jeg kom til å ringe dem i løpet av en ukes tid. Det ble ikke gjennomført testintervju, men jeg brukte det første intervjuet til å dra erfaringer fra og gjøre en vurdering av spørsmålene i intervjuguiden.

Jeg intervjuet 16 grunneiere i løpet av februar - mars. Én av de 16 intervjupersonene hadde ikke svart på spørreundersøkelsen til Unneberg og Korsbøen, jeg har valgt å fjerne dette intervjuet fra oppgaven. Utvalget består dermed av 15 grunneiere. Ti av intervjupersonene er menn og fem er kvinner. Jeg spurte ikke om alder ettersom jeg ikke anså det som særlig relevant, og fordi det er oppgitt cirka alder i spørreskjemaet til Unneberg og Korsbøen. Seks av intervjupersonene er over 61 år hvorav de fleste er pensjonister, resterende intervjupersoner er mellom 30 og 61 år. Tolv intervjuer ble gjennomført i person, og tre intervjuer foregikk over telefon etter grunneiers ønske. Intervjuene varte mellom én til tre timer. Jeg skrev notater underveis i intervjuene og benyttet meg i tillegg av lydopptaker i ti av intervjuene.

### 2.3.2 Intervjuguide

I forkant av intervjuene utarbeidet jeg en strukturert intervjuguide med relativt mange spørsmål (se vedlegg 3), spørsmålene er i stor grad hentet fra oppgaven til Christiansen og Svendsen (2016, s. 78). Kvale og Brinkmann (2017, s. 162) definerer en intervjuguide som *«et manuskript som strukturerer intervjuforløpet mer eller mindre stramt»*. Formålet med intervjuguiden var å få frem så mye som mulig om grunnervvsforhandlingene, deriblant hvorfor erstatningen økte for de som takket nei til det første tilbudet, samt grunneiers meninger og opplevelse av prosessen. Intervjuguiden ble sendt til grunneierne i forkant av intervjuet slik at de hadde mulighet til å forberede seg og reflekter litt i forkant. At de fikk tilsendt en strukturert intervjuguide på forhånd kan ha medført at jeg ikke har fått like spontane svar, men jeg tror likevel det har vært en fordel at intervjupersonene har fått mulighet til å tenke igjennom spørsmålene på forhånd, og at det gjøre det lettere å gi mer utfyllende, reflekterte svar. En strukturert intervjuguide gjør det også enklere når man skal behandle dataene i ettertid.

Jeg gjorde noen endringer på intervjuguiden underveis, deriblant rekkefølgen av spørsmålene, i tillegg var det et spørsmål som ble fjernet. Grunnet variasjonene i utvalget var ikke alle

spørsmålene i intervjuguiden relevante for alle grunneiere. Videre var det for enkelte intervjupersoner representert av advokat, vanskelig å svare utdypende på spørsmål om forhandlingene.

#### 2.4 Reliabilitet og validitet

Reliabilitet, eller pålitelighet, dreier seg om hvorvidt dataen du har samlet inn og de resultater du presenterer er troverdige. Dataen må være samlet inn på en slik måte at de er pålitelige. Dette er vanskeligere å vurdere ved kvalitativ forskning enn ved kvantitativ forskning da kvalitative forskningsintervjuet i stor grad er personavhengig. Det vil derfor være umulig å gjennomføre samme undersøkelse på nøyaktig samme måte på et annet tidspunkt, av en annen forsker (Kvale og Brinkmann 2017, s. 276). Ved intervju vil det foreligge mulige feilkilder i kommunikasjonen, det kan for eksempel være at spørsmålet blir misforstått av intervjupersonen eller at intervjueren misforstår svaret som blir gitt. Dersom meningsinnholdet endres ved renskrivning eller om jeg tolker svaret feil vil dette redusere påliteligheten. Under intervjuene har jeg forsøkt å oppklare eventuelle misforståelser ved å stille spørsmål til intervjupersonen for å forsikre meg om at jeg har forstått riktig. Jeg har, som Kvale og Brinkmann (2017, s. 47) foreslår, i noen tilfeller forsøkt å formulere det implisitte budskapet for å få en bekreftelse eller avkreftelse på det intervjupersonen har forsøkt å si. På samme måte som at det er en mulighet for at jeg kan ha misforstått noe som har blitt sagt, er det også en mulighet for at intervjupersonene har holdt tilbake informasjon eller ikke vært helt ærlige, men det er slik jeg ser det ingen grunn til at de skulle være uærlige. Det som kan styrke reliabiliteten av denne oppgaven er at en del av svarene som ble gitt samsvarer med funnene som ble gjort i masteroppgaven «Minnelig avtale ved grunnerverv» (Unneberg og Korsbøen 2017). Videre er det forsøkt å styrke påliteligheten ved å benytte samme intervjuguiden og fremgangsmåte i samtlige intervjuer.

En annen faktor som kan påvirke reliabiliteten er ledende spørsmål. Ledende spørsmål kan ha betydning for hvilke svar man får og kan medføre at intervjuperson gir det svaret vedkommende tror forventes. På en annen side kan ledende spørsmål være hensiktsmessig for å sjekke intervjupersonens reliabilitet og for å verifiseres intervjuerens fortolkninger. I slike tilfeller kan ledende spørsmål styrke reliabiliteten (Kvale og Brinkmann 2017, s. 201). Selv om jeg har forsøkt å unngå å stille ledende spørsmål, har jeg i noen tilfeller stilt ledende spørsmål for å verifiseres intervjupersonens tidligere svar.

Validitet handle om hvorvidt en metode er egnet til å undersøke det den skal undersøke og i hvilken grad våre observasjoner reflekterer de fenomenene vi ønsker å vite noe om (Kvale og Brinkmann 2017 s. 276). Det må vurderes om innhentet data er relevant for problemstillingen og om jeg undersøker det jeg faktisk har til hensikt å undersøke. Intervjuguiden tar tematisk og grundig for seg prosessen i en grunnervvervsforhandling fra første kontakt med grunnervverver til signering og gjennomføring av avtale. Jeg mener dette taler for at innhentet informasjon er relevant for problemstillingen.

Videre kan en stille spørsmål om funnene i intervjuundersøkelsen er generaliserbare. En innvendig her kan være at det er for få intervjupersoner til at resultatene kan generaliseres. Intervjupersonene har vært berørt av ulike inngrep, de har ulike forkunnskaper, noen er representert av advokat, det er også forskjell på erstatningsnivået og hva det forhandles om. Disse variasjonene i utvalget kan være medvirkende til at det vanskeliggjør generalisering. Sammen med oppgaven til Christiansen og Svendsen (2016) vil likevel min oppgave være med å danne et mer komplett bilde av forhandlingene om erstatning.

## 3. Teori

### 3.1 Innledning

Formålet med dette kapittelet er å presentere relevant teori for drøftelsen i kapittel 5. Jeg vil herunder først gi en kort beskrivelse av grunnerverv og de tre mulige utfallene ved grunnerverv; minnelig avtale, skjønn og ekspropriasjon. Deretter vil jeg ta for meg forutsetningene for at et grunnerverv kan gjennomføres, før jeg går inn på erstatningsprinsippene, samt etiske retningslinjer ved grunnerverv. Videre vil jeg presentere relevant forhandlingsteori og integrasjonsforhandlinger, før jeg til slutt går inn på grunneiers rett til å få dekket utgifter til juridisk bistand.

### 3.2 Grunnerverv

#### 3.2.1 Hva er grunnerverv?

Grunnerverv er når en aktør tilegner seg grunn og rettigheter for å gjennomføre et tiltak. For Statens vegvesen vil dette stort sett gå ut på å erverve grunnareal til bygging, vedlikehold og utbedringer av offentlige veier. Figur 1 gir en oversikt over de tre alternativene en står ovenfor ved et grunnerverv: minnelig avtale, skjønn eller ekspropriasjon. I denne oppgave dreier det seg om grunneiere som har inngått minnelig avtale, og hvor fokuset er på forhandlingene om erstatning da dette er en viktig del av avtalen (kjøpekontrakten).



Figur 1. gir en oversikt over hvordan grunnervervet og saksgangen kan gå for seg (Statens vegvesen 2001, s. 8)



### 3.2.2 Minnelig avtale

Statens vegvesen erverver årlig grunn til vegformål fra rundt 3000 grunneiere. I 95% av tilfellen blir det inngått minnelig avtale (Statens vegvesen 2018, s. 1). Minnelig avtale går ut på at grunneier og grunnerverver kommer til enighet om avståelse av grunn og erstatning. Etter partene har signert kjøpekontrakt, kan anleggsarbeidet starte til avtalt tidspunkt. Minnelig avtale gir grunneierne mulighet til å påvirke og forhandle om innholdet i avtalen, herunder erstatningssummen og valg av løsninger/tiltak. Vegvesenet skal som hovedregel alltid forsøke å inngå minnelig avtale før det fattes vedtak om ekspropriasjon. Dette gjelder både der grunnervet blir gjennomført etter Lov 21. juni 1963 nr.23 om vegar (veglova) § 50 og etter Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 16-2.

### 3.2.3 Skjønn

I de tilfeller grunneier og grunnerverver er enige om arealavståelse, men ikke klarer å komme til enighet om erstatningen, skal erstatningen fastsettes ved skjønn. En skjønnssak er en rettssak som behandles etter prosessuelle regler i oreigningsloven og Lov av 1. juni 1917 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprossloven). Skjønnsprossloven § 4 gir hjemmel for skjønn ved avtale. I likhet med en minnelig avtale, bygger erstatningen på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

### 3.2.4 Ekspropriasjon

Dersom grunnerverver og grunneier ikke kommer til enighet og grunneier motsetter seg arealavståelsen, må det fattes vedtak om ekspropriasjon. Ved ekspropriasjon erverver vegvesenet areal og eller rettigheter ved tvang. Dette er en tidkrevende prosess blant annet på grunn av formelle krav til ekspropriasjonsvedtaket. Ekspropriasjon er et viktig virkemiddel for å nå offentlige mål, men det er også et kostbart virkemiddel ettersom det er den offentlige eksproprianten som i praksis bærer alle kostnadene (Sevatdal og Sky 2003, s. 43). De fleste ekspropriasjoner skjer i henhold til Lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom (oreigningslova) eller med hjemmel i en av særlovene som oreigningsloven § 30 viser til (Stordrange og Lyngholt 2000, s. 11).

### 3.2.5 Forutsetninger for grunnervervet

Inngrep som medfører arealavståelse eller innskrenkning av private rettigheter må ha hjemmel i lov. For Statens vegvesen kan grunnerverv gjennomføres med hjemmel i vegloven § 50. I henhold til forskriftene i vegloven §50 er hovedregelen at det kun kan gjøres vedtak om eiendomsinngrep til veiformål når det foreligger en godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Det finnes noen unntak fra hovedregelen om plankravet, som blant annet ved ekspropriasjon til kommunal vei og andre små inngrep i forbindelse med vedlikehold av riksveg og fylkesveg (Statens vegvesen 2000, s. 9). Før reguleringsplanen vedtas av kommunestyret skal planforslaget gjennom en lokal høringsrunde hvor alle interesserte har mulighet til å uttale seg og komme med merknader (Statens vegvesen 2001, s. 7). Det er viktig at berørte parter kommer med eventuelle innvendinger før planen blir vedtatt og før fristen for klage går ut, jf. Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 29. Dersom planen omfatter innløsning av boliger er det nødvendig å gi individuell varsling til berørte parter både ved kunngjøring om oppstart, offentlig ettersyn og vedtak om plan (Statens vegvesen 2000, s. 14).

### 3.3 Erstatning

Den som må avstå eiendom til offentlig bruk har etter Kongeriket Norges Grunnlov av 17. juni 1814 (grunnloven), § 105 krav på full erstatning. Dette er utgangspunktet for vegvesenets prinsipp om at erstatningen skal baseres på riktig pris. Ved utmåling av erstatning er det Lov om vederlag ved oreigning av 6. april nr. 17. 1984 (ekspropriasjonserstatningsloven), som ligger til grunn. Grunneier har krav på vederlag for avståelse av eiendom og for skade eller ulempe på gjenværende eiendom, jamfør ekspropriasjonserstatningsloven § 3. Hovedregelen er at erstatningen skal utmåles på grunnlag av salgsverdien, jf. § 5 eller bruksverdien, jf. §6. Erstatningen skal aldri være lavere enn salgsverdien (Statens vegvesen 2008, s. 13). I henhold til § 5 skal erstatning etter salgsverdi fastsettes på grunnlag av det som må regnes med at en vanlig kjøper vil gi for eiendommen ved frivillig salg. Herunder skal det legges vekt på hvilken eiendom det gjelder, hvor eiendommen ligger og den påregnelige utnyttelsen som det erfaringsmessig er grunnlag for etter forholdene på stedet. Det skal i tillegg legges vekt på prisene som er oppnådd ved salg av andre eiendommer som det er naturlig å sammenligne med, samt andre forhold som er avgjørende for salgsverdien på eiendommen.

Ved boliginnløsning, altså når grunneier må avstå hele bolig- eller fritidseiendommen sin, er det ofte gjenanskaffelsesverdien som legges til grunn for erstatningen. For selv om gjenervervserstatning er unntaksregelen fra hovedreglene i §§ 5 og 6 vil grunneier ha krav på å få erstattet utgiftene i forbindelse med kjøp av tilsvarende bolig, dersom tre vilkår er oppfylt. Det første vilkåret er at gjenkjøp av tilsvarende eiendom er nødvendig for å holde grunneier skadesløs, jf. ekspropriasjonserstatningsloven. §7, det andre er at utgiftene til gjenerverv er høyere enn salgsverdien. Det tredje vilkåret er at eieren bruker boligen og er så nær tilknyttet til den at det er stor sannsynlighet for at han kjøper tilsvarende bolig (Statens vegvesen 2008, s. 14). Dersom disse vilkårene er oppfylt har grunneier etter gjenanskaffelsesprinsippet krav på å få dekket alle omkostninger ved flytting, altså hva det koster å flytte fra gammel bolig og inn i ny, i tillegg til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Ved de fleste grunnerverv erverves det likevel som regel en mindre del/stripe av eiendommen. Tomtestriper har sjelden noen selvstendig salgsverdi, Statens vegvesen fastsetter derfor erstatningen som en differanse mellom salgsverdien på eiendommen før og etter inngrepet, også kalt differanseprinsippet. Ikke alle kvadratmeter på en tomt har lik verdi, og små inngrep påvirker som regel totalverdien i liten grad (Statens vegvesen 1993, s. 9). Av den grunn operer vegvesenet med marginalverdien som er rundt en tredjedel av gjennomsnittsverdien. Marginalverdien defineres som verdien pr kvadratmeter på det arealet som bli avstått, eksklusiv vegetasjon, bygninger og tomteanlegg (Statens vegvesen 1993, s. 10).

Statens vegvesen skal ikke sette fram erstatningstilbud som er lavere enn hva de tror et skjønn ville kommet fram til. Eventuell tvil om resultatet av et skjønn skal komme grunneier til gode. Statens vegvesen legger stor vekt på et stabilt prisnivå i minnelige forhandlinger og tidligere skjønnspriser (Sevatdal og Sky 2003, s 112). Videre legges det vekt på at like tilfeller skal få lik og rettferdig behandling, og at alle skal få like gode muligheter til å ivareta sine interesser (Statens vegvesen 2008, s.21). Vegvesenet er ikke pliktet til å gjøre opp for seg i annen form enn penger, men kan i noen tilfeller velge å gjøre opp for seg i form av arealer/bygning eller tiltak (Statens vegvesen 2010, s. 27). Dersom vegvesenet velger å utføre tiltak som del av erstatningen kan dette være for eksempel mur, støyskjerm, bygging av driftsveger eller ny avkjørsel. For grunneiere vil slike tiltak ofte være gunstig, og det er derfor relativt vanlig at grunneier fremsetter ønske om tiltak under forhandlinger. Statens vegvesen på sin side, vil være tilbakeholden med avtaler om tiltak grunnet risikoen det medfører. Årsaken til dette er at det er vegvesenet som står ansvarlige for at tiltaket blir utført som avtalt, og vil også være

ansvarlige for eventuelle feil og mangler, videre er det en risiko for at tiltaket blir dyrere enn planlagt (Statens vegvesen 2010, s. 28).

### 3.4 Etske retningslinjer

Statens vegvesen har utarbeidet en rekke etiske retningslinjer som skal være gjeldene gjennom hele grunnervsprosessen, fra kontakten med grunneierne i planfasen til gjennomføringen i anleggsfasen (Statens vegvesen 1999, s. 6). Disse retningslinjene ble utarbeidet som følge av den negative kritikken i forbindelse med utbyggingen av Gardemoen. Noe av kritikken her gikk på at mange grunneiere følte de ble presset til å akseptere tilbudene som følge av begrenset forhandlingskapasitet og tidspress (NOU1999:28 s. 257). Silkoset-utvalget har også kritisert OSL/Luftfartsverket for at de gikk lavt ut med sine tilbud. Samtlige grunneiere oppnådde en økning i den tilbudte erstatningen i løpet av forhandlingene. Det bør tilstrebes å gi riktig pris fra starten av ved grunnervsforhandlinger (NOU 1999:28, s. 257). I følge Sevatdal og Sky (2003, s. 112) er det nettopp spørsmålet om tilbudet skal være det grunnerverver mener er riktig pris eller om man skal operere med en forhandlingszone, som gjør grunnervsforhandlinger utfordrende.

De etiske retningslinjene forteller noe om hvilke verdier og holdninger som må ligge til grunn ved et grunnerv. Retningslinjene bygger på grunnleggende samfunnsverdier som likhet for lov og regelverk, og at alle i utgangspunktet skal ha samme mulighet til å påvirke sin livssituasjon (Statens vegvesen 1999, s. 7).

De etiske retningslinjer er som følgende (Statens vegvesen 1999, s. 13):

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

Grunnerv skal skje på et faglig grunnlag, og utføres i henhold til gjeldende regelverk. Det skal ikke erverves grunn til lavest mulig pris. Erstatningen skal baseres på riktig pris og må kunne begrunnes ut fra verdsettingsfaglige kriterier. Dette betyr at grunnerverver må ha kunnskap om verdsettingsteori, verdsettingsmetoder og forhandlinger (Statens vegvesen 1999, s.14). Med hensyn til likhetsprinsippet skal grunnerverver unngå å gi mer i erstatning enn det som er nødvendig for å dekke det økonomiske tapet (Statens vegvesen 1999, s.13).

Vegvesenet vektlegger ærlighet, åpenhet, toleranse og god kommunikasjon. Grunnerverver skal ta seg tid til å lytte og sette seg inn i situasjonen til den enkelte. Statens vegvesen skal påse at interessene til grunneierne de erverver grunn og rettigheter fra blir ivaretatt (Statens vegvesen 2000 s. 37). Informasjonen fra grunnerverver skal være tilstrekkelig og korrekt, og bør gis til riktig tid. Personlig kontakt med grunneier tilstrebes, og det skal være enkelt å komme i kontakt med grunnerverver (Statens vegvesen 1999, s. 13). Berørte grunneiere skal gjøres kjent med sine rettigheter og den enkeltes meninger og holdninger skal respekteres. I tråd med veiledningsplikten vegvesenet er pålagt etter forvaltningsloven §11, er etaten pliktig til å opplyse om de rettigheter grunneier har, blant annet om grunneiers rettighet til bistand/advokathjelp (Statens vegvesen 1999, s.16).

### 3.5 Forhandlingsteori

Forhandlinger er en vesentlig del av grunnerverv, spesielt med tanke på at 95% av alle grunnerverv ender med avtale. Grunnervervsforhandlinger er når Statens vegvesen og grunneier forhandler seg frem til en avtale om avståelse av grunn og rettigheter, samt erstatning. Etter forskriftene til vegloven § 50, er hovedregelen at minnelige forhandlinger må prøves før det kan gjøres vedtak om eiendomsinngrep. Det kan gjøres unntak fra denne regelen dersom vegstyresmakten *”ser det som rådlaust å nå fram til enighet eller finner at saken er av en slik karakter eller et slikt omfang at det ikke ligger til rette for minnelige forhandlinger”* (Statens vegvesen 2017, s. 5). For ekspropriasjonsvedtak etter plan og bygningsloven § 16-2 finner vi kravet til forhandling i oreigningsloven § 12.

Avtalefriheten vi har i Norge gir Statens vegvesen mulighet til å fritt forhandle seg fram til en avtale med grunneier. På samme måte står grunneier fritt til å velge å inngå eller ikke inngå avtale med vegvesenet. Partene kan i prinsippet selv bestemme innholdet i avtalen, så fremt det ikke strider i mot gjeldende lovverk. Grunnervervsforhandlinger er ulik ordinær forhandling ettersom grunneierne ufrivillig blir trukket inn i en forhandlingssituasjon med et gitt utfall. Grunnerverver har lovhjemlet tillatelse til å erverve arealet, samt mulighet til å ekspropriere arealet dersom partene ikke lykkes med å komme fram til en minnelig avtale. Styrkeforholdet blir ofte skjevt som følge av at den ene parten (grunnerverver) er profesjonell, mens motparten (grunneier) som regel befinner seg i en ny og fremmed situasjon. For grunneiere kan det å benytte seg av juridisk bistand og dermed få en profesjonell part på sitt lag, være betryggende. Grunnervervsforhandlinger kan være en krevende og følsom

forhandlingssituasjon for partene. Forhandlingene bør derfor helst finne sted hjemme hos grunneier (Statens vegvesen 1999 s. 18).

Rognes (2015 s.13) definerer forhandlinger slik; «*Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning forhandlinger de*».

Grunnervervsforhandlinger er en utfordrende prosess, og hvordan forhandlingene håndteres er avgjørende for hvilke resultater som oppnås. Det er viktig å være bevisst på når man bør forhandle og når det er best å la være (Rognes, 2015, s.13). Noen sentrale begreper i forhandlingsteorien er i starttilbud, reservasjonspunkt og forhandlingszone.

Reservasjonspunktet tilsvarer den summen en er villig til å betale basert på ens alternativer og økonomiske bæreevne. Ved grunnervervsforhandlinger er vegvesenet sitt reservasjonspunkt basert på hva som er riktig erstatning etter faglige kriterier og hva en regner med en skjønnsrett ville kommet til. Dersom partene kommer inn i en negativ forhandlingszone, altså hvor det maksimale grunnerverver vil tilby i erstatning er lavere enn det minste grunneier vil akseptere vil det ende med brudd i forhandlingene. Dette kan unngås dersom en av partene endrer reservasjonspunktet i løpet av forhandlingsprosessen. I følge Rognes (2015, s. 44) skal reservasjonspunktet kun endres ved ny verifiserbar informasjon. I grunnervervsforhandlinger er det ikke utenkelig at ny informasjon om eiendommen kan komme frem under forhandlingene, og på den måte påvirke grunnerververs reservasjonspunkt.

I grunnervervsforhandlinger vil det stort sett være grunnerverver som kommer med det første tilbudet. Siden det kan være vanskelig å vite nøyaktig hva som er riktig pris, opererer Statens vegvesenet med et prisintervall som erstatningen bør ligge innenfor. Erstatningstilbudet bør ligge i øvre del av dette intervallet (Statens vegvesen 1999, s. 15). Et realistisk starttilbud vil påvirke motpartens oppfatning av hva det endelige resultatet vil bli, dette kalles for forankrings- og tilpasningseffekter. Hvis vegvesenet kan gi en god begrunnelse for tilbudet vil det trolig styrke forankringseffekten. Å ha kontroll over starttilbudet er derfor en maktfaktor i forhandlingene (Rognes 2015 s. 46). Det første tilbudet som gis kan altså i høy grad styre forhandlingene da det vil ha betydning for hvilket motbud grunneier kommer med. Dersom grunneier vil gi motbud kan det være lurt å ta sikte på midtpunktet mellom starttilbudene da dette ofte vil være et realistisk resultat. Alternativt kan grunneier forsøke å få grunnerverver til å revurdere starttilbudet ved å komme med innvendinger til verdsettingsgrunnlaget (Rognes 2015, s. 47). En annen faktor som styrer grunnervervsforhandlinger er rettslige

rammevilkår. Lover, retningslinjer og rettspraksis som legger føringer for forhandlingene om erstatning vil også påvirke partenes atferd og forhandlingsvilje (Sevatdal og Sky 2003, s. 27).

Forhandlinger består av tre hovedfaser: forstadiet, forhandlingsprosessen og etterstadiet (Rognes 2015, s. 33). Et viktig punkt i forstadiet er informasjon. Partene må ha nødvendig informasjon om forhandlingsproblemet samt informasjon om motparten. Dette er avgjørende for at grunnerverver skal kunne ivareta grunneiers interesser. I forhandlingsprosessen etableres kontakt med motparten. Den første kontakten vil ha betydning for motpartens forventninger til forhandlingene, og kan være av betydning for hvordan forhandlingene vil forløpe. Det er derfor viktig for vegvesenet å gi et godt førsteinntrykk. Vegvesenet bør sørge for at grunneier får tilstrekkelig, riktig og entydig informasjon. Grunnerverver bør være tydelig og presis i kommunikasjonen med grunneier hele veien. Ved selve avtaleutformingen må en sikre seg at avtalen er entydig slik at det ikke oppstår konflikter ved iverksetting av avtalen eller i ettertid. Vegvesenet må derfor påse at grunneier forstår innholdet i avtalen. Dette kan gjøres ved å drøfte og reflektere over innholdet. Ved grunnerverv vil det i etterstadiet, ofte være behov for kontroll og oppfølging av avtalen. Hvordan oppfølgingen og gjennomføringen av avtalen håndteres vil kunne påvirke grunneiers tilfredshet og opplevelse av grunnervervsprosessen.

### 3.5.2 Integrasjonsforhandlinger

Integrasjonsforhandlinger handler om å få til avtaler som er bedre enn det kompromisser på enkeltsaker gir, også omtalt som «vinn-vinn»-forhandlinger (Rognes 2015, s. 61). Dette er til forskjell fra fordelingsforhandlinger hvor avtalemulighetene innebærer et kompromiss der den ene parten må gi etter for kravene til den andre (Rognes 2015, s. 42).

Integrasjonsforhandlinger er krevende, men gir likevel bedre og mer tilfredsstillende avtaler. For at integrasjonsforhandlinger skal være aktuelt er det tre forutsetninger som må oppfylles: potensial, motivasjon og kompetanse. Det må være mulig å komme fram til bedre løsning enn rene kompromisser, forhandlingsproblemet må ha mer enn én dimensjon og partene må være motiverte for tidkrevende og komplekse forhandlinger (Rognes 2015, s. 62). Dimensjonene kan utvides gjennom at man ved kartlegging av partenes interesser finner flere elementer å forhandle om. På tilsvarende måte kan dimensjonene utvides ved grunnervervsforhandlinger. En vil for eksempel ved forhandlinger om tiltak i tillegg til erstatningssum, gi partene flere elementer å forhandle om, og på den måten legge til rette for såkalte «vinn-vinn» forhandlinger. Integrasjonsforhandling innebærer altså at en former avtaler basert på hvordan

partenes interesser står i forhold til hverandre (Rognes 2015, s. 62). Dette gir partene mulighet til å oppnå et godt forhandlingsresultat som begge parter er fornøyd med. Minnelig avtale kan være et resultat av slike forhandlinger. Et virkemiddel som kan benyttes for å få frem partenes interesser er å foreta en interesseanalyse i forberedelsesfasen av forhandlingene. En interesseanalyse kan avdekke felles interesser og hvilke saker (forhandlingsdimensjoner) en kan forhandle om (Rognes 2015, s. 62). Ut fra dette kan partene forhandle seg frem til ulike avtale- og løsningsmuligheter.

### 3.6 Juridisk bistand

Statens vegvesen er pålagt å betale de nødvendige utgiftene til advokatbistand ved skjønn, jf. skjønnsprosessloven § 54. Ved minnelig avtale har grunneier i utgangspunktet ikke krav på å få dekket utgifter til advokat, men prinsippene i skjønnsprosessloven § 54 kan likevel anvendes. Prinsippene gjøres spesielt gjeldende ved innløsning av boligeiendommer, i slike tilfeller skal Statens vegvesen alltid dekke nødvendige utgifter til bruk av advokat.

Begrunnelsen for dette er at det ikke kan forventes at boligeier har kjennskap til gjeldende erstatningsregler, videre kan det heller ikke forventes at grunneier skal stole på vegvesenets informasjon og rådgivning på dette området (Statens vegvesen 2008, s. 23). Grunneier kan ikke alltid velge advokat fritt, i noen tilfeller ønsker vegvesenet at grunneiere med like interesser skal bruke samme advokat (Statens vegvesen 2008, s. 23). Dersom grunneier benytter advokat skal forhandlingene foregå gjennom advokat, og vegvesenet må alltid holde advokat underrettet. (Statens vegvesen 2000, s. 44).



## 4. Empiri

### 4.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres intervjuene med grunneierne. Empirien danner grunnlaget for drøftelsen som legges frem i kapittel 5. Ettersom grunneierne (intervjupersonene) har vært berørt av ulike inngrep, er det enkelte spørsmål som bare er besvart av noen få da de ikke var relevante for alle. Intervjuet er delt opp i temaene: informasjon, forhandlinger, erstatning, første tilbud, akseptert tilbud, grunneiers opplevelse og ettertid. Tilsvarende er også dette kapitlet delt opp, og spørsmålene presenteres hver for seg.

### 4.2 Informasjon

#### **Hva synes grunneierne om informasjonen de mottok?**

Selv om det er varierende hva grunneierne synes om informasjonen de mottok, beskriver flertallet informasjonen som «god», «bra» eller «tilstrekkelig». Blant annet uttaler intervjuperson 13 at han fikk «*god og overfladisk informasjon, men savnet informasjon om hvor lenge de måtte vente på svar fra statens vegvesen*». Intervjuperson 3 forteller at han fikk god og detaljert informasjon, og trekker frem at han hadde «*et godt inntrykk av prosjektleder og hele prosessen egentlig*». Intervjuperson 7 beskriver informasjonen som «*helt grei*». Intervjuperson 2 og 9 var i forkant av prosessen og hentet mye av informasjonen selv i samarbeid med advokat. Intervjuperson 8 og 10 synes også de fikk god informasjon; «*den var mer enn tilstrekkelig for min del*». Intervjuperson 12 forhandlet med vegvesenet på vegne av faren og engasjerte seg ikke så mye i begynnelsen, men presiserer at det var mye informasjon til grunneier i forkant, men ikke så mye informasjon direkte til faren om hva som skulle skje med eiendommen. Tilsvarende beskrivelse gir intervjuperson 11 som savnet mer konkret informasjon om hvordan inngrepet ville påvirke eiendommen. I følge intervjuperson 4 var informasjonen «*mangelfull*» og hun måtte «*mase mye for å få informasjon og kontakt med dem*». Hun oppfattet det som at vegvesenet holdt tilbake mye informasjon. Informasjonen gikk stort sett via advokaten som deretter opplyste de berørte grunneierne. Hun opplyser at hun fikk se korrespondansen mellom advokat og vegvesenet. Samtlige av de femten grunneierne mener Statens vegvesen var tidlig ute med informasjon. Intervjuperson 3 sier informasjonen ble gitt «*i god tid før de begynte med arbeidet*». For de fleste grunneierne ble den første informasjonen gitt ett eller flere år før anleggsstart.

#### 4.2.1 Type informasjon

##### **Hvilken type informasjon fikk du?**

Alle intervjupersonene uten om én (14 av 15) har sagt at de mottok brev fra Statens vegvesen. I tillegg har de fleste mottatt tegninger, kart og planer. Intervjuperson 3 var veldig fornøyd med tegningene og mente vegvesenet gjorde grundig forarbeid og fremhevet at det var «*det beste praksis prosjektet som andre kan lære mye av*». To av grunneier mottok brosjyrer som de beskriver som «*veldig nyttig*». Intervjupersonene 1 sier han fikk personlig besøk av to personer fra vegvesenet som informerte om prosjektet. Videre oppgir intervjuperson 1, 2, 7, 6, 10, 11, 13 og 15 at det ble holdt felles informasjonsmøter. To av intervjupersonene, 4 og 8, ble kontaktet av advokat før grunnerverver kom med informasjon, og har derfor fått informasjon via advokaten. Intervjuperson 15, som er berørt av samme vegprosjekt, sier for øvrig at vegvesenet kom med informasjonen før advokatfirmaet kontaktet dem. Men at han som formann i sameiet kanskje mottok mer informasjon enn de andre grunneierne. Intervjuperson 8 nevnte at det ble holdt kurs om ekspropriasjon i regi av advokatene som en del av forberedelsen til grunnervervet. Noen av grunneierne har også fått informasjon gjennom medier som avis. Intervjuperson 2 forteller at de hadde egne informasjonsmøter med grunneierlaget, og noen ganger med advokat. Dette var møter hvor hver enkelt kunne legge fram sine punkter, og finne ut hvilke rettsregler som var gjeldene på det aktuelle området. Intervjuperson 14 oppgir at han først ble kontaktet av teknisk etat i kommunen, som ringte for å si at det ville komme noen fra Statens vegvesen, Rambøll og kommunen for å se på eiendommen.

#### 4.2.2 Forståelse av informasjon

##### **Var informasjonen forståelig og tilstrekkelig?**

I hvilken grad grunneierne oppfatter informasjonen som forståelig og tilstrekkelig kan ha sammenheng med yrke og erfaring. Kun to av intervjupersonene (9 og 14), har vært direkte berørt av grunnerverv tidligere, men det er likevel flere grunneiere som sier de har kjennskap til grunnerverv. Intervjuperson 1, 6, 10 og 13 har kjennskap til grunnerverv gjennom yrkene sine. Intervjuperson 2 er politisk aktiv og har vært borti grunnerverv tidligere gjennom sitt politiske engasjement. De resterende har svart nei på spørsmålet om de hadde noe kunnskap om grunnerverv fra før. Intervjuperson 1, 2, 9, 10 sier de hadde erfaring med forhandlinger fra før, enten gjennom sitt yrke eller tidligere erfaringer med grunnerverv. Intervjuperson 10

trekker fram at han er vant med forhandlinger, og at han tidligere har forhandlet om «millionkontrakter». Intervjuperson 4, 5, 6, 11, 12 og 13 hadde ikke erfaring med lignende forhandling fra før.

Intervjuperson 1 sier informasjonen var «*grei nok med den forhåndskunnskapen jeg hadde*». Intervjuperson 6 og 10 synes det var enkelt å forstå reguleringsplaner, kart og tegninger ettersom de gjennom yrket sitt er vant til å lese planer og kart. De to grunneierne som har vært berørt av grunnerverv tidligere, synes også informasjonen var forståelig og tilstrekkelig. I følge intervjuperson 13 var selve informasjonen forståelig og på det tidspunktet tilstrekkelig, han uttaler videre: «*Jeg vil gjerne presisere at jeg har fått en fair, informativ behandling av Statens vegvesen*». Intervjuperson 3, 7 og 8, som ikke hadde noen tidligere erfaring eller kunnskap om grunnerverv, mener også at informasjonen var forståelig og tilstrekkelig.

Selv om majoriteten av grunneierne oppfatter informasjonen som forståelig og tilstrekkelig, uttaler intervjuperson 5 at informasjonen er «*komplisert skrevet, som all annen forvaltningskrivelse, og ikke helt folkelig av seg*». Videre kommenterer intervjuperson 12 om reguleringsplanene og kartene at «*det er jo litt vanskelig for menigmann å lese*».

Intervjuperson 11 synes det de gikk gjennom på fellesmøtene var forståelig, men mener utover det at informasjonen som ble gitt var «*overfladisk og utilstrekkelig*», vegvesenet kunne gjort en bedre jobb på dette punktet. Det var heller ikke samsvar mellom det vegvesenet sa og det de gjorde. Intervjuperson 9 er usikker på om alle de berørte grunneierne i grunneierlaget forstod reguleringsplanen, men forteller at de «*prøvde å hjelpe hverandre*». Det har også blitt nevnt at det er noe problematisk at informasjonen kun kommer på norsk for dem som ikke forstår eller snakker godt norsk. Noen av grunneierne fikk som tidligere nevnt informasjon gjennom advokat. Intervjuperson 4 forteller at advokaten sendte med en forklaring til den informasjonen vegvesenet kom med, for å gjøre det lettere for grunneierne å forstå hvilken betydning den gitte informasjonen hadde for den videre prosessen.

#### 4.2.3 Informasjon om rettigheter

##### **Gjorde Statens vegvesen deg kjent med dine rettigheter?**

På spørsmålet om vegvesenet gjorde grunneierne kjent med deres rettigheter ville jeg blant annet få frem hvorvidt vegvesenet hadde opplyst grunneierne om at de kunne søke støtte for å få dekket bistand eller ikke. De fleste intervjupersonene sier de ble informert av vegvesenet

om deres rettigheter, men det er også en del som er usikker på om de fikk den informasjonen. Enkelte fikk informasjon om rettigheter gjennom advokaten, andre sier de måtte finne ut av det selv, og noen trodde vegvesenet bevisst holdt tilbake informasjon om juridisk bistand.

Intervjuperson 1, 5, 8, 10, 13, 14 og 15 sier de fikk vite om rettighetene sine og muligheten til å få dekket bistand gjennom vegvesenet og brosyrer de mottok. *«Vegvesenet var veldig tydelig på hvilke rettigheter vi hadde. Der synes jeg de gjorde en bra jobb»* - intervjuperson 15. I følge intervjuperson 13 opplyste grunnerverver *«meget klart at vi kunne få dekket bistand»*. Intervjuperson 10 forteller at vegvesenet ønsket at grunneierne i området skulle bruke samme advokat hvis de ønsket juridisk bistand. Grunnerverver gjorde han også oppmerksom på at han ikke behøvde å godta tilbudet han fikk. Intervjuperson 4 sier det var advokaten som gjorde de kjent med deres rettigheter, og passet på at de ble ivaretatt i den grad de klarte det.

Intervjuperson 2, 3, 6 og 9 er usikker på om vegvesenet opplyste dem om deres rettigheter. To av grunneierne visste uansett fra før av at de hadde rett på å få dekket juridisk bistand.

Intervjuperson 3 kan ikke huske om grunnerverver gjorde han kjent med hans rettigheter, men forteller at han *«kan såpass mye jus selv»* og at *«det så rimelig greit ut»*, så det var uansett ikke nødvendig med advokat. Intervjuperson 6 er i tvil, men han mener bestemt at de sa det eller at det stod i informasjonen han mottok. Han visste fra før hva en skulle gjøre hvis man ikke var fornøyd med erstatningen, og om skjønn; *«ettersom jeg hadde forberedt meg en del og hadde fagfolk i huset, visste jeg litt fra før.»*

Intervjuperson 7 uttaler at hun; *«hørte aldri noe om juridisk bistand, ikke som jeg kan huske i hvert fall»*. Sannsynligvis ville de ikke benyttet seg av advokat uansett, ettersom *«de aldri ville kommet noe vei med det»*. Ifølge intervjuperson 11 gav grunnerverver inntrykk av at *«de ikke hadde noen rettigheter»*. Han kontaktet en advokat som gjorde det tydelig at han måtte være klar over at det blir slik Statens vegvesen har bestemt og at han måtte være forberedt på at det ville bli dyrt og tidkrevende. Intervjuperson 12 svarer: *«Nei det gjorde de virkelig ikke»*. Hun måtte selv spørre vegvesenet hvilke rettigheter de hadde. *«Det opplevde jeg at de var veldig dårlig på. Jeg vil vite hva slags rettigheter jeg har, hva slags juridisk hjelp jeg kan få»*. Hun kunne få advokat under forutsetning at hun brukte *«den eller den advokaten»*, noe hun ikke aksepterte fordi hun vil bruke en som ikke hadde noe tilknytning til Statens vegvesen.

#### 4.2.4 Grunneiers forventninger til grunnervervet

##### **Hvilke forventninger hadde du til grunnervervet og forhandlingene?**

«Jeg følte vel at det ikke så mye å gå på verken den ene eller andre retningen» - intervjuperson 6. Intervjuperson 7 forteller at hun ikke hadde så store forventninger og at hun «skjønte at det skulle bli mye rot til å begynne med». Også intervjuperson 4 sier hun hadde «nøkterne forventninger», og at hun «visste det kom til å ta tid og bli masete». Intervjuperson 1 «hadde ikke store tiltroen til det», «de er jo en stor organisasjon, så når de setter i gang noe er det ikke så lett å nekte». Intervjuperson 5 meddeler at hun ikke hadde spesielle forventninger, hun var lei av alle planene. Intervjuperson 13 beskriver seg selv som «en forsiktig mann, som måtte være nøktern for å ikke bli skuffet i ettertid». Intervjuperson 3 hadde heller ikke store forventninger, det måtte i så fall være å «få en vei som var grei å kjøre på hele veien». Intervjuperson 9 sier han «var så trygg på advokaten». Intervjuperson 10 «tok det som det kom, det var en enkel prosess». Intervjuperson 11 hadde «ingen forventninger, vegvesenet skulle ha grunn der og da var det ikke noe forhandle om». Intervjuperson 15 sier han «hadde forventninger om at erstatningssummen var slik at jeg kunne kjøpe noe tilsvarende i samme område», men at forventningene ikke ble innfridd. Det samme var gjeldene for intervjuperson 8. Intervjuperson 2 sier han forventet at de skulle få gjennomslag for det potensialet arealet hadde som inntektskilde. De nådde ikke helt frem, men fikk gjennomslag for den bruken de faktisk har hatt. Rent prinsipielt burde det vært potensialet for hva du kan dyrke, som burde gjelde.

#### 4.2.5 Grunneiers innstilling til grunnervervet

##### **Hvilken innstilling hadde du til grunnervervet i begynnelsen?**

De fleste grunneierne har stilt seg positive til vegvesenets prosjekt, noen i større grad enn andre. Det virker å ligge til grunn en forståelse hos de fleste om at det beste for alle parter er å samarbeide med grunnerverver for å komme til enighet om en avtale. Enkelte grunneiere var i utgangspunktet negative, men endret mening i løpet av prosessen. Grunneierne har forståelse for at nye veier må bygges og utbedres for å holde tritt med utviklingen i samfunnet ellers, og at det trengs gang- og sykkelvei for å trygge ferdselen for myke trafikanter. Det betyr likevel ikke at alle grunneiere er komfortable med å måtte flytte fra hjemmet sitt, eller å få veien nærmere boligen sin.

Det er som nevnt forskjell på hvor mye areal grunneierne har avstått. Noen av intervjupersonene har avstått hele eiendommen sin, mens andre har avstått en del av eiendommen. Det er ikke noe klart skille mellom dem som har måtte innløse hele boligen sin og dem som har avstått deler av eiendommen med tanke på hvordan de stilte seg til inngrepet. For dem som måtte innløse boligen sin gikk det mer på hvilken tilknytting vedkommende hadde til boligen. Det var en vanskeligere prosess for dem som hadde bodd der i 20-30 år, enn for dem som nylig hadde flyttet inn og som visste at det bare var snakk om tid før de ville funnet seg noe nytt og større, blant annet på grunn av familieførøkelse.

#### 1) Grunneiere som var positive:

Felles for dem som virket gjennomgående fornøyd med prosessen, er at de i utgangspunktet var veldig positive til vegprosjektet. Både intervjuperson 6 og 10 hadde lenge ønsket en gang- og sykkelvei. Så når prosjektet endelig ble satt i gang var grunneierne positive og medgjørlige. Felles for de to grunneierne var også at ingen av dem var særlig opptatt av erstatningssummen. Det viktigste var å få i stand en skikkelig gang- og sykkelvei, samt få til gode løsninger for alle parter. En annen grunneier som stilte seg positiv var intervjuperson 3. Han snakket varmt om vegvesenets utbedring av veien: «*veien ble kjempebra og alle er kjempefornøyd*». Intervjuperson 2 «*innså at det ville komme*» grunnet økt trafikk. Han sier han har «*hatt lave skuldre, og ikke brukt mye krefter på det*». Intervjuperson 8 stilte seg positiv til tross for at hun måtte innløse boligen sin, noe av årsaken var nok at hun uansett måtte flytte til en større leilighet i løpet av relativt kort tid. Både intervjuperson 11 og 15 forteller at de i utgangspunktet var positiv, men endret litt holdning underveis. Intervjuperson 15 var positivt grunnet den forhåndsinformasjonen han hadde fått; «*virket som vi skulle få real behandling*», men var noe skuffet over resultatet. For intervjuperson 11 ble det ikke forhandlinger i den forstand han hadde trodd det skulle bli.

#### 2) Grunneiere som i utgangspunktet var negative, men som endret holdning underveis:

Intervjuperson 13 sier han i utgangspunktet ikke ville dra fra hjemmet sitt, men at han skjønte han måtte være «*realistisk og positiv*». Også intervjuperson 5 var i utgangspunktet negativ fordi hun ikke ønsket å miste det som hadde vært hennes bolig gjennom mange år, og som hun hadde en spesiell tilknytning til blant annet grunnet boligens historie. En langdryg prosess med mye usikkerhet over mange år, medførte at hun etterhvert stilte seg positiv fordi hun ønsket å bli ferdig med forhandlingsprosessen. Intervjuperson 14 sier de med det samme var «*forholdsvis negative*», og at de var negative helt til de, etter diskusjon med grunnerverver,

kom til enighet om at vegvesenet skulle sette opp støyskjermen de ønsket istedenfor liten levegg og netting, som var den opprinnelige planen. Intervjuperson 7 var til å begynne med negativ fordi en gang- og sykkelvei, som senere ble endret til fortau, ville medføre at de fikk veien nærmere huset. «*Jeg følte ikke at jeg hadde så mye valg. Jeg så ikke gledelig på at de skulle ta 3 meter inn på eiendommen*». Hun så etterhvert nytten med fortauet som gjorde det tryggere for barna å gå til og fra skolen; «*Det var greit nå vi innfant oss med hva som skulle skje*». Intervjuperson 9 stilte seg negativ til grunnervervet, men endret holdning når samarbeidet mellom grunnerverver og grunneierlaget forbedret seg.

### 3) Grunneiere som var negative:

Intervjuperson 1 var negativ til tiltaket da han mente det var unødvendig med gang og sykkelvei, i tillegg lå veien allerede nært huset, og en gang- og sykkelvei ville medføre at veien kom enda nærmere huset. En som var negativ grunnet tidligere erfaringer med Statens vegvesen var intervjuperson 9. Han syntes vegvesenet var «*ufine*». Intervjuperson 4 stilte seg også negativ til grunnervervet, tilsynelatende mest fordi hun hadde et dårlig inntrykk av vegvesenet. Hun gav imidlertid ikke uttrykk for at det var noe problem at hun måtte innløse boligen ettersom hun uansett hadde tenkt å flytte.

Intervjuperson 12 ønsket ikke å gi fra seg fritidseiendommen sin, og forsøkte å forhandle med grunnerverver om muligheten for å kunne beholde deler av eiendommen, men skjønnte etterhvert at de måtte gi fra seg eiendommen. Hun uttaler selv at hun er «*glad i veien*» vegvesenet har bygget, og at hun «*kommer seg fortere på fjellet*». Intervjuperson 12 og 11 opplevde at en representant fra vegvesenet kom på døren med ferdig utfylt kontrakt, noe de begge gav tydelig uttrykk for at de mislikte. Det skapte et dårlig utgangspunkt for forhandlingene. Spesielt intervjuperson 12, som forhandlet på vegne av faren, mente det var «*respektløst*» å komme med ferdig utfylt kontrakt. Hun hadde inntrykk av at de prøvde å utnytte gamle mennesker som ikke vet bedre, og at enkelte i en slik situasjon kanskje vil føle seg tvunget til å signere kontrakten; «*En mann på 80 år mot vegvesenet er rått parti*». Også intervjuperson 9 forteller at grunnerverver prøvde seg på «*shortcuts*» ved å forsøke å inngå avtale med enkelte grunneiere selv om de stod sammen som et grunneierlag og var representert av advokat. Han synes det var «*sleipt*» av vegvesenet å prøve å få de ut av det når de allerede hadde etablert seg som et grunneierlag.

## 4.3 Forhandlingene

### 4.3.1 Forberedelse til forhandling

#### **Hvordan forberedte du deg til forhandlingen?**

For majoriteten av grunneierne bestod forberedelsene av å lese seg opp på informasjon, gå gjennom planer og kart, møter med advokat og prate med naboer. Intervjuperson 1, 2, 4, 5, 8, 9 og 15 oppgir at de kontaktet eller ble kontaktet av advokat som del av forberedelsen.

Intervjuperson 2 forteller at de hadde møter med advokaten, samt leste kart og planer.

Intervjuperson 13 forteller at han fulgte prosessen godt gjennom 20 år og lest generell informasjon. Han var også i kontakt med en venn i samme område som er jurist.

Intervjuperson 8 undersøkte litt og var med på møtene, og forhørte seg med advokatene om hvilke krav en kunne stille. Hun kommenter som flere at det «*var ikke så mye forhandlinger*».

Intervjuperson 3 forteller at han hadde noen telefonsamtaler for avklaring, men at «*det var ingen forhandling egentlig*» og derfor ikke så mye å forberede seg til.

Kun fem av grunneierne følte at de hadde nok kunnskap til å forhandle om en erstatningsavtale. For noen var dette fordi de etter tidligere prosesser hadde tilegnet seg erfaringer og kunnskaper om det, andre følte seg trygge grunnet hjelp fra advokat. Tre av grunneierne angir at de ikke hadde nok erfaring. I følge intervjuperson 13 vil man «*aldri ha nok kunnskap til å forhandle om erstatningsavtale*». Nesten alle hevder de var bevisst på viktigheten av forhandlingene, bortsett fra intervjuperson 11 som sier at han «*var nok ikke like bevisst på det som jeg burde vært, og kunne sikkert diskutert mye mer enn vi gjorde*»

### 4.3.2 Interesser

#### **Hva var dine interesser? Hva var viktigst for deg under forhandlingene?**

«*Det viktigste for meg var i utgangspunktet at jeg ble hørt. En annen ting som var viktig var bruk av veien*» - intervjuperson 11. Han ønsket at Statens vegvesen skulle utbedre veien etter anleggsarbeidet på grunn av skadene på veien som anleggsmaskinene hadde forårsaket. I følge intervjuperson 1 var det viktig at avstanden fra huset til vei/gangvei og støyskjerm ble så stor som mulig. Å få støyskjerm var viktigst for intervjuperson 14. Det avgjørende for intervjuperson 2 var å få mest mulig i erstatning, samt få ordnet avkjøring slik at han hadde mulighet til å kjøre inn og ut av jordet. Også for intervjuperson 10 var det vesentlig å få



ordnet med avkjøring til tomtene sine. For intervjuperson 3 var det av betydning å få ny, asfaltert vei. Det hadde tidligere vært grusvei som støvet mye inn på eiendommen.

Intervjuperson 7 sier hun var opptatt av at de skulle få en «*grei erstatning*». Hun ville at vegvesenet skulle betale for gjerdet, buskene og trærne, noe det ikke var noe problem å få erstatning for. Intervjuperson 9 sier det vesentligste var utførelsen, samt å «*få opp prisen til det arealet er verdt*», han uttalte; «*man gir det fra seg og får det aldri tilbake*».

For intervjuperson 4, 5, 8 og 15 var det viktigste å få tilstrekkelig erstatning til å kunne kjøpe tilsvarende eiendom i området. For intervjuperson 8 var det også viktig å bli innløst så tidlig som mulig, slik at hun kunne kjøpe ny leilighet. Også for intervjuperson 13 var det avgjørende med tidlig innløsning på grunn av familiære forhold. Videre sier han at «*det viktigste er åpenhet og ærlighet fra begge parter. Og det fikk jeg*». Alle fem grunneiere gir uttrykk for at de ville bli ferdig med prosessen så fort som mulig slik at de kunne gå videre. Intervjuperson 12 ønsket i utgangspunktet å få beholde deler av eiendommen, men når de skjønnte at det ikke gikk, var det viktigste å få høy nok erstatningssum til å kunne kjøpe tilsvarende fritidsbolig i området.

### **Hvordan ble dine interesser ivaretatt?**

Tolv av femten grunneiere mener deres interesser ble ivaretatt. For noen av grunneierne krevde det litt diskusjoner med grunnerverver, for noen handlet det om erstatningssummen og for andre gjaldt det tiltakene. Intervjuperson 7 uttaler; «*Ja synes stort sett det, er fornøyd med det de har gjort*». Intervjuperson 5 forteller at hennes interesser ble ivaretatt gjennom advokatfirmaet. Det var advokaten som stod for forhandlingene om gjenanskaffelsesverdien, og hun fikk gjennomslag for det. Intervjuperson 13 uttaler at interessene ble ivaretatt både økonomisk og tidsmessig. Grunnerverver respekterte og forstod deres krav og ønsker. Intervjuperson 1 var fornøyd med at vegvesenet la gangveien såpass tett opp mot veien. Intervjuperson 15 sier interessene ble ivaretatt, men at resultatet ikke er helt i tråd med forventningene. Intervjuperson 4 sier hun fikk litt mer i erstatningen etter å ha takket nei til det første tilbudet, men at hun likevel ikke fikk like høy erstatningssum som hun ønsket, og at hennes argumenter ikke førte helt frem. Intervjuperson 12 opplevde at representant fra vegvesenet «*så ned på oss*» for deres krav til erstatningssum. Intervjuperson 11 sier han følte han ble hørt til en viss grad, men at det han kom med av innspill ikke ble tatt til etterretning. Som da han i ettertid forlangt at vegvesenet skulle utbedre veien slik at den hadde samme standard som før anleggsarbeidet, men fikk nei fordi veien var ikke belastet nok til det. Han

fortalte at han hadde inntrykk av at representantene fra Statens vegvesen var enig med han, men at det var de «*høyere oppi systemet*» som sa nei. Årsaken til at veien ikke ble ordnet var at det var en kommunal vei, og at Tore ikke kunne stille krav på vegne av kommunen. Videre forteller han at; «*vi hadde inntrykk av at de som forhandlet med jernbaneverket kom mye bedre ut av det. De hadde en helt annen holdning til grunnerverv enn vegvesenet. Lettere å forhandle og lettere å få gehør.*»

#### 4.3.3 Befaring på eiendommen

##### **Hvilken betydning hadde befaring på eiendommen for forhandlingene?**

Flere grunneiere har gitt uttrykk for at befaring ikke har hatt særlig betydning for forhandlingene, men at det er positivt at de blir litt bedre kjent med grunnerverver.

Intervjuperson 1 oppgir at det gjorde det lettere for grunneier og grunnerverver å snakke med hverandre. I følge intervjuperson 2 er «*direkte kontakt alltid positivt*», fordi «*man blir litt kjent*», noe som igjen har betydning for forhandlingsklimaet. Videre er det viktig at man er litt «*folkelig*». Intervjuperson 6 «*synes det er viktig med befaring, da det er lettere å peke i terrenget. Det at dem tar seg tid til å bli med ut å se gjør at du får en mer positiv innstilling. Litt lettere å ta opp ting som gjaldt flere når du nærmere eiendomsgrensen*». Intervjuperson 7 synes det er positivt med befaring, og at de «*ble tatt på alvor og kunne komme med innspill*». Intervjuperson 8 beskriver befaringene som møte hvor grunnerververen forklarte kompensasjon og hvordan de regnet ut erstatningen. Intervjuperson 9 og 5 sier befaringen hadde mer betydning for grunnerverver, enn for dem. Grunnerverver oppdaget blant annet feil de selv hadde gjort i anleggsprosessen. Intervjuperson 13 forteller at de hadde en nøye, god befaring, men at det ikke hadde noen betydning utover det at det ga et gjensidig tillitsforhold. Noe han anså som viktig.

##### **I hvilken grad var det forhandling om tiltak? Hva gikk det ut på?**

Noen av grunneierne hadde diskusjoner med grunnerverver om valg og oppføring av støyskjerm. I følge enkelte grunneiere var det forhandling om støytiltak, blant annet ble det diskutert om støynivået var høyt nok til å få byttet vinduer. Intervjuperson 11 sier de fikk byttet vinduer 9 av 10 vinduer, og det ble derfor diskusjon litt rundt det siste vinduet som ikke ble byttet. De forsøkte også å forhandle om støyskjerm nede ved veien, men fikk ikke medhold. De fikk også integrert ventilasjon i forbindelse med grunnervervet, men virker misfornøyd med utførelsen; «*ødelast nesten alle rommene med ventilasjonsarbeidet*».

Intervjuperson 6 og 10 forhandlet om avkjøringer. Intervjuperson 6 sier det var viktig for forhandlingene at de ble enige om avkjøring og andre løsninger. Han sier det gjorde det «*lettere å være positiv i underskriving av avtalen.*»

#### 4.3.4 Innspill og påvirkning

##### **Hvordan forløp forhandlingene med Statens vegvesen?**

«*Jeg hadde inntrykk av at vegvesenet gjorde sitt beste for at det skulle gå smidig og greit*» - intervjuperson 10. For flere av grunneierne var det advokaten som førte forhandlingene med vegvesenet. Alle grunneierne var derfor ikke like deltakende i forhandlingene. Men samtlige sier de fikk muligheten til å komme med innspill. To av grunneierne har gitt inntrykk av at de ikke er spesielt fornøyd med advokaten og resultatet av forhandlingene. Mens intervjuperson 5 og 12 mener advokaten har spilt en avgjørende rolle. Intervjuperson 5 var i tillegg svært fornøyd med representanten fra Statens vegvesen som hun beskriver som «*gull verdt*», og «*derfor gikk forhandlingene for mitt tilfelle faktisk ganske bra*». Forhandlingene foregikk på advokatens kontor, og hun var selv med på noen av dem i begynnelsen. Intervjuperson 12 forteller at forhandlingene gikk mye frem og tilbake. Det var et møte hvor hun hadde fått inntrykk av at partene hadde kommet til enighet, men det viste seg at vegvesenet ikke var enig likevel. Grunnerververen kom til slutt med et ultimatum «*enten godtar dere ellers blir det rettssak*». I følge intervjuperson 7 ble det brukt mest tid på å diskutere utførelsen. Intervjuperson 8 sier hele prosessen tok lang tid, det å få inn takstmann og hele «*papirmølla*», men at selve forhandlingene om erstatningssummen gikk fort.

##### **Hvordan påvirket du prosessen?**

Intervjuperson 1 forteller at advokaten i forbindelse med det første tilbudet trakk fram andre måter å beregne erstatning på enn vanlig kvadratmeterpris, slik som utnyttelsesprosent på eiendommen. Grunnerverver tok det til etterretning og gav dem et nytt tilbud. Intervjuperson 2 og 9 forteller at de la frem dekningsbidragskalkyler og faktaopplysninger som påvirket beregningen av erstatningssummen. Intervjuperson 2 presiserer at det er viktig å engasjere seg tidlig om man ønsker å påvirke prosessen, aller helst når reguleringsplanen er ute til høring for første gang. Også intervjuperson 5 mener det er viktig å engasjere seg i reguleringsplanfasen. Selv fremskyndet hun prosessen blant annet ved å gå ut i media og gjennom politiske kontakter. Intervjuperson 3 medvirket til at veien ble flyttet. Intervjuperson 6 bidro til løsninger i avtalen gjennom diskusjoner om blant annet avkjøring. Intervjuperson

10 sier han ble hørt på sine ønsker, men påvirket ikke prosessen. Intervjuperson 13 uttalte at innspillet han kom med var «*del av den positive dialogen*». Intervjuperson 4 samarbeidet med advokaten om å få opp erstatningssummen, men vegvesenet tok ikke hensyn til forslagene. Tilsvarende erfaring har intervjuperson 11; «*man kunne gjerne si noe, men det ble som bestemt av vegvesenet.*»

#### 4.3.5 Forhandlingsrommet

##### **Hvordan opplevde du forhandlingsrommet? I hvilken grad var Statens vegvesen villig til å forhandle?**

Grunneiers opplevelse av forhandlingsrommet var varierende og ser ut til å ha sammenheng med hvor fornøyd grunneier var med erstatningen. For intervjuperson 1 virket det som det var noe fleksibilitet. Grunnerverver var villig til å se på andre beregningsmåter enn bare pris per kvadratmeter. Han fikk også velge beplanting og støyskjerm. Intervjuperson 2 og 7 synes grunnerverver var «*villige*» og «*greie*» å forhandle med. Intervjuperson 2 hadde fått tydelig beskjed fra advokaten at «*en skal forsøke å forhandle i disse situasjonen framfor å gå til retten*». Intervjuperson 5 har et «*kjempe godt inntrykk av vegvesenet og representanten fra Statens vegvesen*». Hun synes de var villig til å forhandle. I følge intervjuperson 6 var «*selve erstatningen per kvadratmeter var aldri på tapetet*», men opplevde at grunnerverver var «*villig til å forhandle*» om tiltak og annet. Han fikk gjennomslag for det han ønsket.

Intervjuperson 13 var positivt overrasket over at han fikk delvis gjennomslag for ønsket sitt om å få dekket prisstigning. Intervjuperson 3 sier det «*ikke var noen forhandling*», men at grunnerverver tok hensyn til informasjonen han kom med. I følge intervjuperson 4 og 8 var grunnerverver i liten grad villig til å forhandle. «*De som prøvde seg på videre forhandlinger endte i retten.*» Intervjuperson 15 forteller at advokatene gjorde flere fremstøt for å få Statens vegvesen til å se på erstatningsnivået, men han følte ikke grunnerverver var så interessert i å forhandle. Han har likevel forståelse for at det Statens vegvesen foretar seg har store konsekvenser med tanke på det å skulle øke erstatningen. Han følte de var i en dårligere posisjon enn om han hadde bodd i en enebolig, og mener Statens vegvesen «*var redd for at alt de gjorde og sa ville få presedens. Det virket som de var redd for å komme skjevt ut.*»

Noen i sameiet som forlangte skjønn fikk som et resultat 600 000 kr mer i erstatning. Han mener det kan tyde på at det opprinnelige tilbudet lå litt lavt. Intervjuperson 9 sier Statens vegvesen var villige til å forhandle når de var presset, og det bare var 14 dager til rettssak. I følge intervjuperson 11 og 12 var de ikke særlig villig til å forhandle. Intervjuperson 11

omtaler forhandlingene som «*diktat*» hvor grunnerverver sa hva de skulle ha. Intervjuperson 12 sier grunnerverver ble tvunget til å forhandle siden hun ikke ville gi seg.

#### 4.3.6 Juridisk bistand

##### **Hvilken betydning hadde juridisk bistand for forhandlingene?**

Intervjuperson 1, 2, 4, 5 og 12 tror juridisk bistand har hatt stor betydning for forhandlingene. Flere av grunneierne anbefaler å benytte seg av advokat i slike situasjoner. Intervjuperson 4 sier hun utvilsomt ville endt opp med en lavere erstatningssum om hun ikke hadde hatt advokat. For intervjuperson 5 var bruk av advokat «*alfa omega*», hun tror erstatningssummen hadde blitt mye lavere uten advokat. Grunnerverver har uttalt at advokaten var «*for flink*». Hun sier videre at hun fikk bedre forståelse for prosessen gjennom advokat samt mer informasjon. Hun og naboen var nøye med valg av advokat, og intervjuet tre forskjellige for å finne den advokaten de følte ville forhandle best på deres vegne. Intervjuperson 8 satt med et inntrykk av at Statens vegvesen ville at grunneier skulle være representert av advokat. Og at grunnerverver ikke ville ha direkte kontakt med grunneier, men at all kommunikasjon skulle gå gjennom advokaten. Hun tror likevel at erstatningssummen hadde blitt lik uavhengig av om hun var representert av advokat eller ikke. Intervjuperson 12 hadde «*en god advokat som presset godt på vegvesenet*», og hun er overbevist om at de ville gitt seg tidligere uten advokat. Hun kjørte prosessen lenge på egenhånd, men innså etterhvert at hun trengte hjelp. «*Jeg tror det er avgjørende å ha en som er uavhengig, som kan kjøre prosessen for deg når det går i stå. Når man står oppi det med begge beina så er det ikke så lett*». Hun har, til forskjell fra intervjuperson 8, ikke inntrykk av at grunnerverver oppfordrer motparten til å få hjelp av en advokat.

##### **Skapte bruk av advokat større forhandlingsrom?**

Syv av ni som benyttet seg av advokat mener eller tror det skapte større forhandlingsrom. Intervjuperson 1 sier «*juridisk ekspertise gjør det litt lettere*», hadde han ikke hatt advokat kan det være han hadde godtatt lavere erstatning. «*Jeg anbefaler alle å ha juridisk hjelp når det gjelder sånne ting*». Intervjuperson 5 tror «*uten tvil*» at advokaten skapte større forhandlingsrom. Advokaten var «*svært kvalifisert*» og en «*rå forhandler*». Intervjuperson 12 sier «*advokaten har en større tyngde*», og forteller at hun hadde en advokat som «*brant veldig for sånne saker,*» og klarte ved hjelp av advokaten å presse opp prisen en halv million kroner. Intervjuperson 4 meddeler at advokaten satt tydelige grenser for vegvesenet i forhold til hva

de kunne og ikke kunne gjøre. Hun tror prosessen hadde blitt ganske annerledes uten juridisk bistand. Intervjuperson 8 sier det var veldig ryddig, men hun tror ikke advokatene hadde så mye rom til å forhandle. Intervjuperson 15 er i tvil om advokatene skapte større forhandlingsrom og sier det vanskelig å vurdere hva advokatene hadde mulighet til å oppnå. Han skulle ønske advokatene var tøffere med vegvesenet, men han tror de gjorde sitt beste for å få opp erstatningsnivået. Intervjuperson 13 benyttet bare advokat i slutfasen for å kvalitetssikre avtalen og det har derfor ikke hatt så mye å si for forhandlingene.

### **Kan du beskrive hvordan du opplevde forhandlingene med Statens vegvesen?**

Intervjuperson 3 forteller at det var ryddig alt sammen, han hadde ikke noe å klage på; «*Mye god informasjon med tegninger som gav godt inntrykk*». Også intervjuperson 8 sier det var en ryddig prosess, men at hun syntes det tok lang tid i forhold til det som var forespeilet. Hun føler grunnerverver var dårlig forberedt og «*tror ikke Statens vegvesen tenker så mye på de som er i andre enden*». Intervjuperson 7 synes det var «*helt grei, ikke noe negativt å si*.» I følge intervjuperson 10 var det «*gode forhandlinger*». Intervjuperson 11 sier de «*pratet greit*». Intervjuperson 9 forteller at de kom litt sent i gang, men når det først kom i gang ble det bra. Han legger til at det meste av kontakten med grunnerverver gikk gjennom advokat Intervjuperson 15 beskriver Statens vegvesen som «*steile*», «*de bestemte seg tidlig og da var det ikke rom for forhandlinger*». For intervjuperson 12 var «*det verste at vegvesenet kom med en ferdig utfylt kontrakt*». «*Du blir ikke glad i motparten*». Grunnerverver viste ikke ydmykhet for hvordan det påvirket grunneier og hun opplevde dem som arrogante; «*Det er sårt å miste en hytte*».

#### 4.3.7 Forholdet mellom grunnerverver og grunneier

### **Hvordan var forholdet mellom deg (grunneier) og grunnerververen (personen du forhandlet med)?**

Intervjupersonene oppgir at de forhandlet med én til tre personer i løpet av forhandlingsprosessen. Det var tydelig hvem de skulle forholde seg til og enkelt å komme i kontakt med vedkommende. Elleve av femten grunneierne beskriver forholdet mellom grunneier og grunnerverver som «*bra*» eller «*greit*». Intervjuperson 5 følte hun ble «*forstått og respektert*». Intervjuperson 1 sier det er var mye takket være en hensynsfull entreprenør at de hadde et bra forhold. Intervjuperson 3 sier han ikke har noe å klage på. Grunnerververen hørte på han og tok hensyn til de innvendinger han hadde. Intervjuperson 2 forteller at han ble

behandlet med respekt, og legger til at det er viktig at en blir litt kjent med hverandre. Intervjuperson 13 sier de hadde en «åpen og ærlig dialog» med grunnerververer, han ble behandlet med gjensidig respekt. Han legger også til at de fikk ros fra grunnerververer for at de hadde vært flink til å vedlikeholde huset i mellomtiden, og uttaler; «*det er hyggelig at de kommer sånne kommentarer for dem som må forlate sitt hjem*». Intervjuperson 10 forteller at de ble behandlet veldig bra og at grunnerververer tok hensyn til deres ønsker og behov.

Intervjuperson 4 synes det er litt vanskelig å si ettersom alt gikk gjennom advokaten, men at hun «*fikk en følelse av at de synes vi var litt plagsomme, litt i veien*». Grunnerververer var «*litt arrogante*» og tok ikke så mye hensyn; «*Kan du ikke bare ta det vi gir deg og være fornøyd?*». Intervjuperson 12 sier også hun opplevde arroganse, og mener grunnerververer burde vist mer ydmykhet overfor grunneier som mister eiendommen sin. Hun tror de hadde sittet igjen med et bedre inntrykk av Statens vegvesen om de hadde fått det de mente var riktig erstatning. Hun beskriver forholdet og kommunikasjonen med grunnerververer som «*litt anstrengt*». Intervjuperson 8 sier også at hun forholdt seg mest til advokaten, men beskriver den ene representanten fra Statens vegvesen som «*super*» og sier hun alltid fikk svar hvis hun lurte på noe.. Intervjuperson 11 forteller at forholdet til var greit, men at grunnerververer var hissig på å få det fort i havn. Han mener grunnerververer kunne «*tenkt mer på grunneier og hva de ønsket*». Intervjuperson 14 sier det først var litt uenigheter, men at de etterhvert fikk «*fin kontakt*» med grunnerververer, og «*veldig fin kontakt med byggeleder.*»

#### 4.3.8 Press fra grunnerververer

##### **I hvilken grad ble du påvirket av grunnerververer til å akseptere tilbudet?**

##### **La grunnerververer noe press på deg?**

Ti av femten grunneiere sier de ikke følte noe press fra grunnerververer. Intervjuperson 2 og 9 sier det var et visst press, i og med at det ville bli rettssak om ikke de aksepterte tilbudet. Også intervjuperson 4 og 15 sier det var et visst press der da de risikerte å få et lavere tilbud dersom de ikke aksepterte i første omgang; «*hvis ikke du aksepterer kan det være du får et lavere tilbud i neste runde*». For intervjuperson 14 var det kommunen som la press. Kommunen ønsket at prosessen skulle gå fort slik at alt var klart til skolestart. Intervjuperson 8 sier hun skapte tidspresset selv i og med at hun måtte ha et tilbud slik at hun kunne flytte. Hun nevner i tillegg at grunnerververer var tydelig på at dersom hun velger å ta det til retten må hun må være klar over at du kan ende opp med å få mindre. Samtlige grunneiere sier de fikk nok tid til å

tenke over tilbudet før de aksepterte tilbudet. Intervjuperson 4 kommenterer likevel at to uker ikke er kjempe lang tid, og at hun brukte den tiden hun hadde til å vurdere tilbudet.

#### 4.3.9 Anleggsarbeidet

##### **Hvilke erfaringer har du gjort deg med entreprenørene/anleggsarbeidet?**

Intervjuperson 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11 og 14 hadde kontakt med entreprenøren under arbeidet.

Seks av disse intervjupersonene bodde på eiendommen mens anleggsarbeidet foregikk. De fleste virker fornøyde med entreprenørene og anleggsarbeidet. Intervjuperson 1 uttaler at han er *«Meget fornøyd. Alt i anleggsperioden gikk bra, og entreprenøren var veldig grei»*.

Intervjuperson 2 sier det *«skar seg litt første dagen, men etter det gikk det veldig greit»*.

Intervjuperson 3 bodde ikke på eiendommen, men var der nesten hver dag og fulgte med på det som skjedde. Han sier det gikk fint med anleggsarbeidet. Det var noen problemer med overvann, men at han fikk det ordnet i dialog med entreprenør. Intervjuperson 14 hadde en fin erfaring med anleggsarbeidet. Han hadde kontakt med de som kjørte maskiner og sier *«de var veldig greie gutter»*. Grunneier avtalte med anleggsarbeiderne at de skulle bruke en mindre valsemaskin som ikke forårsaket like mye risting i huset. Videre forteller han at:

*«kommunikasjonen var god, men slet litt med å få ordentlig beskjed fra byggeleder»*.

Byggeleder svarte ofte sent, men når de først fikk svar var informasjonen veldig grei.

Intervjuperson 1, 6, 9 og 14 fikk ordnet noen praktiske ting i dialog med anleggsarbeiderne.

Blant annet fikk en grunneier hjelp til å ta opp en rot, en annen fikk flyttet noen fyllmasse, og intervjuperson 14 fikk flyttet buskene til enden av tomten

I følge intervjuperson 9 var det litt både og, men stort sett bra. Entreprenøren fikk feil jobb fra vegvesenet, det var ikke samsvar mellom reguleringsplan og byggetegning. Intervjuperson 11 forteller at det var det som skjedde under anleggsarbeidet som var det mest problematiske med grunnervet. Det var vanskelig å få kontakt med anleggsledelsen, han hadde lite kontakt med entreprenøren og uttaler at det er *«vanskelig med folk som ikke forstår norsk»*. Fagfolkene som var der var *«så om så»*. Underentreprenørene hadde ikke riktig kompetanse. Han som satt inn de støyisolerende vinduene gjorde ikke skikkelig jobb og tok ikke hensyn til at huset er bygget på en spesiell måte. Snekkere måtte legge inn ventilasjon selv om de hadde aldri gjort det før: *«Irriterende at de ikke gjør ting skikkelig. Problemet var at vegvesenet ikke visste hva underentreprenørene gjorde for noe, det var der det stoppet opp. Stort sett det som var problemet her.»* Det var vanskelig å få tak i byggeleder for å ta opp ting. Han sier



ledninger ble gravd opp og telefonledning ble knekt. Han var også irritert over at grunnerverver lovet ting de ikke kunne holde. Grunnerverver hadde lovet gratis husvask på grunn av støvet fra anleggsarbeidet, men sa i ettertid at huset ikke var skitten nok. Han nevner også at arbeidere kom uanmeldt og hogget ned trær som i ettertid viste seg å være helt nødvendig. Det samme forteller intervjuperson 12 som har fritidseiendom i samme området. Hun synes de var frekke og ba dem holde seg unna eiendommen så lenge de ikke hadde skrevet under på noe og ikke var til stedet.

Samtlige utenom intervjuperson 9 sier det var enighet om hva som skulle gjøres på eiendommen. Intervjuperson 11 og 14 kommenterer at det er oppstått skader i etterkant som det er uenighet om. De har fått sprekker i grunnmuren som mener det skyldes sprenging under anleggsarbeidet, mens vegvesenet hevder det er kulden som har forårsaket sprekkenes.

#### 4.4 Erstatning

##### 4.4.1 Omfanget av grunnavståelsen

#### **Hvilken betydning hadde omfanget av grunnavståelsen for forhandlingene om erstatningen? Hvilken betydning hadde det avståtte arealet for deg?**

Det er et skille mellom de som avstod deler av eiendommen og de som avsto hele eiendommen med tanke på hvilken betydning arealet og omfanget av grunnavståelsen hadde for grunneier. Jeg deler derfor inn i to grupper:

##### 1) Grunneiere som avstod deler av eiendommen

Ni av grunneierne avstod deler av eiendommen, og fleste angir at det avståtte arealet ikke hadde særlig stor betydning. Dette skyldes nok at det stort sett ble avstått areal som lå i ytterkanten av eiendommen. Intervjuperson 1 forteller at han avstod en del av hagen som lå ut mot veien og som han brukte lite. Inngrepet ble dessuten noe mindre enn antatt, noe han tror har hatt betydning for forhandlingene. I følge intervjuperson 2 hadde det avståtte arealet «*marginal betydning*». Selv om det førte til at han mistet litt areal, er han forberedt på at han før eller senere vil miste hele jorden grunnet utbyggingen i området. Det avståtte arealet var heller ikke viktig for intervjuperson 3 ettersom han ikke bruker eiendommen som næringseiendom. Det viktigste var å «*få til en god vei*». Intervjuperson 6 mistet noe dyrket jord og poengterer at han synes det gis for lite i erstatning for dyrket jord; «*Skal man dyrke*

*opp tilsvarende vil det koste betydelig mer». Verken for intervjuperson 7 eller 14 hadde det avståtte arealet stor betydning, men begge forteller at de før inngrepet hadde hekk og busker langs eiendommen, og at disse fungerte som støyskjermer. Intervjuperson 14 fikk buskene erstattet med støyskerm etter noe diskusjon med grunnerverver. Videre forteller han at å få erstatning for buksene var viktigere enn arealet i seg selv. Intervjuperson 7 sier det var snakk om støyskjermer og at det ble foretatt målinger, men at det etter målinger ikke var nok støy. Hun var ikke begeistret for å få veien nærmere huset og forteller beskrivende at *«jeg følte vi satt på utstilling før vi fikk opp gjerdet.»**

## 2) Grunneiere som avstod hele eiendommen

Seks av grunneierne avstod hele eiendommen. Deriblant intervjuperson 5 og 13 som har til felles at de begge to har levd mange år i usikkerhet fordi det til stadighet har vært endringer i planene. De har derfor ikke kunnet vite med sikkerhet hva som skulle skje med eiendommen eller når. Ingen av dem ønsket å miste hjemmet sitt, og de har begge hatt boligen i 25-35 år. Intervjuperson 13 var likevel i forkant og ønsket tidlig innløsning slik at han kunne overta familiegården. Intervjuperson 12 forteller at fritidseiendommen var av stor betydning for faren ettersom den har vært i familien i flere generasjoner. Hun forteller at de *«ønsket å beholde deler av eiendommen dersom det lot seg gjøre.»* De diskuterte dette med grunnerverver som ga til svar at de *«har vurdert mulighet for å la husene på eiendommen stå, men på grunn av kostnadmessig og estetisk vurdering har de kommet fram til at bygningene bør rives»*. Verken intervjuperson 4 eller 8 gir uttrykk for at det å miste boligen hadde så veldig stor betydning. Begge hadde planer om å flytte før eller siden. For begge var det viktigste å få høy nok erstatning til å kunne kjøpe ny bolig.

### 4.4.2 Erstatningssummen

#### **Hvilken betydning hadde erstatningssummen for deg? Var det andre faktorer som betydde mer?**

Det er et skille mellom dem som avstod hele eiendommen og dem som avstod deler av eiendommen med tanke på hvilken betydning erstatningssummen hadde for grunneierne. At erstatningssummen er viktigere for dem som avstår hele eiendommen sin har nok sammenheng med av at de må bruke erstatningssummen til å kjøpe tilsvarende bolig eller fritidseiendom.

## 1) Grunneiere som avstod hele eiendommen

Felles for grunneierne som avstod hele eiendommen var at de ønsket høy nok erstatningssum slik at de kunne kjøpe tilsvarende eiendom. For samtlige er det gjenanskaffelsesverdien som er lagt til grunn. Intervjuperson 5 beskriver erstatningssummen som «alfa omega». Det er tross alt de pengene man skal benytte til å kjøpe bolig. Intervjuperson 8 sier erstatningssummen var viktig, og at hun fikk en grei erstatningssum, men ikke nok til å kjøpe nytt tilsvarende i samme område. Hun hadde nok hatt råd til å kjøpe en tilsvarende leilighet, men hun ønsket en ny leilighet i samme område blant annet på grunn av barna.

Intervjuperson 12 presiserte flere ganger at det handlet ikke om penger på konto, men å få nok i erstatning til å kjøpe en tilsvarende eiendom. Hun forteller at Statens vegvesen ikke trodde faren ville kjøpe ny hytte med tanke på alderen hans, hun tror det hadde betydning for erstatningssummen grunnerverver tilbydde. Intervjuperson 13 er fornøyd med sin erstatning, men er opptatt av hvordan de andre grunneierne ble behandlet; *«Når jeg har fått en god og fair behandling som er den første som blir innløst, forventer jeg at andre som kommer senere får samme behandling»*. Han mener Statens vegvesen har endret på prinsippene og gått bort gjenanskaffelsesverdi, og at de endret det til salgsverdi og deretter til egen vurdering. Videre hevdet han at de andre grunneierne som ble innløst etter han ikke har fått dekket flyttekostnader. Han understreker at hvis det blir endring i prinsippene bør alle som ikke er innløst få rekommandert brev om dette, i og med at de fikk rekommandert brev om at de skulle kastes ut. Han stiller også spørsmål om hvorfor jernbaneverket og Statens vegvesen operer med forskjellige prinsipper.

## 2) Grunneiere som avstod deler av eiendommen

For grunneierne som avstod deler av eiendommen svarer de fleste at det var andre faktorer som var viktigere enn erstatningssummen. Som blant annet inngrepets størrelse, avklaring om avkjøringer, og det å få i stand en skikkelig vei eller ny gang og sykkelvei.

Intervjuperson 2 mener erstatningssummen var viktig nok, og sier muntert at det er *«viktig å få så høy erstatningssum som mulig for det er mye på eiendommen man kan bruke pengene på»*. Selv brukte han erstatningssummen på grøfting. For intervjuperson 6 var erstatningssummen *«ikke så veldig viktig»*. Han forteller at han fikk mer i erstatning enn han i utgangspunktet hadde krav på. For han var det viktigere å få på plass en gang- og sykkelsti. Det samme gjaldt for intervjuperson 10. Intervjuperson 3 sier erstatningssummen ikke var noe stort tema, og at han fikk en erstatningssum han hadde krav på i forhold til tømmer og areal. *«Vegvesenet hadde faste priser som de gikk ut fra.»* Intervjuperson 9 uttaler at summen var

grei, men at tiltakene var viktigere; «*tilkomst og arrondering betyr mer enn summen*». Han presiserer at det bare var en liten del av eiendommen som ble avstått. Intervjuperson 11 sier erstatningssummen ikke hadde noen betydning. Han uttaler spøkefullt at «*han får vel være glad om han slipper å betale Statens vegvesen for grunn*». Han synes erstatningssummen var lav med tanke på tomtene som ble tatt. Erstatningssummen var heller ikke viktig for intervjuperson 14 da det var snakk om så liten sum, men han krevde likevel erstatning for beplantning i etterkant.

## 4.5 Erstatningstilbud

### 4.5.1 Første tilbud

#### **Aksepterte du det første tilbudet? Hvorfor/hvorfor ikke?**

1) Grunneiere som ikke aksepterte det første tilbudet:

Intervjuperson 1, 4, 7, 8, 12 og 15 oppgir at de ikke aksepterte det første tilbudet fordi de synes tilbudet, herunder erstatningssummen, var for lav. Intervjuperson 1 forteller at han vurderte tilbudet sammen med advokaten, og deretter innhentet alternative beregninger for erstatningsbeløp som de presenterte for grunnerverver. Intervjuperson 5 forteller at det var advokaten som «*styrte med dette*» og at hun fikk følgende beskjed fra advokaten: «*nå har jeg forhandlet frem denne summen og den bør du akseptere*». I følge intervjuperson 7 var tilbudet de fikk for gjerdet for lavt og at de «*reforhandlet det*». Hun uttaler: «*der var de samarbeidsvillig*» og at «*det var en helt grei prosess det altså.*»

Intervjuperson 9 aksepterte ikke det første tilbudet grunnet uenighet med Statens vegvesen om tegninger som ikke samsvarte med reguleringsplan, han uttalte at det «*ikke er aktuelt å avtale med vegvesenet når de ikke forholder seg til avtale*». Han synes Statens vegvesen fremstod som uprofesjonelle. Intervjuperson 2 sier de aldri fikk noe første tilbud, men at de forhandlet om prinsipper hele veien. Det handlet ikke om erstatningssummen. Statens vegvesen ville erverve grunn fra flere av intervjuperson 11 sine tomter, blant annet ville de innløse en hyttetomt. Denne nektet han å gi fra seg og takket derfor nei til det første tilbudet. Situasjonen løste seg da Statens vegvesen etterhvert fant ut at det ikke var nødvendig å innløse tomten likevel. Intervjuperson 13 som på spørreundersøkelsen til Unneberg og Korsbøen (2017) svarte nei på at han aksepterte det første tilbudet, sa under intervjuet at det første tilbudet i

utgangspunktet ble akseptert, men at det av «tekniske årsaker» tok noe tid før han fikk endelig kontrakt, og derfor ønsket han å få dekket prisstigningen som hadde vært i mellomtiden, noe han til en viss grad fikk.

2) Grunneiere som aksepterte det første tilbudet:

Intervjuperson 14 sier han aksepterte tilbudet, men at erstatningssummen på 2000kr var så lav at han tilbød seg å betale tilbake summen til Statens vegvesen. Det første tilbudet inneholdt kun erstatning for arealet. Men etter at han oppdaget at naboen som hadde avstått mindre areal hadde fått mer i erstatning, tok han kontakt med grunnerverver og forlangte erstatning for beplantning i tillegg.

Intervjuperson 6 tok avgjørelsen om å akseptere tilbudet etter flere samtaler med naboen om inngrepet og detaljer rundt det slik som grøfter og adkomst. Selv om han i egentlig synes det gis for lite i erstatning for dyrket jord, oppfattet han tilbudet som riktig ut fra det som er blitt gitt i erstatning i lignende saker og ønsket derfor ikke å gå videre med saken. Intervjuperson 10 aksepterte det første tilbudet fordi han synes det var akseptabelt, og fordi det var snakk om så lite areal uansett: «Så ikke noe grunn til å krangle om det, det var så lite. Betydde ingenting. Alle var så glad for å få den gang og sykkelveien.» Han forteller videre at grunnervervet bare medførte noen småjusteringer, og at det har ikke blitt gjort noen store inngrep hos noen. «Toglinjen har jo ligget her i 100år så det ble ikke forandringer sånn sett-bare pyntet opp og satt i stand, bare positivt.»

#### 4.5.2 Motbud

##### **Kom du med motbud?**

Intervjuperson 1, 4, 11, 12 og 13 sier de kom med motbud. Intervjuperson 11 forlangt at det skulle strykes en setning i kontrakten som dreide seg om en annen tomt og båt plass rettigheter han ikke ville gi fra seg. For intervjuperson 12 gikk motbudet ut på økt erstatning, det var stort sprik på takstmannen til grunnerverver og den takstmannen hun selv valgte å benytte, 600 000kr skilte tilbudet de fikk av Statens vegvesen og motbudet de kom med. Hun uttaler: «de vil jo gi minst mulig i erstatning». Intervjuperson 13 kom med motbud i prosent, ikke i kroner. Han ønsket å få dekket prisstigningen; «Markedet var stramt og stigende, og jeg fikk dekket nær halvparten av prisstigningen». Også for intervjuperson 1 og 4 gikk motbudet ut på økt erstatning. Intervjuperson 1 argumenterte for at han burde få høyere erstatning fordi

inngrepet medføre tapte utbyggingsmuligheter på tomten, og at eiendommen derfor ville bli mindre verdt. Intervjuperson 4 sier hun *«forsøkte å få prisen tilsvarende markedspris»* og kom med forslag om å øke prisen med 100 000kr. Som argument trakk hun frem at naboen hadde fått høyere erstatningstilbud enda hun hadde finere bolig og større hage.

#### 4.5.3 Akseptert tilbud

##### **Hvorfor aksepterte du tilbudet?**

Intervjuperson 1 sier han aksepterte tilbudet fordi han var fornøyd med erstatningen, og at han *«hadde ikke noen tro på at de kunne fått enda mer, det var ikke mer å hente.»* Han nevner at grunnverver ikke ville oppgi kvadratmeterpris, og han tror årsaken til dette er at det kan skape presedens. Det samme hevdet også intervjuperson 9, mens intervjuperson 2 som var berørt av samme inngrep fortalte at det at kvadratmeterprisen ikke skulle oppgis til de andre berørte grunneierne var et *«forhandlingskort fra advokatens side»* for å presse opp prisen. Intervjuperson 2 forteller at ut fra det som hadde ledet fram til det tilbudet visste de at det var så langt de kom, hadde det blitt lengre hadde det vært skjønnsretten neste, og da hadde de fått dårligere resultat. Intervjuperson 9 sier han aksepterte tilbudet fordi partene på det tidspunktet hadde kommet til en pris som var akseptabel og fordi det var enighet om at snuhammeren som var feilbygd skulle forhandles om på et senere tidspunkt. Det forelå videre et visst press om å akseptere avtalen for å unngå rettssak, for det var kun 14 dager til saken skulle opp i skjønnsretten.

Intervjuperson 3 aksepterte tilbudet fordi han ville ha ny vei. *«De som bodde der måtte bare bidra til det de måtte bidra med».* Det var bare et tilbud, men det ble korrigert litt på bakgrunn av en steinmur som han hadde sagt i fra om at han skulle ha mer i erstatning for dersom den skulle fjernes. Intervjuperson 4 forteller at hun aksepterte tilbudet fordi hun var klar for å bli ferdig med den snart 10 år lang prosessen. Hun var *«møkk lei av det»* og lei av at det til stadigheter var et tema i familieselskaper. Hun fikk litt mer i erstatning enn det første tilbudet som gitt, men synes fortsatt at erstatningen var for lav. Hun trekker fram at hun synes det er positivt at hun kan bo gratis i boligen fram til rivning, sett bort fra felles kostnader i sameiet. Også intervjuperson 15 aksepterte tilbudet fordi han ville bli ferdig med saken, selv om han egentlig ikke var fornøyd med erstatningen. Han ønsket bare å bli ferdig med hele prosessen slik at han kunne flytte og legge det hele bak seg. Han var lei etter å ha levd i usikkerhet i 10år. Intervjuperson 5 aksepterte tilbudet fordi hun var fornøyd med summen. Erstatningen økte med 3 millioner. Hun legger til at hun synes det var viktig og bra at hun hadde tilgang til

boligen selv etter utbetalt erstatning, med mulighet til å hente alt hun ville fra huset slik som kjøkkeninnredning og lignende. Intervjuperson 7 forteller at de aksepterte tilbudet fordi de var fornøyd da grunnerverver møtte dem på det de mente var viktig. Det var derfor ikke noe grunn til å ikke akseptere tilbudet. De fant ut at det ikke var vits å bruke tid og krefter på videre forhandlinger, når det er vanlig praksis å betale 1/3 av markedsverdi ved stripeervervelse. For intervjuperson 8, som var på prioritert innløsningsliste, hastet det å få utbetalt erstatning ettersom hun hadde funnet en ny leilighet hun ville kjøpe, og følte derfor hun ikke hadde noe valg annet enn å akseptere tilbudet slik at hun kunne få pengene. Intervjuperson 12 sier de aksepterte tilbudet fordi faren ikke orket mer, og fordi grunnerverver truet med rettssak om de ikke aksepterte tilbudet; «*enten godtar dere dette eller så blir det rettssak*». For intervjuperson 13 hastet det med å avslutte forhandlingene grunnet gården han skulle overta og aksepterte det han omtaler som en «fair avtale». Intervjuperson 14 forteller at de godtok tilbudet selv om de var forholdsvis oppgitte, de ser i ettertid de kanskje burde hatt litt juridisk støtte, men de har sine tvil om det ville hjulpet.

#### 4.5.4 Grunneiers oppfatning av tilbudet

##### **Oppfattet du tilbudet som riktig?**

Intervjuperson 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 oppfattet tilbudet som riktig. Ni av femten mente altså at Statens vegvesen hadde kommet til riktig erstatning. Intervjuperson 2 oppfattet tilbudet «nesten» som riktig, ettersom han skulle ønske de fikk gjennomslag for det de kunne dyrke og ikke det de faktisk dyrket. Han mener likevel at tilbudet var bra tilpasset i og med at de fikk gjennomslag for den faktiske produksjonen på eiendommen. Intervjuperson 11 synes erstatningen var «*elendig*», han tror han kunne fått mer for tomtene hvis han hadde solgt dem selv. Han sier han trodde det skulle vurderes annerledes, men at de ikke fikk gjort noe mer med det; «*Det ikke var mer å diskutere*». Statens vegvesen oppførte seg som de eide eiendommen og de følte seg totalt overkjørt. Intervjuperson 4 synes ikke det var riktig ettersom hun ble tilbudt samme erstatning som naboen til tross for at hun hadde større bolig og hage. Intervjuperson 15 synes fortsatt prisen var for lav i forhold til prisnivået i området. Det samme mente intervjuperson 12 som også sier at de hadde dokumentert at de måtte ha høyere pris for å kjøpe tilsvarende eiendom. Hun mener det ikke hadde hatt særlig betydning for grunnerverver å akseptere deres mottilbud i et så omfattende prosjekt.

For ni av intervjupersonene var forskjellene på det første og andre tilbudet økt erstatningssum. Det er svært varierende hvor mye erstatningen økte fra første til andre tilbud, for noen økte erstatningene med mindre enn 10% mens den for andre økte opp mot 50%. For intervjuperson 11 var erstatningssummen lik, men det andre tilbudet lot han beholde en hyttetomt.

### **Hva tror du er årsaken til at statens vegvesen ga deg et nytt tilbud?**

Intervjuperson 4, 5 og 12 sier det var press fra advokaten som var årsaken til at de fikk et nytt og høyere tilbud. Intervjuperson 5 trekker frem advokatens kunnskap om grunnerverv og ekspropriasjon, advokaten satt som en forutsetning at hun måtte få en erstatningssum som muliggjorde kjøp av bolig i nærområdet for at de skulle inngå minnelig avtale med vegvesenet. Intervjuperson 12 hadde en veldig engasjert advokat og sier: «*hadde jeg kommet i en slik situasjon i igjen, skulle jeg ha gått rett til henne*». Hun tror også det skyldes at Statens vegvesen begynte å få dårlig tid og fordi de oppfattet henne som en «*kranglefant*».

Intervjuperson 1 tror det skyldes delvis argumentasjon fra hans side, og delvis at grunnerverver ønsket å unngå ekspropriasjon. «*Det er bedre å bli enige og få til en minnelig avtale, da går prosessen fortere*». Intervjuperson 2 og 9 tror grunnerverver ønsket å slippe rettsak og sier at de «*strakk seg langt for å slippe*». Intervjuperson 11 tror det var fordi Statens vegvesen ikke hadde behov for å erverve det arealet han ønsket å beholde likevel.

Intervjuperson 14 uttaler: «*Det var jo fordi vi tok opp det med at hagen var rasert*». Statens vegvesen godtok kravet og noen dager senere fikk de brev om erstatning for beplantning i tillegg. I følge intervjuperson 13 var det fordi begge parter var enige om prisstigningen.

Intervjuperson 7 tror vegvesenet gav et høyere tilbud fordi de kom med rimelige krav og nye, korrekte opplysninger om gjerdet som måtte tas hensyn til. Intervjuperson 8 kranget med takstmannen om salgsverdien, noe som resulterte i økt erstatning. Intervjuperson 15 uttalte: «*de tenkte vel at det var nok til å få landet den saken*.» Han sikter her til at Statens vegvesen gav han 100 000 mer i erstatning slik at han kom på nivå med de andre berørte grunneierne.

#### 4.5.5 Verdsetting

### **Hva kan du si om det som er lagt til grunn for verdsetting av eiendommen din?**

I følge intervjuperson 1 og 3 benytter Statens vegvesen en form for markedspris.

Intervjuperson 2 forteller at verdien er basert på hva han får ut av eiendommen, avkastningen av eiendommen, pluss godtgjøring for midlertidig areal. I følge intervjuperson 4, 5, og 13 er



det gjenanskaffelsesverdien som ble lagt til grunn. Intervjuperson 4 forteller at innløsningen skjedde i flere runder, og dersom hun ikke godtok tilbudet hun fikk på det tidspunktet, risikerte hun å få mindre i erstatning i neste runde året etter. Flere av grunneierne som var berørt av utbygging av ny e18 fortalte at erstatningen Statens vegvesen kunne tilby avhengte av hva de fikk bevilget av midler i statsbudsjettet. Intervjuperson 8 uttaler at det er markedsverdi pluss kompensasjon, som skal tilsvare gjenanskaffelsesverdi. Intervjuperson 5 sier de legger til grunn forskjellige innløsningsprinsipper, alt avhengig av hvilken type eiendom man har, men at det for hennes tilfelle var gjenanskaffelsesverdien som var lagt til grunn. For intervjuperson 6 virket det som «*standard erstatning*», at Statens vegvesen brukte en standard sum for pris per kvadratmeter. Også intervjuperson 10, 11, 14 og 15 nevner kvadratmeterpris. Intervjuperson 11 og 14 sitter med inntrykk av at kommunen og Jernbaneverket betaler mer i erstatning enn vegvesenet. Intervjuperson 9 sier grunnerverver prøvde seg med «*generelle tall som var litt dårligere enn det de som kunne legge fram*». Intervjuperson 7 var overrasket over at grunnerverver kun betalte en tredjedel av markedsverdien ved stripeerverv. Hun synes Statens vegvesen på prinsipielt grunnlag burde betale full erstatning for ervervet areal. De fikk forklart av grunnerverver at infrastrukturbedringen ville medføre at hus og eiendom ville stige i verdi.

### **Synes du prisen var riktig og rettferdig? Hvorfor?**

Intervjuperson 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 13 og 14 synes prisen var riktig og rettferdig. Selv om intervjuperson 7 synes det burde gis full erstatning ved stripeerverv, forstår hun likevel at fortauet gjør noe med verdien på boligen, og sier prisen Statens vegvesen kom fram til var grei. Intervjuperson 2 sier han tror prisen var riktig og rettferdig og at han som tillitsvalgt ikke har fått tilbakemelding om at det har vært urettferdig for andre i grunneierlaget. Det er i følge intervjuperson 9 feil av grunnerverver å ikke ta hensyn til potensiale for grønnsaker bare fordi det ikke var under produksjon på det tidspunktet. De burde ta utgangspunkt i det som kan dyrkes og ikke det som dyrket på det tidspunktet; «*Det kan jo være min sønn vil produsere grønnsaker senere*». Intervjuperson 8 sier hun nå i ettertid kanskje synes prisen var litt lav, og at om hun ikke hadde hatt så dårlig tid på grunn av barn og skolehensyn, ville hun kanskje «*presset litt mer på erstatningen*». Men på det tidspunktet var det viktigst å få en tidlig innløsning slik at hun kunne finne en bolig til henne og barna, og på den måten sikre at de fikk bli boende i nærområdet. Hvis man skal være realistisk så synes intervjuperson 13 at prisen var riktig og rettferdig. Han legger til at i en sånn situasjon er det «*viktig at begge parter er åpen og ærlig*». Det er en «*trygghet*» at takstmann kjenner området og at partene bør

respektere taksten. Selv om intervjuperson 14 sier prisen var riktig for hagen lurer han på om ikke de burde fått noe for verdiforringelse av eiendommen. Intervjuperson 6 mener prisen var riktig sammenlignet med resultater fra lignende saker, men at det burde gis mer i erstatning for dyrket jord. Intervjuperson 1 synes arealprisen var for lav, men at erstatningen for beplantning var bra. Han legger til at han ikke følte at det var noe «lurebud», han følte Statens vegvesen var ute etter å få til en avtale for å slippe skjønn. Noe som for så vidt var viktig for han også. Intervjuperson 4, 11, 12, og 15 synes ikke prisen var riktig og rettferdig. Intervjuperson 15 synes kvadratmeterprisen var for lav for det området, og at grunnerverver tok for seg for stort området når de regnet kvadratmeterpris.

## 4.6 Avtalen

### 4.6.1 Innholdet av avtalen

#### **Kan du fortelle om innholdet av den aksepterte avtalen?**

Majoriteten mener eller tror det var inngått standard avtalte. Det er noe usikkerhet rundt definisjonen av standard avtale. For grunneiere som avstod hele eiendommen bestod innholdet av den aksepterte avtalen en rund sum som inkluderte salgsverdi i tillegg til flyttekostnader, dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

For grunneiere som avstod en del av eiendommen handlet det om å finne gode løsninger. Intervjuperson 2 forteller at forhåndstiltredelse er viktig, grunneier uttaler: «*Ingen får grave på eiendommen min før de har en avtale på det.*» I kjøpekontrakten står det følgende: «*Erstatningssummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltaket skal erverves til fordel for. Erstatningen er som avtalt en rund sum, og kjøper utbetaler erstatningen når kontrakten er underskrevet av begge parter*»

To av grunneierne sier de fikk avklart avkjøring og adkomst som del av avtalen. Noen har avtale om støyskjermer som skal settes opp. Intervjuperson 4 har en ekstra klausul i avtalen om at hun kan bo i boligen til fraflytningsdato. Avtalen til intervjuperson 11 inneholdt følgende punkter: avståelse, erstatningsforslag, spesielle kontraktsforslag, påstående virke, midlertid bruk av veien, punkt om gjerder og oppmåling, generelle kontraktsvilkår og tiltredelse. For intervjuperson 3 inneholdt avtalen erstatning for gjerde og gjerdestolper, samt

jordbruksareal og skog som ble hogget ned. Det ble gitt markedspris for tømmer og avståelse av jord. Intervjuperson 7 fikk erstatning for grunn, gjerde, beplantning og midlertidig beslag. Intervjuperson 9 forteller at han fikk erstatning for dyrket jord og noe ulempeerstatning for midlertidig beslaglagt areal, samt avling for fem år på det beslaglagte arealet siden jorden er dårligere å dyrke de første årene. For intervjuperson 5 skulle erstatningen dekke kjøp av bolig med tilsvarende bruksmuligheter/bokvalitet som den gamle, med tillegg til flyttekostnader og tinglysningsgebyr. Fra Statens vegvesen opplyses det at «vi er klar over at tilbudet av boliger i området tilsier at det er mest aktuelt å gjennerverve noe som er nytt eller relativt nytt og at gjennervervsstatningen må avspeile dette»

Samtlige intervjupersoner hevdet de forstod innholdet av avtalen. Intervjuperson 4 forteller at hadde hun møter med advokaten om avtalen. De gikk gjennom kontrakten og fikk forklart betydningen av de forskjellige delene, før advokaten så tok det videre til vegvesenet. Intervjuperson 5 sier hun «behøvdde ikke forstå» fordi hun hadde advokat.

## 4.7 I ettertid

### 4.7.1 Inntrykk

#### **Sett i ettertid, er du fornøyd med avtalen?**

Avtalene ble inngått i tidsperioden 2012-2016. Sett i ettertid er tolv av femten grunneiere fornøyd med avtalen. Intervjuperson 7 sier hun ikke har noe negativt å si og at grunnerverver har vært «veldig reale og greie med oss». Intervjuperson 4, 12 og 15 er ikke fornøyd med prisen. Intervjuperson 12 ville tatt det til retten hvis det var hennes fritidseiendom.

Intervjuperson 11 omtaler det som «spilt melk». I ettertid ser han at han burde gått sammen med andre grunneiere og satt felles krav. Det er lettere å bli «overkjørt» når man står alene. Intervjuperson 14 sier han er fornøyd med tanke på ervervet og hagen generelt, men at han tror huset nå er mindre verdt blant annet på grunn av vibrering i huset etter anleggsarbeidet. Intervjuperson 13 er fornøyd med sin erstatning, men skuffet på andres vegne. Han sier også at det er dumt at de «neglisjerer de som ikke snakker norsk».

### **Hvilket inntrykk av Statens vegvesen sitter du igjen med?**

De fleste grunneierne gir uttrykk for at de sitter igjen med et bra inntrykk. Intervjuperson 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 13 og 14 beskriver at de sitter igjen med et «bra», «positivt», «godt» og «greit» inntrykk av Statens vegvesen. Intervjuperson 7 beskriver grunnerverver som samarbeidsvillige. Intervjuperson 4 har det samme inntrykket som hun hadde før hun gikk inn i prosessen, med andre ord ikke så positivt; «*De er ikke her for å være gavmilde*». Hun visste Statens vegvesen kom til å få det som de ville uansett, og var «*forberedt på at det ikke kom til å bli super hyggelig*». Intervjuperson 8 synes grunnervervsforhandlingene var litt rotete, og lurer på om de kanskje hadde tatt på seg litt for mye i dette tilfellet, at representant fra Statens vegvesen hadde ansvar for i overkant mange grunneiere. Grunnerverver ser ikke de enkelte personene, «*de ser bare tall og boenheter*». Hun føler ikke de ivaretar hver enkelt slik de kanskje burde gjort. Intervjuperson 9 sitter igjen med inntrykk av at Statens vegvesen er uproffe; «*Når du forholder deg til en så stor part som vegvesenet så skulle man tro de kunne lage tegninger som var i tråd med reguleringsplan. Amatørmessig utført*». Intervjuperson 11 har et dårlig inntrykk og mener grunnerverver «*kan ha bedre dialog med folk og at dem bør stå for det de sier*». Intervjuperson 12 sier hun ikke har særlig godt inntrykk av dem. Det var en lang og tung prosess. Hun sier de følte seg litt overkjørt; «*man blir litt liten i motpart med vegvesenet, har ikke så mye å hangle opp med*». Hun synes det var leit at de behandlet faren på den måten, «*det er ikke bare, bare for gamle mennesker som ikke har noen til å hjelpe seg. En skal være sterk for å hamle opp med disse etatene*». Intervjuperson 15 sitter igjen med et delt inntrykk; Statens vegvesen var gode på informasjonsbiten, men var «*litt skuffende i forhold til viljen til å finne løsninger*».

#### 4.7.2 Samsvar mellom teori og praksis

### **Samsvarte informasjonen du fikk i forkant av grunnervervet med det du opplevde under grunnervervet?**

Intervjuperson 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 13 og 14 sier informasjonen samsvarte i forkant av grunnervervet med det de opplevde under grunnervervet. I følge intervjuperson 15 samsvarte informasjonen, men sier informasjonen om erstatning var diffus i utgangspunktet. Det tok også såpass lang tid å få utbetalt erstatning at han måtte purre på vegvesenet. Intervjuperson 4 sier at det ikke samsvart, spesielt med tanke på statsbudsjettet og hvor lang tid de skulle bruke og hvordan de skulle gjøre det. Hun sier det «*kom brev hver andre uke om stans her og der fra vegvesenet*». Intervjuperson 8 sier det ikke samsvarte med det man trodde man ble lovet

av advokatene. Her hadde advokatene gitt henne inntrykka av at hun skulle få en god del mer i erstatning. Intervjuperson 9 er den eneste som har noe å si på utførelsen. Han beskriver den som «*uproff*», og nevner i den sammenheng dårlig byggeledelse. Byggetegning var feil, og de ville ikke se på det før etter det var bygget. Intervjuperson 11 uttaler: «*Det jeg savner her er etterkontroll. Er det samsvar mellom det som var planlagt og det som ble gjort? Det burde vært et møte i ettertid på dette; her er det vi planla, og sånn vart det.*»

#### 4.7.3 Etske retningslinjer

##### **I hvilken grad føler du Statens vegvesen har fulgt sine etiske retningslinjer om at grunnerverv skal skje på et faglig grunnlag med respekt for enkeltmennesket?**

Det virket ikke som så mange av intervjupersonene kjente til vegvesenet sine etiske retningslinjer, noe som ikke er så oppsiktsvekkende siden dette ikke blir distribuert til partene. Det kan også nevnes at undertegnede heller ikke forklarte de etiske retningslinjene spesielt godt for grunneier. Med det sagt, føler intervjuperson 1, 2, 3, 6, 7, 10, 13, 14 og 15 at de har blitt behandlet med respekt og at grunnervervet har skjedd på et faglig grunnlag.

Intervjuperson 7 sier vegvesenet har vært «*ærlig og lydhøre*» og hun følte absolutt grunnerverver respekterte dem. I følge intervjuperson 8 kunne grunnerverver «*jobbet litt hardere med å se at det er et individ som er i denne situasjonen*». Det er ikke bare å flytte hvor som helst når man har barn. Hun nevner også at representanten fra Statens vegvesen fortalte henne at grunneiers oppførsel er av betydning for forhandlingene. Det hjelper ikke å krangle og bli hysterisk. «*Det er enklere for vegvesenet å imøtekomme deg når du er ydmyk.*» Intervjuperson 12 mener det er grunnerverver som burde være mer ydmyke; «*det kan jo ikke være meningen at de skal kjøre over folk på den måten*». Intervjuperson 9 og 11 føler ikke at de er blitt behandlet med respekt hele veien.

#### 4.7.4 Forbedringspotensial

##### **Noe du savnet ved forhandlingene? Var det som skulle vært gjort annerledes eller noe du angrer på?**

Intervjuperson 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 13 og 15 svarer nei på om de angrer på noe eller skulle gjort noe annerledes. Intervjuperson 4 sier hun kanskje burde ventet med å akseptere tilbudet. Intervjuperson 9 uttaler «*jeg har vært en brysonpart for vegvesenet, men det har de lagt opp til selv*». Intervjuperson 11 sier Statens vegvesen burde hatt skikkelige folk til å gjøre arbeidet for seg, og at grunneieren burde få være med å bestemme. «*De ødela nesten alle rommene*

*med ventilasjonsarbeidet». «Burde gått sammen med flere grunneiere. Samlet med advokat og grunneiere. Skulle hatt felles krav, hver for en var det lettere å bli overkjørt.» Intervjuperson 12 sier hun angrer litt på at hun ikke «kjørte prosessen helt ut». Men ved å krangle ble det hvert fall litt mer i erstatning. Intervjuperson 13 trekker frem at det har vært gjensidig god og ærlig dialog, og at han som helhet er fornøyd. Intervjuperson 14 gir uttrykk for at han angrer litt på at han ikke hadde noe juridisk bistand.*

### **Er det noe Statens vegvesen bør forbedre/gjøre annerledes?**

Få grunneiere har noen konkrete meninger om hva de mener Statens vegvesen bør forbedre eller gjør annerledes. Intervjuperson 3 synes de har gjort en ryddig jobb. Intervjuperson 5 synes det er vanskelig å svare på, for når prosessen først kom i gang så var det bra. Intervjuperson 4 synes grunnerverver kunne vært litt mer hensynsfulle og forståelsesfulle. Intervjuperson 11 sier Statens vegvesen ikke burde love ting de ikke kan holde; «*De lovet gull og grønne skoger*». Han mener det burde vært hold et møte i ettertid for å gå gjennom det som ble planlagt og det som faktisk ble gjort; «*Vegvesenet hadde lovet at de skulle vaske husene etter anleggsarbeidet, men så viste det seg at huset ikke var skittent nok, da sa jeg i fra at det synes jeg er skittent triks. Ikke lov mer enn dere kan holde*». Intervjuperson 12 mener grunnerverver burde levert informasjonsbrev og forslag til kontrakt, framfor å komme på døren med ferdig kontrakt. Vegvesenet burde opptre med ydmykhet og forståelse for at folk mister noe. Hun synes de har vært arrogante. Intervjuperson 15 synes grunnerverver burde være tydeligere på kommunikasjonen sin slik at de ikke skaper urealistiske forventninger.

### **Hvor lang tid tok det fra avtalen ble undertegnet til du fikk utbetalt erstatning?**

Fjorten av femten grunneiere oppgir at erstatningen ble utbetalt kort tid etter avtalen var signert. Mange av grunneierne fikk et foreløpig/del- oppgjør før de fikk resterende av erstatningssummen enten etter utflytting eller ved gjennomført tiltak. Intervjuperson 15 er den eneste som oppgir at han måtte «*purre på vegvesenet*» for å få erstatning.

### **Kan du peke på noen fordeler og/eller ulemper grunnervervet har medført?**

Grunneiere som avstod hele eiendommen:

En fordel intervjuperson 4 peker på er at «*du slipper å selge boligen din gjennom megler og det styret der*». Ulempen er «*at man ikke har noe valg. Den prisen du får må du godta*». I følge intervjuperson 8 var det positivt at de kom seg ut av «*asbestblokken som burde rives uansett*», og at de flytte inn i noe nytt. Men på den annen side fikk hun litt dårligere råd

ettersom hun måtte ut med mer for en helt ny leilighet, enn hun fikk i erstatning.

Intervjuperson 13 og 15 sier det er positivt at de endelig fikk en avgjørelse og er ferdig med 10-25års usikkerhet. Intervjuperson 12 synes det er en fordel at faren «*slipper å kjøre så langt for å komme seg på hytten*», og at det er positivt med ny vei. For intervjuperson 5 var det en ulempe å måtte flytte til en liten leilighet, og i tillegg måtte reetablere seg på nytt med alt det innebærer, praktisk og følelsesmessig.

Grunneiere som avstod deler av eiendommen:

Intervjuperson 3 trekker frem at det er positivt at de har fått en mye bedre og tryggere vei, som er tilgjengelig hele året. Det er også positivt for turisttrafikken og næringslivet med en bedre vei, og hevder alle parter er fornøyd. Intervjuperson 6 sier at de med ny gang- og sykkelsti har rustet opp lokalsamfunnet. Intervjuperson 9 har fått bedre innkjøring. Noen av grunneierne sier de er fornøyd med støyskjermen de har fått. Ulemper som trekkes fram av grunneierne er noe mer trafikkstøy, mindre areal, mindre jord til jordbruk, vei nærmere huset. En grunneier nevner at huset er blitt mer følsomt for vibrasjoner etter anleggsarbeidet.

## 5. Drøfting

### 5.1 Innledning

I dette kapittelet vil oppgavens problemstilling med tilhørende delproblemstillinger drøftes og besvares. Utgangspunktet for drøftelsen er empirien fra kapittel 4 og teorien fra kapittel 3, samt tidligere studier. Drøftelsen vil først ta for seg de ulike delproblemstillingene med tilhørende delkonklusjon, før jeg presenterer hovedproblemstillingen; *Hvordan forløp forhandlingene om erstatning ved inngåelse av minnelig avtale?*

### 5.2 Drøftelse av delproblemstilling 1:

#### **I hvilken grad forberedte informasjon fra Statens vegvesen grunneier på forhandlingene?**

##### 5.2.1 Innledning

Hva grunneiere mottar av informasjon vil være av betydning for hvordan forhandlingene går for seg da det er i denne fasen av grunnervet det skapes forventninger og dannes inntrykk av hvordan forhandlingene vil forløpe. God informasjon er ett av de viktigste kriteriene for at grunneiere skal bli fornøyd med grunnervsforhandlingene (Løland 2001, s. 85). For å få en god start på forhandlingsprosessen er det viktig at de berørte partene mottar riktig og tilstrekkelig informasjon til riktig tid.

##### 5.2.2. Informasjon om eiendommen

Grunneierne fikk diverse informasjon om grunnervet i form av brev, brosjyrer, planer, tegninger og fellesmøter. De fleste intervjupersonene virker fornøyd med informasjon de mottok, og tidspunktet de mottok den på. Enkelte grunneiere var i forkant og hentet informasjon før grunnerver tok kontakt, andre fikk informasjon gjennom advokat. Intervjuperson 3 var som tidligere nevnt svært fornøyd med de detaljerte tegningene fra Statens vegvesen og mente de hadde gjort grundig forarbeid. Men ikke alle grunneiere var av samme oppfatning. To intervjupersoner nevnte at de savnet konkret informasjon om hvordan inngrepet ville påvirke eiendommen deres. Mangel på informasjon medførte at de følte seg overkjørte og uten kontroll/oversikt over hva som skulle skje på eiendommen. Grunneiers



dårlige opplevelse kunne trolig vært unngått ved bedre informasjon og kommunikasjon mellom grunneier og grunnerverver. Også blant grunneierne på Vestlandet oppgis det at enkelte savnet informasjon om hvordan inngrepet ville påvirke den enkelte eiendom (Svendsen og Christiansen 2016 s. 57). Både intervjuperson 11 og intervjuperson 4 mener informasjonen var mangelfull, den ene mener grunnerverver har holdt tilbake informasjon. Det blir også nevnt av intervjuperson 15 at informasjonen om erstatningsprinsippene var litt diffuse. At grunneier får god informasjon om både prosjektet generelt og om inngrep på egen eiendom er en viktig faktor for å få et godt forhandlingsklima (Statens vegvesen 1999, s. 10). Mangelfull informasjon om erstatning og hvordan inngrepet vil påvirke eiendommen, har vært frustrerende for grunneier og har trolig påvirket grunneiers holdninger til både grunnerverver og selve inngrepet i en negativ retning. I henhold til de etiske retningslinjene (Statens vegvesen 1999 s. 13) må informasjonen som gis være entydig for å unngå at det oppstår misforståelser. Under intervjuene hevdet enkelte grunneiere at erstatningen de ble tilbudt av Statens vegvesen avhengte av budsjettet deres, og hvor mye midler de hadde fått bevilget i statsbudsjettet. Dette er verken i tråd med grunnlovens § 105 om full erstatning eller prinsippene om at erstatning skal fastsettes på faglig grunnlag. Det anses som sannsynlig at informasjonen som har blitt gitt ikke har vært helt tydelig og det derfor har oppstått misforståelser mellom grunneier og grunnerverver. Elleve av femten grunneierne mener informasjonen de fikk i forkant samsvarte med det de opplevde under forhandlingene.

Tretten av femten grunneiere synes informasjonen de fikk var forståelig, og at det gikk greit å lese kart og reguleringsplaner. Dette til forskjell fra Svendsen og Christiansen (2016 s. 57) som fant at de fleste grunneiere hadde vanskelig for å forstå kart og tegninger. I punkt 4.2.2 uttalte en grunneier at informasjonen var «*komplisert skrevet som all annen forvaltnings skrivelser*». Statens vegvesen har, som redegjort for i punkt 3.4, veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Dette innebærer at vegvesenet skal sørge for at grunneier forstår informasjonen, og her er klart språk et viktig punkt. Videre skal grunnerverver i henhold til de etiske retningslinjene, vektlegge at enkelte trenger å få forklart den informasjon som blir gitt. Blant annet kan individuell tilpasning av standardbrev i noen tilfelle være nødvendig (Statens vegvesen 1999, s. 18). Det ble trukket frem av enkelte grunneiere at Statens vegvesen burde ta hensyn til dem som ikke snakker norsk, og forsikre seg om at grunneier faktisk forstår hva som foregår.

### 5.2.3 Informasjon om grunneieres rettigheter

Selv om noen grunneiere var i tvil, hevder de fleste intervjupersonene at grunnerverver opplyste om deres rettigheter og deres mulighet til å søke støtte om å få dekket bistand; «*Vegvesenet var veldig tydelig på hvilke rettigheter vi hadde. Der synes jeg de gjorde en bra jobb.*» Noen visste fra før at de hadde rett til juridisk bistand, andre har fått vite det gjennom advokat. Kun tre grunneiere hevder at de ikke fikk vite noe om deres rettigheter til juridisk bistand. Statens vegvesen er i henhold til de etiske retningslinjene og forvaltningsloven § 11, pliktet til å opplyse om grunneiers rettigheter, herunder grunneiers rett på advokat (Statens vegvesen 1999, s. 13). Grunnerverver skal sørge for at spesielt svake parter blir tatt hensyn til, og bør gi råd i de tilfeller grunneier ikke har oppfattet eller forstått informasjonen. Empirien viser at grunnerverver ikke har opptrådt helt i tråd med etiske retningslinjene i alle tilfeller. Blant annet mente intervjuperson 12 at vegvesenet var «*veldig dårlig*» på å opplyse om rettigheter; «*De byr seg ikke fram, de oppfordrer ikke motparten til å få hjelp av en advokat, det skjønner jeg jo. Så det måtte jeg spørre om, hva slags rettigheter har vi?*». Intervjuperson 11 følte at han ikke hadde noen rettigheter overhodet. At det kan skje noen «glipp» i formidling av informasjon til grunneier bekreftes av Christiansen og Svendsen (2016 s. 61) som også fant at enkelte grunneiere ikke hadde blitt informert om sine rettigheter.

### 5.2.4 Delkonklusjon

Grunneierne forberedte seg til forhandlingene ved å lese gjennom informasjon fra vegvesenet som brev, brosjyrer, planer og tegninger, flere grunneiere kontaktet advokat som del av forberedelsene. Informasjonen som ble gitt forberedte grunneierne på forhandlingsprosessen i den grad at de fikk forberedt seg på hva som var i vente, og fikk anledning til å lese seg opp på informasjon og kontakte advokat. Flertallet av grunneiere er fornøyd med informasjonen de fikk, og synes den var tilstrekkelig og forståelig. Enkelte grunneiere gikk inn i forhandlingene med noe uvisshet om hvordan inngrepet kom til å påvirke deres eiendom. Uklare planer og mangel på informasjon om hva som skulle skje videre kan se ut til å ha påvirket forhandlingene da intervjupersonene som er misfornøyd med informasjonen også er de som er mest misfornøyd med forhandlingene generelt. Dette underbygger viktigheten av tilstrekkelig, entydig og riktig informasjon i en forhandlingsprosess. Funnene samsvarer med undersøkelsen til Unneberg og Korsbøen (2017, s. 2) som viser at grunneiere som fikk god informasjon er mer fornøyd med erstatningen og forhandlingene i etterkant, enn de som har fått lite informasjon.

### 5.3 Drøftelse av delproblemstilling 2:

#### **Hva var årsaken til at erstatningen økte for dem som ikke aksepterte det første tilbudet?**

##### 5.3.1 Innledning

Jeg vil med denne delproblemstilling redegjøre for hva som var årsaken til at erstatningen økte for dem som takket nei til det første tilbudet. Elleve av femten intervjupersoner sa nei til det første tilbudet. For seks av dem gjaldt inngrepet innløsning av bolig, og samtlige sa nei fordi de mente erstatningssummen var for lav.

##### 5.3.2 Juridisk bistand

Av de elleve som sa nei til det første tilbudet var ni intervjupersoner representert av prosessfullmektig. Av de ni var syv grunneiere i kontakt med advokat hele veien. Blant dem som ikke hadde kontakt med advokat hele veien finner vi intervjuperson 13 som oppgir at han rådførte seg med prosessfullmektig helt i slutfasen og intervjuperson 12 som førte forhandlingene alene helt til hun etterhvert innså at hun trengte hjelp av advokat. Erstatningen økte for alle grunneiere som var representert av advokat.

Gjennom intervjuene har det kommet tydelig frem at advokaten har hatt en avgjørende rolle under forhandlingene for flere av grunneierne. Seks av intervjupersonene har gitt klart uttrykk for det var advokaten som presset prisen opp; «*Vi hadde en god advokat altså, som presset godt på vegvesenet*». «*Advokaten var svært kvalifisert og en rå forhandler*». Flere grunneiere har angitt at de tror de ville fått mindre i erstatning uten advokat, intervjuperson 5 hevdet bruk av advokat var «*alfa omega*». To av grunneierne fortalte at de brukte en prosessfullmektig som er anerkjent og respektert hos Statens vegvesen og var derfor veldig trygge på advokaten. Grunneierne vet at advokaten besitter den nødvendige kunnskapen for å øke erstatningen, og dette gir grunneierne en trygghetsfølelse (Christiansen og Svendsen 2016, s. 66). For å få til en vinn-vinn forhandlingssituasjon med gode løsninger for begge parter er det åpent for å være kreative i valg av løsninger, så fremt det ikke er i strid med vegvesenets fullmakter (Statens vegvesen 2008, s. 23). I samarbeid med advokat har flere av intervjupersonene lagt frem nye forslag til beregningsmetoder for blant annet dyrket jord, tapte utbyggingsmuligheter, samt informasjon om boligpriser i området. Grunneierne fikk i

varierende grad gjennomslag for informasjonen de la frem for vegvesenet. At advokatbistand bidrar til å øke erstatningen samsvarer både med Christiansen og Svendsen (2016, s. 66) og Unneberg og Korsbøen (2017, s. 106) sine funn. Undersøkelsen til Unneberg og Korsbøen (2017, s. 80) viser at blant dem som brukte advokat økte 46,4% av grunneierne erstatningen med 30% eller mer. Mens blant dem som ikke brukte advokat økte kun 22,7% av respondentene erstatningen med 30% eller mer fra det første tilbudet.

### 5.3.3 Argumentasjon og ny informasjon

Grunneiers evne til å argumentere og sette frem krav, samt å komme med ny informasjon har også vært medvirkende til økt erstatning. Hva som regnes som argumentasjon og ny informasjon kan være uklart. I følge Rognes (2015, s. 51) menes det med informasjon; *«fakta knyttet til avdekking og påvirkning av reservasjonspunkt for å påvirke motpartenes kunnskap»*. Argumenter handler om *«vurderinger, påstander, følelsesmessige utsagn og vektlegging av bestemt sider ved saken med det formål å endre holdninger og atferd hos motparten»* (Rognes 2015, s. 51). Intervjuperson 1 uttalte at grunnerverver var *«mottagelige for argumenter vi hadde om høyere erstatning»* og villige til å se på andre beregningsmåter. Argumentene er sterkest når motparten selv kan vurdere troverdigheten av dem, altså når argumentene har informasjon som enkelt kan verifiseres (Rognes 2015, s. 51). Ny informasjon og argumenter som enkelt kan verifiseres kan påvirke grunnerververs reservasjonspunkt. Flere av intervjupersonene har selv samlet inn priser til sammenligning, både priser for dyrket jord, og boligpriser/kvadratmeterpriser i området for å støtte opp deres krav om høyere erstatning. Dette er informasjon som grunnerverver enkelt kan verifisere. I forsøk på å påvirke grunnerververs reservasjonspunkt viste intervjuperson 12 blant annet til prospekter og boligpriser i området, samt spriket på 600 000kr på taksten fra Statens vegvesen og taksten fra en takstmann hun selv engasjerte. Intervjuperson 2 og 9 la frem dekningsbidrag og avlingsnivå som de kunne dokumenter 13 år tilbake i tid. Ved hjelp av denne informasjonen klarte grunneierne å presse kvadratmeterprisen opp til det dobbelte av hva Statens vegvesen i utgangspunktet hadde sett for seg. Intervjuperson 2 argumenterte i tillegg for at det skulle gis erstatning for hva man potensielt kunne dyrke, og selv om han ikke fikk helt gjennomslag på det var han fornøyd med erstatningen. En grunneier argumenterte for at han mistet utbyggingsmuligheter som følge av inngrepet. Videre går det fram av intervjuene at det er blitt gitt økt erstatning for ny informasjon om gjerder og beplantning. Flere grunneiere mener erstatningen økte erstatning fordi kravene deres var rimelige.

#### 5.3.4 Alternativene og tidspress

Vegvesenet har tidsfrister å forholde seg til, og dårlig tid er blitt trukket frem som en av grunnene til at grunnerverver økte erstatningen. Tidspress vil være en negativ faktor for grunnerverver fordi det kan bidra til å presse opp erstatningssummen og gi ringvirkninger for resterende grunnerverv (Qvale 2017 s. 35). Tidspress kan dermed medfører at vegvesenet strekker på egne prinsipper, og tilbyr mer i erstatning for å få grunnervervet i boks.

Intervjuperson 12 tror grunnerverver gav et nytt tilbud fordi Statens vegvesen begynte å få dårlig tid. En annen grunn til at erstatningen økte var trusselen om skjønn. Selv om enkelte grunneiere oppgir at grunnerverver har kommet med «trusler» om at de må akseptere tilbudet eller så blir det skjønnsretten neste, har nettopp ønsket om å *unngå* skjønn medført at Statens vegvesen i noen tilfeller økt erstatningen. Blant annet fortalte intervjuperson 1 at han tror økt erstatning skyldes delvis argumentasjon fra hans side, og delvis at grunnerverver ønsket å unngå ekspropriasjon. Intervjuperson 2 og 9 nevnte at det var et visst press både på grunneier og grunnerverver i og med at ville bli rettssak om ikke de aksepterte tilbudet. Som følge av dette kom grunnerverver med et nytt tilbud like før saken skulle til retten, grunneier uttalte at vegvesenet «*strakk seg langt for å slippe*» rettssak. To av grunneierne skapte tidspresset selv fordi de av familiære årsaker ønsket tidlig innløsning. Blant annet presset intervjuperson 8 selv på grunnerverver fordi hun måtte ha et tilbud slik at hun kunne kjøpe ny leilighet.

#### 5.3.5 Delkonklusjon

Gjennom drøftelsen går det fram at bruk av advokat, ny informasjon, argumentasjon, tidspress, samt ønsket om å unngå skjønn årsaker til at erstatningen økte. Disse funnene samsvare i stor grad med det Christiansen og Svendsen (2016, s. 64) fant i sin oppgave. De fleste intervjupersonene gir uttrykk for at vegvesenet tok hensyn til det de la frem av ny informasjon og argumenter. Grunnerverver foretok en vurdering av grunneiers kav og informasjon, og kom så med et nytt, høyere tilbud.

## 5.4 Drøftelse av delproblemstilling 3:

### **Hva var avgjørende for grunneiers aksept av erstatningstilbudet?**

#### 5.4.1 Innledning

Med denne delproblemstillingen vil jeg finne ut hva som var avgjørende for grunneiers aksept av erstatningstilbudet. Intervjupersonene deles inn i to grupper; grunneiere som takket ja til det første tilbudet og grunneiere som takket nei til det første tilbudet.

#### 5.4.2 Grunneiere som takket ja til det første tilbudet

Blant de som takket ja til det første tilbudet finner vi fire intervjupersoner. Fellestrekk blant grunneierne er at ingen av dem brukte advokat og at de avstod relativt lite areal. Tre av fire grunneiere var positive til grunnervervet. Inngrepene gjaldt henholdsvis bygging av ny gang- og sykkelsti, busslomme og utbedring av vei. De tre grunneierne som var positive til vegprosjektet hadde lenge ønsket ny gang- og sykkelvei, og utbedring av vei. Disse intervjupersonene fremstår som de mest positive til grunnervervet av alle femten grunneiere som er blitt intervjuet. Grunneiere som var positive til vegprosjektet var altså mer tilbøyelige til å akseptere det første tilbudet enn de som var negative. Felles interesse for vegprosjektet gjør det lettere å ivareta motpartens interesser og oppnå et godt forhandlingsresultat (Rognes 2015, s. 30). Intervjuperson 14 var ikke spesielt glad over å få en busslomme så nærme huset sitt, men endret litt holdning da de kom til enighet med grunnerverver om støyskjerm. På grunn av økende trafikk i området var støyskjerming et positivt tiltak for grunneier. Som redegjort for i 4.2.5 det flere grunneiere som endret holdning til grunnervervet underveis i forhandlingene. En må i forhandlinger være åpen for at egne interesser kan endre seg ved at man gjennom forhandlingene oppdager nye løsningsmuligheter som kan ivareta ens interesser (Rognes 2015, s. 30). En annen faktor som var avgjørende for at tilbudet ble akseptert var at grunneier oppfattet tilbudet som riktig. Intervjuperson 6 sier han oppfattet tilbudet som riktig ut fra det han hadde funnet ut at andre hadde fått i erstatning tidligere.

For grunneierne har tiltak og tekniske løsninger vært viktigere enn erstatningssummen.

Dette har antakelig sammenheng med at det for disse grunneierne ble avstått lite areal av eiendommen, areal som grunneierne oppgir hadde liten betydning. Det har vært viktigere å få avklaringer rundt avkjøring og støytiltak. Ved å forhandle om tiltak får partene flere

elementer å forhandle om, noe som kan tilrettelegge for integrasjonsforhandlinger. Selv om Statens vegvesen helst vil unngå å gi erstatning i form av tiltak på grunn av erstatningsansvaret som følger med, er det lettere å få til minnelig avtale dersom tiltak inkluderes i avtalen (Qvale 2017, s. 34). Tiltak gjør grunneiere mer fornøyd med forhandlingene, og kan ha vært avgjørende for grunneiers aksept av tilbudet.

#### 5.4.3 Grunneiere som takket nei til det første tilbudet

Gruppen av grunneiere som takket nei til det første tilbudet består av elleve grunneiere. Det kan også nevnes at ni av elleve grunneiere i denne gruppen brukte advokat. Ingen av de elleve grunneierne som takket nei til det første tilbudet var spesielt positive til grunnervervet. Seks av grunneierne i denne gruppen innløste hele eiendommen. Innstillingen grunneierne hadde til grunnervervet kan ha vært en medvirkende årsak til at de takket nei til det første tilbudet. Grunneiere var negative til grunnervervet fordi det for noen medførte at de mistet boligen sin, for andre at de fikk veien nærmere huset og mindre areal.

Erstatningssummen har helt klart vært avgjørende for de som takket nei til det første tilbudet. Spesielt for dem som måtte innløse boligen sin har det vært viktig å få høy nok erstatning til å kunne kjøpe tilsvarende eiendom i nærområdet. Undersøkelsen til Unneberg og Korsbøen (2017, s. 91) og Leinebø m.fl. (2015, s. 56) viser også at erstatningssummen i større grad var utslagsgivende for den minnelige avtalen for de som avsto hele eiendommen, enn for de som avsto deler av eiendommen. På spørsmålet om hvorfor de aksepterte tilbudet har noen intervjupersoner svart at de oppfattet tilbudet som riktig. Det går frem av punkt 4.5.4 at ni av femten grunneiere mente grunnerverver hadde kommet til riktig erstatning. Det kan være flere årsaker til at grunneier oppfattet tilbudet som riktig. Blant annet kan det tenkes at grunneier oppfattet prisen som riktig basert på det som er blitt gitt ved lignende grunnerverv tidligere, ut fra hva naboen har fått, eller at grunneier har fått en god begrunnelse for erstatningen som gis. En god forklaring på hvordan grunnerverver kommer frem til tilbudet/erstatningssummen kan gjøre det lettere for grunneiere å akseptere tilbudet (Qvale 2017, s. 38). Som redegjort for i punkt 3.5, kan en god begrunnelse for tilbudet forsterke forankringseffekten og styre grunneier til å tro at tilbudet er riktig. En annen faktor som kan spille inn er tillit til grunnerverver. Når grunneier føler seg hørt og blir gitt mulighet til å påvirke resultatet, styrker det tilliten til grunnerverver og erstatningstilbudet som gis (Christiansen og Svendsen 2016, s. 67).

Videre oppgir flere grunneiere at de aksepterte fordi de ville bli ferdig med prosessen, slik at de kunne legge det bak seg og gå videre. Noen aksepterte fordi det hastet med å finne seg ny bolig, andre fordi de ikke trodde de kunne få mer eller fordi de ble advokaten rådet av advokaten til å akseptere tilbudet. Intervjuperson 11 sier han aksepterte det andre tilbudet fordi Statens vegvesen lot han beholde en tomt som han nektet å gi fra seg. Enkelte følte litt press på å akseptere tilbudet. Intervjuperson 4 og 15 fortalte at det var et visst press om å akseptere tilbudet i og med at de risikerte å få et lavere tilbud dersom de ikke aksepterte i første omgang; *«hvis ikke du aksepterer nå kan det være du får et lavere tilbud i neste runde»*. For intervjuperson 14 kom presset om å akseptere tilbudet fra kommunen. Kommunen ønsket at prosessen skulle gå fort slik at alt var klart til skolestart.

Som det er redegjort for i kapittel 3, må man ved forhandlinger vurdere alternativene til en forhandlet løsning. Grunneierne har hatt forskjellige forhandlingsprosesser, men grunneierne har til felles at ingen ønsket at saken skulle gå til skjønn. Samtlige mente at det å inngå minnelig avtale var bedre enn alternativet. Noen har oppgitt dette som grunnen til at de aksepterte tilbudet. Intervjuperson 12 fortalte at hun aksepterte tilbudet blant annet fordi grunnerverver truet med rettssak om de ikke aksepterte, se punkt 4.6.3. Trusler hører ikke hjemme i en grunnervervsprosess (Statens vegvesen 2008, s. 21), og grunnerverver bør være påpasselig med hvordan han ordlegger seg, da det kan påvirke grunneiers valg. Faren til intervjuperson 12 hadde uttalt at han *«ikke klarer en rettssak»*. Det kan tenkes at ordet «rettssak» virker mer skremmende og omfattende for grunneiere enn «skjønn», og for mange er det sannsynligvis vanskelig å se forskjell på skjønn og andre sivile saker så lenge det er en domstol som fatter avgjørelse. Slike «trusler» kan gjøre grunneier mer tilbøyelig for å akseptere tilbudet.

#### 5.4.4 Delkonklusjon

Grunneieres innstilling til vegprosjektet, erstatningssummen, ønsket om å unngå skjønn samt å bli ferdig med prosessen, tiltak og oppfatningen av at tilbudet var riktig har vært avgjørende for grunneiers aksept av erstatningstilbudet. Disse funnene samsvarer med Unneberg og Korsbøen (2017, s. 44) sin undersøkelse som sier at de mest utslagsgivende faktorene for den minnelige avtalen var vegprosjektets betydning, erstatningssummen og at grunneierne



oppfattet tilbudet som riktig. Det har vært spesielt avgjørende for grunneiere som takket nei til det første tilbudet at de oppfattet tilbudet som riktig og at erstatningen var tilstrekkelig.

#### 5.5 Drøftelse av delproblemstilling 4:

### **Hvordan opplevde grunneier forhandlingene?**

#### 5.5.1 Innledning

Med denne delproblemstillingen ønsker jeg å få frem grunneiers opplevelse av forhandlingene, herunder forholdet og kommunikasjonen mellom grunneier og grunnerververen, og hvordan det har påvirket forhandlingene.

#### 5.5.2 Forholdet mellom grunneier og grunnerververen

Med tanke på at man i forhandlinger er avhengig av samarbeid med motparten for å inngå avtale, er det viktig å ivareta de menneskelige relasjonene (Rognes 2015, s. 26). Det er lettere å få til en minnelig avtale dersom relasjonen mellom grunnerververen og grunneier er god (Qvale 2017, s. 31). De etiske retningslinjer stiller krav til hvordan grunnerverver skal forholde seg til og behandle grunneier. Det legges vekt på at det skal vises respekt for enkeltmennesket og deres holdninger og meninger (Statens vegvesen 1999, s. 16). Videre er åpenhet og ærlighet forutsetninger for god kommunikasjon mellom partene. Det må også være enkelt å komme i kontakt med grunnerververer.

Alle utenom én intervjuperson synes det har vært enkelt å komme i kontrakt med representanten(e) fra Statens vegvesen. Det må nevnes at for mange grunneiere har kommunikasjonen med grunnerververen hovedsakelig gått gjennom advokat. Lite direkte kommunikasjon mellom partene og et forretningsmessig forhold kan ha påvirket forhandlingsklimaet i den grad at det har gjort forhandlingene mer formell (Qvale 2017, s. 36). Utover det har kommunikasjonen mellom grunneier og grunnerververen stort sett blitt beskrevet som god, men det har vært et noe anstrengt mellom partene til tider. Intervjuperson 12 oppfattet grunnerververen som arrogant. Hun opplevde at grunnerververen så ned på dem for det erstatningskravet de kom med. Hun fortalte også at grunnerververen tok så mye kontakt at hun selv ba om at kommunikasjonen skulle gå direkte mellom advokat og

grunnerverv. Enkelte mener grunnerverver bør bli flinkere til å se enkeltmennesket være mer ydmyke i møte med grunneiere. Det ble uttalt at: *«de ser bare tall og boenheter»*. Andre grunneiere er på den annen side veldig fornøyd med grunnerververen, intervjuperson 5 uttalte at grunnerververen var *«gull verdt»*. Intervjuperson 8 beskrev grunnerververen som *«super»* og sa hun alltid fikk svar. Intervjuperson 14 uttalte at *«det var et greit forhold, fikk fin kontakt med grunnerverver etterhvert»*. Ni av femten grunneiere føler de er blitt behandlet med respekt, og sitter igjen med et «godt», «positivt» eller «bra» inntrykk av Statens vegvesen. En av grunneierne oppgir at det har vært en gjensidig god og ærlig dialog, og at han som helhet er fornøyd.

Befaring på eiendommen kan bidra til å bedre forholdet mellom grunneier og grunnerverver og anses som et viktig element i grunnervervsforhandlingene. Det tillater at begge parter får se «objektet» det forhandles om. Formålet med befaringer er å både gi og få relevant informasjon om eiendommen som skal erverves (Statens vegvesen 2008, s. 22). Befaring er også en måte for grunnerverver å kartlegge grunneiers interesser (Qvale 2017, s. 53). Grunneier kan få fram hvilke behov han har og hvilke krav han ønsker å fremme. De fleste grunneierne synes det var positivt med befaring da det gav dem en mulighet til å bli bedre kjent med grunnerverver og ta opp ting de lurte på og *«peke i terrenget»*. Intervjuperson 2 uttalte at det er *«viktig at en blir litt kjent med hverandre»*. Befaring gir grunneierne en mulighet til å forhandle på hjemmebane, på et område grunneier er trygg og kjent. Det er likevel kun tre av grunneierne som oppgir at de brukte befaringsene til å ta opp spørsmål og diskutere ulike løsninger. To av grunneierne mener befaring var mest nyttig for grunnerverver, i følge intervjuperson 9 var det fordi grunnerverver fikk se eiendommen og det som hadde blitt bygget feil i forhold til reguleringsplan.

Et godt forhold mellom grunnerverver og grunneier vil medvirke til enklere gjennomføring av et prosjekt, både i grunnervervsfasen og i anleggsfasen (Løyland 2001, s. 80). Det vil for eksempel være enklere for Statens vegvesen å gjennomføre de tiltak som følger av reguleringsplan på en tilfredsstillende måte hvis partene har et greit forhold. De fleste grunneierne hadde en god opplevelse av anleggsarbeidet. Ni intervjupersoner hadde anleggsarbeid på eiendommen, hvorav seks bodde på eiendommen mens anleggsarbeidet foregikk. Syv av ni grunneierne virker fornøyd med entreprenørene og anleggsarbeidet. Intervjuperson 1 er *«meget fornøyd»* og sier alt i anleggsperioden gikk bra. Han hadde direkte kontakt med entreprenøren om fremdriften av arbeidet. For intervjuperson 9 og 11 var det

derimot ikke helt samsvar mellom plan og utførelse. Intervjuperson 9 var frustrert over at vegvesenet hadde bygget en snuhammer som ikke var i tråd med tegninger og reguleringsplan, men denne ble fjernet i ettertid.

Noen grunneiere mener at grunnerverver burde kommunisere tydeligere slik at det ikke skaper urealistiske forventninger. Som Løyland (2001 s. 88) skriver blir grunneiere misfornøyd når grunnerverver ikke svarer til de forventningene de har. Intervjuperson 9 som synes Statens vegvesen har vært uproffe: «*Når du forholder deg til en så stor part som vegvesenet så skulle man tro de kunne lage tegninger som var i tråd med reguleringsplan*». Intervjuperson 11 og 12 følte seg overkjørte, og mener grunnerverver bør ha en bedre dialog med grunneierne og står for det de sier. To av disse grunneiere kritiserer også utførelsen av anleggsarbeidet. Som redegjort for i kapittel 3 er det ved grunnerverv behov for kontroll og oppfølging av avtalen. Hvordan oppfølgingen og gjennomføringen håndteres vil ha betydning for grunneiers tilfredshet med grunnerverver og opplevelse av grunnervervsprosessen (Løyland 2001, s. 87). Til forskjell fra Christiansen og Svendsen (2016, s. 73) som fant at mange grunneiere var misfornøyd med oppfølgingen av avtalen, er det kun intervjuperson 11 som har sagt at han savner etterkontroll. Med dette mente han at han savnet en sjekk på om det som var planlagt og det som faktisk ble gjort samsvarte. I hans tilfelle har ikke grunnerverver gjort som forespeilet, for som nevnt under punkt 4.9.4, lovet vegvesenet mer enn de kunne holde: «*de lovet gull og grønne skoger, men hadde unnskyldninger for å slippe unna med det.*» Han sikter blant annet til at Statens vegvesen hadde lovet at de skulle vaske husene etter anleggsarbeidet, men at de så gikk bort fra dette fordi huset ikke var skittent nok. De fleste andre grunneierne mener derimot at informasjonen grunneierne fikk i forkant samsvarte med det som ble gjennomført.

### 5.5.3 Delkonklusjon:

Grunneiers opplevelse av forhandlingene påvirkes av flere elementer, deriblant informasjonen som er gitt, kommunikasjonen mellom partene, og hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. De fleste synes befarung var positivt for forhandlingene da det tillot partene å bli litt bedre kjent med hverandre. Det gav grunneier mulighet til å ta opp spørsmål og komme med egne synspunkter, men få grunneiere så på det som en mulighet til å forhandle. Slik jeg tolker funnene fra intervjuene har majoriteten av grunneierne hatt et greit forhold til

grunnerverver, og et godt forhold mellom grunneier og grunnerverver legger bedre til rette for integrasjonsforhandlinger og muligheten til å oppnå en vinn-vinn situasjon.

5.6 Drøftelse av hovedproblemstilling:

### **Hvordan forløp forhandlingene om erstatning ved inngåelse av minnelig avtale?**

#### 5.6.1 Innledning

Formålet med problemstillingen er å belyse hvordan forhandlingene om erstatning forløp, sett fra grunneiers perspektiv. Jeg vil innledningsvis gi en oversikt over hvordan funnene i delproblemstillingene er relevante for hovedproblemstillingen. Før jeg tar opp temaer jeg mener er relevante for hovedproblemstillingen, men som ikke er blitt drøftet i delproblemstillingene.

Under første delproblemstilling ville jeg belyse hvordan informasjonen som ble gitt forberedte grunneier på forhandlingene. Informasjon er av betydning for forhandlingenes forløp da det påvirker grunneiers forventninger og innstilling til grunnervervsforhandlingene. Det er derfor viktig at informasjonen er forståelig, entydig og tilstrekkelig. Funnene peker i retning av at Statens vegvesen har vært flink til å gi tilstrekkelig informasjon til riktig tid. Det har gitt grunneier mulighet til å gjøre nødvendige forberedelser til forhandlingene som for eksempel å rådføre seg med advokat. Drøftelsen viser at intervjupersonene jevnt over er fornøyd med informasjonen som har blitt gitt, men at enkelte mente grunnerverver ikke opplyste om rettigheter til juridisk bistand, og at det ble gitt for lite konkret informasjon om hva som skulle skje med eiendommen. De som savnet informasjon om eiendommen og om rettigheter, samt de som mener det er blitt gitt falske forhåpninger og utilstrekkelig informasjon om erstatning, var minst fornøyd med forhandlingene. Dette tyder på at det er en sammenheng mellom informasjonen som ble gitt og grunneiers tilfredshet med forhandlingene om erstatning.

I delproblemstilling 2 ville jeg finne ut hvorfor erstatningen økte for grunneiere som takket nei til det første tilbudet. Alle grunneiere som takket nei til det første tilbudet fikk økt erstatning. Årsakene til at erstatningen økte ser ut til å være en kombinasjon av elementer som

tidspress, juridisk bistand, ny informasjon, evne til å argumentere, samt ønsket om å unngå skjønnsretten. Det er klart at det for de som takket nei til det første tilbudet har vært en mer omfattende forhandlingsprosess enn for dem som takket ja. I delproblemstilling 3 er det drøftet hvilke faktorer som er avgjørende for at grunneier aksepterer erstatningstilbudet. Dette sier noe om hva som var viktig for grunneierne under forhandlingene, og som det går frem av drøftelsen er blant annet oppfatningen av at tilbudet var riktig avgjørende.

Delproblemstillingen viser også at noen grunneiere aksepterte selv om de egentlig ønsket høyere erstatning, blant annet fordi de var lei av prosessen og fordi de ville unngå skjønn. Relevansen av forholdet mellom grunneier og grunnerververen går frem av delproblemstilling 4. Slik jeg tolker funnene fra delproblemstilling 1 har de som er fornøyd med informasjonen et bedre inntrykk av grunnerververen enn de som var misfornøyd. Et godt forhold mellom partene er gunstig for forhandlingene, det forenkler både grunnervervsfasen og anleggsfasen. Men det behøver ikke være avgjørende for forhandlingsresultatet, jeg sikter her til at grunneier har fått økt erstatning uavhengig av hvor godt forhold partene hadde. Det går også frem av drøftelsen at befaring har gitt partene mulighet til å bli tryggere på hverandre, men at de færreste har ansett befaringene som en mulighet til å forhandle.

Jeg vil videre i drøftelsen ta opp andre faktorer som påvirket forhandlingene, slik som grunneiers interesser, partenes forventninger og forhandlingsvilje, verdsetting, økt erstatning og juridisk bistand.

#### 5.6.2 Interesser

Kartlegging av interesser er en viktig del av forberedelsene til forhandlingene (Rognes 2015, s. 15). Kartlegging av interessene vil kunne åpne for nye forhandlingselementer og på den måte legge til rette for integrasjonsforhandlinger. Ved at grunneier er tydelige på sine interesser gir det rom for at grunneier og grunnerverver kan finne felles interesser og skreddersy en avtale begge parter kommer godt ut av. Det går frem av oppgaven at forhandlingsprosessen er enklere når det foreligger en felles interesse for vegprosjektet.

Grunneierne har gitt uttrykk for at de var tydelige på hva deres interesser var ovenfor grunnerverver. For flere av intervjupersonene var det viktigste å få tilstrekkelig erstatning, mens det for andre var tiltakene og utførelsen som var viktig. Tolv av femten intervjupersoner hevder interessene deres ble ivarettatt, men i forskjellig grad. Som Rognes (2015, s. 30)

skriver er det mer sannsynlig å få til en avtale dersom en greier å ivareta interessene til den andre parten, dette er også avgjørende for å få et tilfredsstillende forhandlingsresultat.

Vegvesenet skal i henhold til de etiske retningslinjene ta seg tid til å lytte til grunneier (Statens vegvesen 1999, s.18). Å ta seg tid til å lytte til grunneier og deres interesser kan skape tillit, og på den måte tilrettelegge for et bedre forhandlingsklima (Qvale 2017, s. 42) Intervjuperson 11 kom med følgende utsagn: «*Det viktigste for meg var i utgangspunktet at jeg ble hørt*». Slik jeg forstår det handlet det mest om følelsen av å bli hørt og tatt hensyn til i prosessen, herunder at det blir tatt hensyn til grunneiers mening når det gjelder avgjørelser og utførelse av tiltak og løsninger på egen eiendom.

Selv om de fleste hevder at deres interesser ble ivaretatt, krevde det noen diskusjoner for enkelte grunneiere. Det har utvilsomt vært uenigheter og motstridende interesser mellom enkelte grunneiere og grunnerverver under forhandlingene. Eksempelvis ville intervjuperson 12 først at de skulle få beholde deler av eiendommen i stedet for å innløse hele, grunnerverver avviste dette forslaget. Deretter ønsket hun at Statens vegvesen skulle kjøpe en lignende fritidseiendom til dem i stedet for å få utbetalt pengeerstatning, men hun nådde ikke frem med dette heller. Videre var det uenighet om erstatningssummen, hvor mye en tilsvarende fritidseiendom var verdt, og hva sammenligningsgrunnlaget skulle være. Hun sa det var høy temperatur mellom partene til tider. Slik jeg tolker det, handlet det hovedsakelig om uenighet om erstatningsprinsipper. Vegvesenet ville ikke gi mer enn salgsverdi fordi det var snakk om fritidsboligen til en eldre mann, og de anså det ikke som sannsynlig at grunneier ville kjøpe tilsvarende bolig. Med tanke på at kravet til bruk av bolig skal tolkes strengt i følge flere høyesterettsavgjørelser (Statens vegvesen 2008, s. 14), kan det derfor tenkes at vilkårene for å få erstattet utgiftene til kjøp av tilsvarende bolig ikke var oppfylt.

### 5.6.3 Forventninger og forhandlingsvilje

Grunneiers forventninger til grunnervervet kan, i likhet med grunneiers innstilling, være av betydning for hvordan forhandlingene om erstatningsavtalen forløper. Intervjupersonene hadde jevnt over ikke store forventninger til forhandlingene; «*Jeg følte vel at det ikke så mye å gå på verken den ene eller andre retningen*». Noen intervjupersoner sier de visste det ville bli tidkrevende og rotete, andre var lei av prosessen allerede før selve forhandlingene om erstatningsavtalen startet. Kun noen få grunneiere sier de forventet å få tilstrekkelig erstatning for arealet de avstod.

De rettslige rammevilkårene, herunder gjeldende lover, regler og rettspraksis, har betydning for forhandlingene i den forstand at de rettslige rammevilkårene påvirker partenes forhandlingsvilje og atferd (Sevatdal og Sky 2003, s. 27). Mange grunneiere har gått inn i forhandlingene med lave forventinger, nettopp fordi de regner med at det er begrenset hva de kan oppnå i forhandlinger med vegvesenet. Vegvesenet er tross alt en stor organisasjon som, ved vedtatt reguleringsplan og loven på sin side, kan få ervervet grunn uavhengig av grunneiers mening om inngrepet. På den annen side kan det faktum at vegvesenet må forholde seg til lovverk og rettspraksis medføre at grunneier i større grad stoler på at den erstatning Statens vegvesen kommer til er riktig.

I likhet med grunneierne, påvirkes også grunnerververs atferd og forhandlingsvilje av de rettslige rammevilkårene. Statens vegvesen er blant annet pliktet til å basere erstatning på riktig pris som kan begrunnes faglig, videre legger vegvesenet stor vekt på et stabilt prisnivå i minnelige forhandlinger og tidligere skjønnspriser (Sevatdal og Sky 2003, s. 112). Dette legger føringer for grunnerververs forhandlingsvilje. Statens vegvesen strekker seg likevel langt i mange tilfeller for å inngå minnelig avtale med grunneier. Blant annet kan tidsfrister medføre at grunnerverver blir mer villig til å imøtekomme grunneiers krav om økt erstatning (Christiansen og Svendsen 2016, s. 66). Et annet eksempel på hvordan de rettslige rammevilkårene påvirker grunnerververs forhandlingsvilje og atferd, er risikoen for presedens som følger av å øke erstatningen. Det er blitt oppgitt av enkelte grunneiere at grunnerverver ikke vil oppgi kvadratmeterpris fordi det kan legge føringer for lignende, fremtidige grunnerverv, og at det er derfor bare blitt oppgitt en rund sum. Det er for øvrig vanlig praksis å fastsette erstatningen til en rund sum når hele eiendommer erverves, denne metoden kan også praktiseres i de tilfeller man benytter differanseprinsippet (Statens vegvesen 2010, s. 27). Som tidligere nevnt skal grunnerverver tilstrebe at like tilfeller gis lik erstatning (Statens vegvesen 1999, s.13), og med hensyn til dette bør det ikke gis mer i erstatning enn hva en regner som riktig og rettferdig for å dekke det økonomiske tapet grunnervervet medfører. Valgene grunnerverver tar vedrørende erstatning vil altså få konsekvenser for fremtidige grunnerverv, og naturlig nok påvirke deres forhandlingsvilje. Noen grunneiere har forståelse for dette, mens andre mener det ikke ville hatt noen betydning å øke erstatningen ytterligere i store prosjekter som for eksempel utbygging av E6.

Det har blitt uttalt av flere intervjupersoner at det ikke var noe særlig forhandlinger. Med dette mener enkelte grunneiere at Statens vegvesen ikke var villige til å forhandle, mens andre mener at det ikke var behov for å forhandle. Sistnevnte var den gruppen av grunneiere som aksepterte det første tilbudet de fikk av Statens vegvesen. Grunneierne kom med informasjon og ønsker som grunnerverver i stor grad oppfylte. Intervjuperson 10 sier grunnerverver gjorde som «punkt og prikke» etter ønskene hans. Rognes (2015, s. 13) skriver at det viktig å være bevisst på betydningen av forhandlingene, slik at man er bevisst på når man bør forhandle og når det er best å la være. Grunneiere som aksepterte det første tilbudet «så ikke noe grunn til å krangle om det, det var snakk om så lite».

Fem av femten intervjupersoner oppfattet Statens vegvesen som forhandlingsvillige. Disse fem intervjupersonene virket å være relativt fornøyd med forhandlingsresultatet. Det kan se ut som at det er en sammenheng mellom hvor fornøyd grunneier er med erstatningen og hvordan de oppfatter forhandlingsrommet og grunnervervs forhandlingsvilje. Intervjuperson 4, 8, 11 og 15 oppfattet ikke vegvesenet som særlig innstilte eller villige til å forhandle. Herunder hevder to av grunneierne at det var grunnervervs manglende villighet til å se på erstatningsnivået som var årsaken til at advokatene ikke oppnådde enda høyere pris. Intervjuperson 9 og 12 mener Statens vegvesen kun var villig til å forhandle når de ble presset til det. Grunneiers opplevelse av et lite forhandlingsrom har altså trolig sammenheng med at de ikke fikk erstatningen opp på det nivået de selv mente var riktig, i tillegg har nok grunneier og grunnerverver ulik oppfatning av hva som er riktig erstatning. I følge Løyland (2001, s. 86) forekommer det ofte at grunneier og grunnerverver har ulik oppfatning av hva som er full erstatning. Det skjeve maktforholdet en ofte finner ved grunnerverv kan også ha betydning for grunneiers opplevelse av forhandlingsrommet. Enkelte grunneier gir uttrykk for at grunnerverver har all makten i forhandlingene, og at de egentlig ikke har noe de skulle sagt i møte med Statens vegvesen.

#### 5.6.4 Juridisk bistand og økt erstatning

For ni av ni grunneiere representert av advokat økte erstatningen. Det var nokså stor variasjon i hvor mye erstatningen økte. Eksempelvis økte erstatningen til intervjuperson 5 med cirka 3 000 000 kr, mens den for intervjuperson 4 økte med 60 000 kr, begge måtte innløse boligen sin. Intervjuperson 5 var helt klart mer fornøyd med erstatningen enn intervjuperson 4. Til tross for at erstatningen økte for samtlige grunneiere representert av prosessfullmektig, ble



ikke alle like fornøyd med det endelige tilbudet de fikk. En mulig årsak kan være at intervjupersonene i utgangspunktet hadde litt urealistiske forventninger til forhandlingene. I følge Norsk Gallup (2000, s. 31) kan advokatbistand i seg selv bidra til et urealistisk forventningsnivå. Tre intervjupersoner hevder at det var advokatene som gav dem urealistiske forhåpninger om hva de kunne få i erstatning, og mener advokatene lovet mer enn de kunne holde. En annen årsak til at de ikke var fornøyd med erstatningen kan være skjønnsresultatet de har fått kjennskap til i ettertid, hvor erstatningen økte med 600 000kr. Som intervjuperson 4 uttalte; «*jeg tror jeg hadde vært mer fornøyd om jeg ikke visste hva naboen fikk i erstatning*». Med andre ord har ikke advokatbistand i seg selv nødvendigvis en positiv påvirkning for grunneier. Intervjuperson 8 uttalte at hun tror resultatet ville blitt det samme uavhengig av advokat. Det går frem av Qvale (2017, s. 36) at flere grunnervere mener advokater driver «egenagenda» ved å trekke ut forhandlingen og oppfordre til å gå til skjønn, for å kunne fakturere flere arbeidstimer. Av det som har kommet frem under intervjuene i denne oppgaven har jeg derimot ikke fått inntrykk av at advokatene har oppfordret grunneier til å gå til skjønn. I følge intervjuperson 2 hadde grunneierne blitt fortalt av advokaten at en skal forsøke å forhandle i disse sakene framfor å gå til retten, og at man skal prøve ganske lenge før en tar det steget.

Av masteroppgaven «Minnelig avtale ved grunnerv» (2017, s. 74) går det frem at 29,5 % av respondentene som brukte advokat var misfornøyd med erstatningen, mens blant dem som ikke brukte advokat var 18,5 % misfornøyd med erstatningen. Christiansen og Svendsen (2016, s. 66) har også funnet at grunneierne som hadde juridisk bistand er mindre fornøyde med forhandlingene i ettertid. Det samme resultatet viser Norsk Gallup (2001, s. 26) i sine undersøkelser, de med advokatbistand skårer lavest på tilfredshet med erstatningsutmålingen. Lignende funn kommer frem i denne oppgaven, intervjupersonene som brukte advokat er mindre fornøyd med erstatningen enn de som ikke brukte advokat. Det må likevel tas i betraktning at det for det første er en skjevfordeling mellom antall grunneiere som brukte advokat og grunneiere som ikke brukte advokat, og for det andre at fem av de ni som brukte advokat innløste bolig eller fritidseiendom og forhandlet dermed om større verdier, enn dem som ikke brukte advokat. Jeg vil også trekke frem at enkelte grunneiere som brukte advokat var veldig fornøyd med erstatningen.

Grunnervvervsforhandlinger er en spesiell forhandlingssituasjon. Det er nærliggende å tro at det er usikkerhet blant grunneiere med tanke på hva de kan kreve i forhandlinger med Statens

vegvesen. I slike situasjoner er det en trygghet å ha en advokat med seg, noe flere av grunneierne har gitt uttrykk for. De fleste grunneierne sier de ville brukt advokat om de skulle komme opp i en lignende situasjon igjen, intervjuperson 1 uttalte; «*jeg anbefaler alle å bruke advokat i slike situasjoner*».

Som det går frem av oppgaven, fikk alle grunneiere som sa nei til det første tilbudet økt erstatning. Dette kan indikere at Statens vegvesen har gått lavt ut med sine tilbud. Det er også en oppfatning blant noen av intervjupersonene at grunnerverver har gitt lave erstatningstilbud, det har blant annet blitt uttalt at; «*vegvesenet vil jo gi minst mulig i erstatning*». I bacheloroppgaven til Christiansen og Svendsen (2016, s. 74) er det blitt stilt spørsmål om Statens vegvesen bevisst tilbyr lav erstatning for å spare penger. De fleste grunneierne mente Statens vegvesen ga et lavt tilbud som ikke samsvart med hva de selv oppfattet som en korrekt erstatning (2016, s. 74). Intervjuperson 15 fortalte at noen i sameiet hadde fått 600 000 kr mer i erstatning ved skjønn, han mente det kunne indikere at grunnerverver hadde gitt et for lavt tilbud. Tilsvarende kan en trekke frem intervjuperson 5 som gjennom forhandlingene økte erstatningen med tre millioner, intervjuperson 12 som økte erstatningen med ca 500 000 kr og intervjuperson 1 som sier erstatningen økte med rundt 50%. Leinebø m.fl. (2015, s. 49) fant at 33,8% av grunneierne som sa nei til det første tilbudet fikk over 50% mer i erstatning. Nesten halvparten av grunneierne fikk mer enn 30% i økt erstatning. Leinebø m.fl. (2015, s.104) mener dette må bety at Statens vegvesen enten har verdsatt for lavt eller at grunnerverver har tilbydd mer enn hva som er å regne som riktig pris. Statens vegvesen har tydeliggjort at grunnerverv ikke skal skje på billigst mulig måte, men at riktig pris i henhold til regelverket og verdsettingsfaglige vurdering skal tilstrebes (Statens vegvesen 1999, s. 15). En kan videre trekke paralleller til Gardemoen utbyggingen hvor også samtlige av grunneierne som sa nei til det første tilbudet fikk økt erstatning. OSL/luftfartsverket har fått kritikk for at de i en del tilfeller bevisst gikk lavt ut med sine tilbud (Silkose et al. 1996, s. 19). Silkose-utvalget mener at en statlig forhandler bør tilstrebe å tilby «riktig pris» fra starten av; «*Et tilbud som bevisst legges lavere enn det som aksepteres som endelig resultat, kan etter utvalgets vurdering gi et uheldig inntrykk av at tiltakshaver søker en "billigst mulig" løsning*» (Silkose et al. 1996, s. 19).

Selv om Statens vegvesen legger stor vekt på et stabilt prisnivå i minnelige forhandlinger (Sevatdal og Sky 2003, s. 112), faglige kriterier og tidligere skjønnsresultater, er det ikke lett å vite eksakt hva som er riktig pris. Det er lettere å finne et prisintervall som erstatningen bør

ligge innenfor, og i henhold til de etiske retningslinjene (Statens vegvesen 1999, s. 15) bør erstatningstilbudet ligge i øvre del av dette intervallet. Tilbudet som ble gitt til grunneier har trolig ligget innenfor et prisintervall som grunnerverver mener reflekterer riktig pris, men ny informasjon fra grunneier kan ha endret verdsettingsgrunnlaget og dermed forårsaket økt erstatning. Fra Silkoset-rapporten går det fram at representanter fra OSLO har uttalt at de la seg lavere for at motpartens advokat kunne «oppnå noe» under forhandlingene og for at de selv skulle ha noe å gå på (Silkoset et. al. 1996, s. 19). Statens vegvesen kan på lignende måte ha lagt seg lavere for at grunneier skal føle at han oppnår noe i forhandlingene. Det kan være en fordel at grunneier får muligheten til og inntrykk av at han påvirker resultatet i forhandlingene (Qvale 2017, s. 47). For som funnene antyder, er intervjupersonene som føler de har vært delaktig i forhandlingene og bidratt til løsninger, mer fornøyd enn de som følte at deres mening ikke var av betydning.

#### 5.6.5 Verdsetting

Erstatning er helt klart et viktig og avgjørende element i grunnervervsforhandlinger. Erstatningen har vært viktig for samtlige grunneiere enten det var i form av pengeerstatning eller tiltak. Som tidligere nevnt var grunneiere som avstod deler av eiendommen mer opptatt av tiltak og gode løsninger, enn erstatningssummen. For dem som avstod hele eiendommen har erstatningssummen hatt en spesiell betydning. Diskusjoner om gjenanskaffelsesverdi har vært gjentakende. Grunneierne ønsket erstatning som gav mulighet til å kjøpe tilsvarende eiendom i nærområdet. Ikke alle mener Statens vegvesen har innfridd på dette, blant annet har en av intervjupersonene måtte flytte til en annen del av byen fordi han ikke hadde råd til å kjøpe tilsvarende bolig i nærområdet for erstatningssummen han ble tilbudt. Under intervjuene kom det frem at ikke alle visste hva som var lagt til grunn for verdsettingen av eiendommen, men de fleste oppga at det var pris fra takstmann og bolig/kvadratmeter pris i området. Vegvesenet har ansvar for å innhente grunnlaget for verdsettingen, dette gjør seg spesielt gjeldende for grunneiere som ikke er representert av prosessfullmektig (Statens vegvesen 2008, s. 22). Ved å hente inn så mye informasjon som mulig vil en få et godt grunnlag for å tilby riktig pris til grunneier. Blant noen grunneiere forelå det en prinsipiell uenighet om grunnlaget for verdsettingen. To grunneiere mente at man av prinsipp burde få erstatning for det man potensielt kan dyrke og ikke kun for det man dyrker på det tidspunktet. Intervjuperson 7 mente man på prinsipielt grunnlag burde få full erstatning ved stripeerverv. Selv fikk hun en tredjedel av markedspris for det arealet hun avstod, noe hun mente var urettferdig. Hun gav også uttrykk for at hun ikke forstod hvordan grunnerverver kom fram til

den erstatningssummen. Dette er forståelig da ikke kan forventes at grunneier har kjennskap til eller forutsetninger for å forstå de erstatningsrettslige reglene. Det bør derfor gis tilstrekkelig og forståelig informasjon om verdsettingsmetode og erstatningsprinsipper, og grunnervever bør sørge for at grunneier har forstått informasjonen som blir gitt.

#### 5.6.6 Konklusjon

Gjennom drøftelsen av problemstillingen har det kommet frem at forhandlingene om erstatning ved inngåelse av minnelig avtale forløp på forskjellige vis, avhengig av blant annet om grunneier takket ja eller nei til det første tilbudet, om grunneier brukte advokat, omfanget av grunnervervet og grunneiers innstilling til vegprosjektet.

Det er et tydelig skille mellom de som aksepterte det første tilbudet og de som takket nei til det første tilbudet med tanke på forhandlingsprosessen og grunneiers opplevelse av forhandlingene. De som takket ja til det første tilbudet er gjennomgående fornøyd med forhandlingene og erstatningen. Det har slik jeg tolker funnene, sammenheng med at det var et enklere og mindre omfattende erverv. Drøftingen viser at de var mer opptatt av tiltak og løsninger rundt grunnervervet enn erstatningssummen. Positiv innstilling til vegprosjektet, felles interesser, samarbeid om løsninger og utførelse av tiltak har lagt til rette for vinn-vinn forhandlinger og fornøyde parter.

For de som takket nei til det første tilbudet har forhandlingene vært mer omfattende. Oppgaven viser at forståelig og entydig informasjon, samt presis kommunikasjon er av betydning for forhandlingene da dette påvirker grunneiers forventninger til- og oppfatning av erstatningen. Uklar og mangelfull informasjon har for noen medført misforståelser og falske forhåpninger til mulig forhandlingsresultat. Erstatningssummen har vært avgjørende for flertallet av grunneiere i denne gruppen, og hovedgrunnen til at grunneierne takket nei til det første tilbudet var at erstatningssummen var for lav. Spesielt viktig har erstatningssummen vært for de seks grunneierne som innløste bolig- eller fritidseiendom.

Ni av femten intervjupersoner brukte advokat, og drøftelsen viser at advokat har vært av stor betydning for de fleste grunneierne. Bruk av advokat har gjort grunneierne tryggere på forhandlingsprosessen fordi de har en profesjonell part på sitt lag som vet hva

grunnervervsforhandlinger innebærer. I samarbeid med advokat har flere grunneiere lagt fram alternative beregningsmetoder og egne sammenligningstall. Grunnerverver har tatt hensyn til grunneiers interesser, og grunneierne har i varierende grad fått gjennomslag for kravene sine. Det å bli hørt og bli møtt på sine krav har vært av betydning for grunneiers opplevelse av forhandlingene. Som det går frem av drøftelsen har det har vært noe uenighet om grunnlaget for verdsettingen, dette har ført til diskusjoner og forhandlinger om erstatningsprinsipper. Til tross for litt uenigheter underveis i forhandlingsprosessen, har alle femten grunneiere oppnådd et akseptabelt resultat gjennom forhandlingene med Statens vegvesen.

## 6. Avsluttende refleksjoner

Denne oppgaven har belyst hvordan forhandlingene om erstatningen forløp, med fokus på hvorfor erstatningen økte for de elleve grunneierne som takket nei til det første tilbudet. Som nevnt i punkt 2.2, handler kvalitativ metode om å få fram det særegne. Gjennom intervjuene har det kommet tydelig fram at grunneierne har forskjellig opplevelse av forhandlingsprosessen og at det er ulike faktorer som påvirker forhandlingenes forløp. Slik jeg ser det, reflekteres grunneiers tilfredshet med erstatningen i deres beskrivelse av grunnervvervsforhandlingene.

Under intervjuene ble jeg tipset om å kontakte grunneiers advokat, intervju av advokater kunne helt klart bidratt til å gi et mer komplett bilde av forhandlingene. Et forslag til hvordan en kan forske videre på temaet kan derfor være å se nærmere på advokatens rolle og betydning i grunnervvervsforhandlinger. Det har blitt påpekt av enkelte grunneiere at det er uheldig at Statens vegvesen ikke tar mer hensyn til grunneiere som ikke snakker norsk, det kunne være interessant å sett på hvordan vegvesenet tilrettelegger for de som ikke kan norsk. Videre er det grunneiere som sitter med inntrykket av at kommunen og Jernbaneverket tilbyr høyere erstatning enn Statens vegvesen, kanskje dette også kan være verdt å se nærmere på.

# Kilder

## Litteraturliste

- Christensen, S. C. og Svendsen, M. (2016). *Forhandlinger ved grunnerverv*. Bacheloroppgave. Bergen: Høgskolen i Bergen, Institutt for byggfag.
- Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving*. 6. utg. Oslo: Gyldendal akademisk
- Leinebø, B. B., Strømdal, F. og Torsnes, A. (2015). *Minnelige avtaler ved grunnerverv*. Bacheloroppgave. Bergen: Høgskolen i Bergen, Institutt for byggfag.
- Løyland, D. (2001) *Behandling av grunneiere ved grunnerverv*. Kart og plan, 2001(2), s. 80-88.
- Kvale, S. og Brinkmann, S. (2017). *Det kvalitative forskningsintervjuet*. 3. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Norsk Gallup (2000) *Brukerundersøkelse grunnerverv*. MISA 00/04. Oslo: Vegdirektoratet.
- Rognes, J. K. (2015). *Forhandlinger*. 4 utg. Oslo: Universitetsforlaget
- Sevatdal, H. og Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori - Innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Norges Landbrukshøgskole Institutt for landskapsplanlegging.
- Silkoset, O., Falkanger, T., Kraft, P., Lie, N. E. og Olsen, R. (1996). *Ekstern kvalitetsrevisjon av grunnervervet i Gardermoprojektet*. Sluttrapport. Oslo.
- Statens vegvesen. (2008). *Boliginnløsning*. Håndbok R731. Vegdirektoratet.
- Statens vegvesen (2017). *Eigedomsinngrep*. Håndbok V740. Vegdirektoratet.
- Statens vegvesen. (1999). *Etiske retningslinjer for grunnerverv*. Gjelder all kontakt med grunneiere. Håndbok R730. Vegdirektoratet.
- Statens vegvesen. (2018). *Grunnerverv*. Sist oppdatert 12.03.18. Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/Fag/Veg+og+gate/Grunnerverv> (lest 06.04.18).
- Statens vegvesen. (2010). *Grunnerverv til vegformål - Forhandlinger*. Håndbok V742. Oslo: Vegdirektoratet.

Statens vegvesen. (2000). Grunnerverv til vegformål - Skjønnsforberedelse. Håndbok V741. Vegdirektoratet.

Statens vegvesen. (2001). *Hva skjer når Statens vegvesen erverver grunn?* Oslo: Vegdirektoratet. Tilgjengelig fra:

[http://www.vegvesen.no/\\_attachment/345841/binary/741235?fast\\_title=Brosjyre%3A+Hva+skjer+n%C3%A5r+Statens+vegvesen+erverver+grunn.pdf](http://www.vegvesen.no/_attachment/345841/binary/741235?fast_title=Brosjyre%3A+Hva+skjer+n%C3%A5r+Statens+vegvesen+erverver+grunn.pdf) (lest 27.02.18).

Statens Vegvesen. (1993). *Verdsetting ved inngrep i bustadeiendom*. Oslo: Vegdirektoratet

Stordrange, B. og Lyngholt, O. C. (2005). *Ekspropriasjonserstatningsloven. Kommentartutgave*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Unneberg, M. K, og Korsbøen, E. C. (2017) *Minnelig avtale ved grunnerverv*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Institutt for landskap og samfunn

Qvale, G. M. (2017) *Suksessfaktorer for tilrettelegging av minnelig avtale ved grunnerverv*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Institutt for landskap og samfunn.

Forarbeider, utredninger mv.

NOU 1999:28. *Gardermoenprosjektet - Evaluering av planlegging og gjennomføring*.

Lover og forskrifter

Lov 17 mai 1815 Kongeriket Noregs grunnlov (Grunnloven).

Lov 6. april 1984 nr. 16 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (ekspropriasjonserstatningsloven)

Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Lov 23. oktober 1959 nr. 03 om oreigning av fast eigedom (oreigningsloven)

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven)

Lov 21. juni 1963 nr.23 om vegar (veglova)

FOR-1981-09-11-8603 om egedomsinngrep etter veglova

Figurliste

Figur 1. Oversikt over grunnervervet



## Vedlegg

Vedlegg 1: Tilbakemelding fra NSD

Vedlegg 2: Informasjonsskriv til grunneiere

Vedlegg 3: Intervjuguide

Vedlegg 4: Intervjuguide fra bacheloroppgaven «Forhandlinger ved grunnerverv», HIB.  
Christiansen og Svendsen (2016).

## Vedlegg 1 – Tilbakemelding fra NSD



Per Kåre Sky

1432 ÅS

Vår dato: 08.01.2018

Vår ref: 57664 / 3 / STM

Deres dato:

Deres ref:

### Vurdering fra NSD Personvernombudet for forskning § 31

Personvernombudet for forskning viser til meldeskjema mottatt 08.12.2017 for prosjektet:

<i>57664</i>	<i>Grunnervervsforhandlinger</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Per Kåre Sky</i>
<i>Student</i>	<i>Gina Therese Førde</i>

#### Vurdering

Etter gjennomgang av opplysningene i meldeskjemaet og øvrig dokumentasjon finner vi at prosjektet er meldepliktig og at personopplysningene som blir samlet inn i dette prosjektet er regulert av personopplysningsloven § 31. På den neste siden er vår vurdering av prosjektopplegget slik det er meldt til oss. Du kan nå gå i gang med å behandle personopplysninger.

#### Vilkår for vår anbefaling

Vår anbefaling forutsetter at du gjennomfører prosjektet i tråd med:

- opplysningene gitt i meldeskjemaet og øvrig dokumentasjon
- vår prosjektvurdering, se side 2
- eventuell korrespondanse med oss

Vi forutsetter at du ikke innhenter sensitive personopplysninger.

#### Meld fra hvis du gjør vesentlige endringer i prosjektet

Dersom prosjektet endrer seg, kan det være nødvendig å sende inn endringsmelding. På våre nettsider finner du svar på hvilke [endringer](#) du må melde, samt endringskjema.

#### Opplysninger om prosjektet blir lagt ut på våre nettsider og i Meldingsarkivet

Vi har lagt ut opplysninger om prosjektet på nettsidene våre. Alle våre institusjoner har også tilgang til egne prosjekter i [Meldingsarkivet](#).

#### Vi tar kontakt om status for behandling av personopplysninger ved prosjektslutt

*Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.*

Ved prosjektslutt 22.06.2018 vil vi ta kontakt for å avklare status for behandlingen av personopplysninger.

Se våre nettsider eller ta kontakt dersom du har spørsmål. Vi ønsker lykke til med prosjektet!

Marianne Høgetveit Myhren

Siri Tenden Myklebust

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68 / [Siri.Myklebust@nsd.no](mailto:Siri.Myklebust@nsd.no)

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Gina Therese Førde, [gina.therese.forde@nmbu.no](mailto:gina.therese.forde@nmbu.no)



Dere har opplyst i meldeskjema at utvalget vil motta skriftlig og muntlig informasjon om prosjektet, og vil samtykke skriftlig til å delta. Vår vurdering er at informasjonsskrivet til utvalget er godt utformet, men det må i tillegg opplyses om tidspunkt for prosjektslutt og anonymisering av data (22.06.2018).

Det fremgår av meldeskjema at dere skal samle inn og registrere enkelte opplysninger om tredjepersoner (grunnerverver). Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet. Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan dere unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Personvernombudet forutsetter at dere behandler alle data i tråd med Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine retningslinjer for datahåndtering og informasjonssikkerhet. Vi legger til grunn at bruk av mobil lagringsenhet er i samsvar med institusjonens retningslinjer.

Prosjektslutt er oppgitt til 22.06.2018. Det fremgår av meldeskjema/informasjonsskriv at dere vil anonymisere datamaterialet ved prosjektslutt.

Anonymisering innebærer vanligvis å:

- slette direkte identifiserbare opplysninger som navn, fødselsnummer, koblingsnøkkel
- slette eller omskrive/gruppere indirekte identifiserbare opplysninger som bosted/arbeidssted, alder, kjønn
- slette lydopptak

For en utdypende beskrivelse av anonymisering av personopplysninger, se Datatilsynets veileder:

<https://www.datatilsynet.no/globalassets/global/regelverk-skjema/veiledere/anonymisering-veileder-041115.pdf>

## Vedlegg 2

### **Forespørsel om intervju i forbindelse med masteroppgave om grunnervvervsforhandlinger**

#### **Bakgrunn og formål**

Hei, jeg heter Gina og er student ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i Ås. Jeg skal denne våren (2018) skrive masteroppgave som avslutning på det 5-årige studiet «Master i eiendom». Oppgaven handler om grunnervvervsforhandlinger, hvor formålet med oppgaven er å se nærmere på hvordan forhandlingene om erstatningsavtalen forløp. Grunnen til at jeg kontakter deg er fordi du i fjor svarte på spørreundersøkelsen til en masteroppgave som gikk ut på å finne ut *hvorfor grunneiere inngår minnelig avtale ved grunnerverv*, og fordi ditt navn stod oppført på en liste over respondenter som har sagt seg villig til å kontaktes igjen. Jeg har foretatt et utvalg på ca 15 grunneiere basert på data fra Unneberg og Korsbøen sin oppgave, og jeg ønsker i denne sammenheng å intervju deg.

#### **Intervju**

Jeg foretrekker at vi møtes for intervjuet, men det er også mulig å gjennomføre intervjuet gjennom en telefon- eller videosamtale. Varigheten av intervjuet antas å være 1-2 timer, men dette avhenger av hva du som respondent er villig til å svare på og hvor utdypende du vil være. Under intervjuene vil jeg notere samt bruke lydopptaker dersom du samtykker i dette. Intervjuene ønskes gjennomført mellom 12. februar - 5 mars 2018. Du vil få spørsmålene tilsendt i forkant av intervjuet.

#### **Konfidensialitet**

Alle opplysninger som blir gitt under et eventuelt intervju vil bli behandlet konfidensielt og anonymisert. Studien er meldt til personvernombudet for forskning (NSD).

#### **Frivillig deltakelse**

Det er frivillig å delta i studien. Alle opplysninger om deg eller opplysninger du har gitt vil alltid holdes konfidensielt og forbli anonymisert. Jeg kommer til å ringe deg i løpet av uken

for å høre om du ønsker å stille til intervju. Dersom du har spørsmål, kan du kontakte meg på e-post: [gina.therese.forde@nmbu.no](mailto:gina.therese.forde@nmbu.no) eller telefon + 47 48183151. Min hovedveileder for oppgaven, Per Kåre Sky, kan også kontaktes på e-post: [per.sky@nmbu.no](mailto:per.sky@nmbu.no). Ditt bidrag vil være til stor hjelp for min masteroppgave.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Gina T. Nilsson Førde

## Vedlegg 3

### Intervjuguide til grunneiere

*Takk for at du tar deg tid til å intervjues. Som nevnt vil dette intervjuet være del av masteroppgaven min. Formålet er å finne ut hvordan forhandlingene om erstatningsavtalen gikk for seg. Grunnen til at jeg ønsker å intervju deg er fordi du tidligere har inngått minnelig avtale med Statens vegvesen og fordi du svarte på spørreundersøkelsen til en masteroppgave i fjor. Alle opplysninger som blir gitt under intervjuet behandles konfidensielt og du vil bli anonymisert i oppgaven. Intervjuet vil kun brukes til masteroppgaven. Dersom det er noen spørsmål du ikke kan eller vil svare på har jeg full forståelse for det.*

#### **Problemstilling:**

«Hvordan forløp forhandlingene om erstatning ved inngåelse av minnelig avtale?»

#### **Intervjuguide:**

##### **Bakgrunn**

- Kan du fortelle litt om hva grunnervet gikk ut på? Hvordan påvirket inngrepet eiendommen din?
- Har du vært part i grunnerv tidligere? Hadde du kunnskap om grunnerv fra før?
- Når ble avtalen inngått?

##### **Tidligfase og Informasjon**

#### **1. I hvilken grad forberedte informasjon fra statens vegvesen grunneierne på forhandlingene?**

1.1 Hva synes du om informasjonen du mottok fra statens vegvesen da du først ble kjent med at du var part i et grunnerv?

- Hvilken type informasjon fikk du?
- Når mottok du denne informasjonen?
- Var informasjonen forståelig og tilstrekkelig?
- I hvilken grad forberedte denne informasjonen deg på den videre forhandlingen om erstatning?

1.2 Gjorde statens vegvesen deg kjent med dine rettigheter?

- *Det kommer fram av spørreskjemaet til Unneberg og Korsbøen at 44% av respondentene ikke var klar over at de kunne søke støtte fra Statens vegvesen for å få dekket bistand: Dersom du var klar over dette, hvordan fikk du vite om det? Kom denne informasjonen fra Statens Vegvesen?*

1.3 Hvilke forventinger hadde du til grunnervet og forhandlingene?

- Hvilken innstilling hadde du til grunnervet i begynnelsen? Positiv/negativ?

- Endret holdningene din seg til forhandlingene underveis? Hvis ja, på hvilken måte?

1.4. Hvilken betydning hadde befarings på eiendommen/mangel på befarings for forhandlingene?

- Gav det mer informasjon?
- Hadde det betydning for forholdet med grunnerverver?

## **Forhandlinger**

2.1 Hvordan forberedte du deg til forhandlingen?

- Hadde du noen erfaring fra forhandling fra før?
- Var du bevisst på viktigheten av forhandlingen?
- I hvilken grad følte du at du hadde nok kunnskap til å forhandle om en erstatningsavtale?

2.2 Hvordan forløp forhandlingene med Statens Vegvesen?

- Fikk du mulighet til å komme med innspill?
- Hvordan påvirket du prosessen?

2.3 Hva var dine interesser?

- Hva var viktigst for deg under forhandlingene?
  - Gjorde du dette tydelig for grunnerverver?
- Hvordan ble dine interesser ivaretatt?
- Respekterte Statens vegvesen dine krav?

2.4 Hvordan opplevde du forhandlingsrommet?

- I hvilken grad var statens vegvesen villig til å forhandle?

2.5 Benyttet du deg av bistand?

- Hvis ja, hvilken betydning hadde det for forhandlingene?
  - Skapte bruk av advokat større forhandlingsrom?
- Hvis nei, hvorfor ikke?

2.6 Var det forhandlinger om tiltak?

- Hvilken type tiltak ble det forhandlet om? Var det diskusjon om utførelse av tiltak?
- Hvis det ble utført tiltak på eiendommen, hvilken betydning hadde det for forhandlingene?

2.7 Hvem forhandlet du med?

- Samme person(er) hele veien?
- Var det tydelig hvem du skulle forholde deg til?
- Var det enkelt å komme i kontakt med vedkommende?



### **3 Erstatning**

3.1 Hvilken betydning hadde omfanget av grunnavståelsen for forhandlingene om erstatningen?

- Hvilken betydning hadde de avståtte arealene for deg?

3.2 Hvilken betydning hadde erstatningssummen for deg?

Var det andre faktorer som betydde mer?

### **4. Første tilbud**

4.1 Aksepterte du det første tilbudet? Hvorfor/hvorfor ikke?

- Kom du med motbud? Hvorfor/hvorfor ikke?
- Hvis motbud, hva gikk det ut på?

### **5 Akseptert bud**

5.1 Hvorfor aksepterte du tilbudet? Hva var avgjørende for at du skulle akseptere tilbudet?

- Hvordan følte du tilbudet var tilpasset deg og din eiendom?
- Oppfattet du tilbudet som riktig?
- Hva var forskjellen på det første og andre tilbudet?

5.2 Hva tror du er årsaken til at statens vegvesen deg et nytt og høyere tilbud?

- Hvorfor ville de gi deg et nytt tilbud?

5.3 Hva kan du si om det som er lagt til grunn for verdsetting av eiendommen din?

- Vet du hva Statens vegvesen legger til grunn for verdsetting?
- *(Tilbudene til SVV er basert på verdsettingsfaglige prinsipper hvor de ønsker å oppnå "riktig pris" på det skal erverves.)* Mener du statens vegvesen oppnådde riktig pris?
- Synes du prisen var riktig og rettferdig? Hvorfor?

5.4 Kan du fortelle om innholdet av den aksepterte avtalen?

- Hva var det aksepterte tilbudet?
  - Detaljert avtale? Standardavtale?
- Forstod du innholdet av avtalen?
- Sett i ettertid, er du fornøyd med avtalen?
  - Var det noe som manglet?

5.5 Hvor lang tid tok det fra avtalen ble undertegnet til du fikk utbetalt erstatning (og evt. tiltak) ?

## 6 Grunneiers opplevelse av forhandlingene og forholdet mellom grunnerverver og grunneier:

### 6.1 Hvordan opplevdes forhandlingene?

*Kan du beskrive hvordan du opplevde forhandlingene med statens vegvesen?*

Forholdet mellom grunnerverver og grunneier

- Hvordan var forholdet mellom deg (grunneier) og grunnerververen (personen du forhandlet med)?
- Kan du beskrive hvordan grunnerververen behandlet deg?
- Hvordan var kommunikasjonen underveis i prosessen?

6.2 I hvilken grad ble du påvirket av grunnerververen til å akseptere tilbudet?

- La grunnerverver noe press på deg? Følte du noe tidspress for å inngå avtale?
- Fikk du nok tid til å tenke over tilbudet før du aksepterte?

6.3 Bodde du på eiendommen mens anleggsarbeidet foregikk?

- Hadde du kontakt med entreprenørene som arbeidet på eiendommen din?
- Hvilke erfaringer har du gjort deg med entreprenørene/anleggsarbeidet?
- Var det enighet om hva som skulle bli gjort på eiendommen?
- Fikk du ordnet noen praktiske ting som ikke var en del av avtalen i dialog med anleggsarbeiderne?

6.5 Har du noen tanker om tidsperspektivet på grunnervervet og forhandlingene?

- Hva brukte dere mest tid på å forhandle om?

## 7. I ettertid:

7.1 Var det noe du savnet ved forhandlingene?

- Var det som skulle vært gjort annerledes eller noe du angrer på?
- Er det noe statens vegvesen bør forbedre/gjøre annerledes?
- Er du fornøyd med avtalen?

7.2 Hvilket inntrykk av Statens vegvesen sitter du igjen med?

- Har statens vegvesen gjennomført som avtalt?
- Var det forskjell på teori og praksis mtp gjennomføring av avtalen? Utførelsen?
- Hvordan samsvarte informasjonen du fikk i forkant av grunnervervet med det du opplevde under grunnervervet?
  - Forskjell på teori og praksis?

7.3 I hvilken grad føler du SVV har fulgt sine etiske retningslinjer om at grunnerverv skal skje på et faglig grunnlag med respekt for enkeltmennesket?

7.4 Kan du peke på noen fordeler og/eller ulemper grunnervervet har medført?

7.5 Har du noe mer å tilføye?

Vedlegg 4: Intervjuguide fra bacheloroppgaven «Forhandlinger ved grunnerverv», HIB. Christiansen og Svendsen (2016).

## **Intervjuguide til grunneiere**

### **Briefing:**

Takk for at du har tid til å møte oss. Som vi tidligere har pratet om vil dette intervjuet inngå i bacheloroppgaven vår. Formålet vårt er å finne ut av hva du som grunneier mener er årsaken til at tilbudene fra SVV økte? Grunnen til at vi ønsker å snakke med deg er for det første fordi du tidligere har vært involvert i en undersøkelse for en bacheloroppgave. I denne undersøkelsen svarte du nei på spørsmålet om du aksepterte det første tilbudet (spm. 33). Dette vil være utgangspunktet for vårt intervju. Om du ønsker det vil du få mulighet til å lese gjennom intervjuet og korrigere eventuelle feil eller misforståelser. Du vil bli anonymisert i oppgaven og intervjuet skal kun brukes i forbindelse med bacheloroppgaven. Er du innforstått om hva som skal skje? Har du noen spørsmål før vi starter?

### **Hovedproblemstilling:**

1. Hvordan forløp forhandlingene om erstatningsavtalen ved grunnervervet?

### **Underproblemstillinger:**

1. I hvilken grad forberedte informasjonen fra Statens vegvesen grunneierne på forhandlingene?
2. Hadde grunnerververs opptreden påvirkning på forhandlingene?
3. Hva var årsaken til at erstatningen økte?
4. Hvilken oppfatning har grunneierne av begrepet «rett pris»?
5. Hva kunne blitt gjort for å gjøre forhandlingene bedre?

### **Start:**

- Hva heter du?
- Hvor gammel er du?
- Hvilke gårds- og bruksnummer har eiendommen din?
- Hvor lenge har du eid/bodd på eiendommen?

## 1. Informasjon

1.1 Når fikk du først informasjon om at du var involvert i et grunnerverv?

- Var det Statens vegvesen som ga deg denne informasjonen, eller hørte du det fra andre?
- Hvilken type informasjon fikk du?

1.2 Hvor innhentet du informasjon under grunnervervet? (Naboer, representant fra SVV)

- Hvilke type informasjon var dette?
- Hadde du kjennskap til grunnerverv fra før?

1.3 Hadde du noen forventninger til grunnervervet?

- Da du først fikk vite at du var involvert i et grunnerverv, hvilke følelser og tanker hadde du i tilknytting til dette?
- Hadde du noen tanker om utfallet?
  - Erstatningen?
  - Avbøtende tiltak?

1.4 Hva var dine tanker om SVV før prosjektet begynte?

- Hadde du noen tanker om hvordan SVV skulle behandle deg?

## 2. Forhandlinger:

2.1 Hvordan forløp forhandlingene med Statens vegvesen?

- Fikk du mulighet til å komme med innspill?
- Kom SVV med ulike innspill under forhandlingene

2.2 Hvem forhandlet du med?

- Mange / få representanter?
- Var det enkelt å komme i kontakt med vedkommende?
- Møtte du vedkommende personlig?

2.3 Hadde du bistand under forhandlingene?

- Opplyste grunnerverver om muligheten for rådgivning
  - Ja/nei? Hvorfor benyttet du deg (ikke) av det?
- Opplyste grunnerverver om liknende saker?

2.4 Hvordan opplevde du å forhandle med Statens vegvesen?

- Hva gjorde at du følte det slik?

### 3. Første tilbud:

3.1 Hvorfor aksepterte du ikke det første tilbudet?

- Hvordan følte du at dette tilbudet var tilpasset det og din eiendom?

3.2 Hvilke betydning hadde arealene for deg?

3.3 Hva gjorde du krav på under forhandlingene?

3.4 Følte du at grunnerverver respekterte dine krav?

- Hva gjorde at du følte det slik?

### 4. Aksepterte tilbud:

4.1 Kan du fortelle om innholdet av den aksepterte avtalen?

- Hva var det aksepterte tilbudet?
  - Detaljert avtale?
  - Standardavtale?
  - Kart?

4.2 Hvorfor valgte du å akseptere tilbudet?

- Hvilke forskjeller var det mellom det første og siste tilbud? (Tiltak og erstatningsbeløp)
- Hvordan følte du at tilbudet var tilpasset deg og din eiendom?

4.3 Er du fornøyd med avtalen som ble undertegnet?

- Er det noe som mangler?
- Har du gjort krav på noe ekstra i forhold til det som gjaldt i rammeavtalen?
- Synes du SVV har levd opp til avtalen?

4.4 Hva kan du si om det som er lagt til grunn for verdsetting av eiendommen din?

- Vet du hva SVV legger til grunn for verdsetting?
- (OBS! forklar) Tilbudene til SVV er basert på verdsettingsfaglige kriterier hvor de ønsker å oppnå en "riktig pris" på det som skal erverves, hvilke oppfatning har du av dette?

4.5 Hva tror du er årsaken til at SVV ville gi deg et nytt og høyere tilbud?

- Hvorfor ville SVV gi deg et nytt tilbud?

4.6 Synes du prisen var rettferdig?

## **5. Forhold til grunnerverver:**

- 5.1 Kan du beskrive hvordan grunnerververen behandlet deg?
- 5.2 Ble du påvirket av grunnerververen (den du forhandlet med) til å akseptere tilbudet?
- 5.3 Hvor mye har forholdet mellom deg og den du forhandlet med å si for avtalen?
- 5.4 Hvor lang tid brukte dere på å forhandle frem en avtale som du ble fornøyd med?
- Hva brukte dere mest tid på å forhandle om? tiltak eller erstatning?
- 5.5 Følte du noen gang tidspress under grunnervervet?
- Følte du tidspress til å inngå avtale?
  - Fikk du mulighet til å tenke over tilbudet før du aksepterte?
- 5.6 Hvilke tanker har du gjort deg om tidsperspektivet på grunnervervet?
- 5.7 Hvor lang tid tok det fra avtalen ble undertegnet til du fikk utbetalt erstatning (og evt. tiltak)?
- 5.8 Var du tilstede under hele grunnervervet?
- Hadde du kontakt med entreprenørene som arbeidet på eiendommen din?
  - Hvis Ja: Hvilke erfaringer har du gjort deg med entreprenørene?
    - Var dere enstemmige om hva som skulle bli gjort på eiendommen?
- 5.9 Hvor viktig har det vært for deg å være tilstede under grunnervervet/bygningsarbeidet?

## **6. Refleksjoner i ettertid av grunnervervet:**

- 6.1 Føler du at informasjonen du fikk i forkant av grunnervervet samsvarte med det du opplevde under grunnervervet?
- 6.2 Sett i ettertid, er det noe du savner av informasjon før du gikk inn i forhandlingene?
- Hva med for eksempel en uavhengig tredjepart til mekler?
- 6.3 Har inntrykket av SVV forandret seg i etterkant av grunnervervet?
- 6.4 Føler du at du har blitt behandlet med respekt?
- 6.5 Føler du at SVV har vært ærlige?
- Hvordan fikk du dette inntrykket?
  - Er det noe som har blitt lagt skjul på?
- 6.6 Føler du at du har fått hjelp og svar når du hadde behov for det?

6.7 Hvordan synes du SVV som en stor aktør bør møte grunneier på?

6.8 Kunne noe vært gjort annerledes?

6.9 Hvilke erfaringer har du tilegnet deg som du mener er viktig at andre grunneiere bør få vite om før de skal inn i et grunnervet?

6.10 Hva var det beste vært med grunnervet?

6.11 Hva har det aller verste vært med grunnervet?

6.12 Har du noe å tilføye?



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway