



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Utfordringer knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon fra seksjonerte boligsameier og borettslag.

What are the legal and negotiation challenges associated with land acquisition from commonhold housing properties and housing associations.

Hadi Ghalegolabi og Benjamin Winnem

Master i Eiendom

Forord

Denne avhandlingen er skrevet av to masterstudenter fra Fakultetet for landskap og samfunn. Avhandlingen er et resultat av tett samarbeid, lange dager, og fagligediskusjoner. Avhandling markerer slutten på vårt tid her ved NMBU. Empirien bygger på intervjuer fra 19 informanter. Vi er meget takknemlig for at så mange sa ja, og tok seg tid til å prate med oss.

Masterprogrammet har forberedt oss på utfordringene som venter i arbeidslivet. Når vi nå står på slutten av studieløpet i Eiendom og ser tilbake på årene som er gått og fagene som er gjennomført, vil vi rette en samlet takk til instituttet for eiendom og juss.

Opp gjennom vår tid på NMBU er det noen forelesere som har fulgt oss tett, og vi vil derfor benytte anledningen til å takke: Einar Bergsholm for et engasjement for eiendomsfaget som inspirerer. Einar A. Hegstad for feltkurset som forberedte oss på masteroppgaven.

Sist men ikke minst vil vi takke vår veileder Håvard Steinsholt for god veiledning gjennom hele prosessen, raske svar og støtte i tunge stunder. Helt til slutt vil vi takke for engasjementet ditt og for alle de gode historiene opp gjennom årene.

Hadi Ghalegolabi & Benjamin Winnem

Ås 15.05.2022

Jeg ønsker å rette en spesiell takk til mine foreldre som har støttet og motivert meg gjennom hele studietiden min. I tillegg ønsker jeg å takke Kristine, *kule folk* og Herman.

- *B.W*

Jeg ønsker å rette en spesiell takk til min mor som inspirerte meg til å ta en utdannelsen i voksen alder. Videre vil jeg rette en stor takk til Torunn Østerbø og El-Door, som alltid har heiet på meg. Ikke minst må det rettes en stor takk til min kone Doaa og min datter Mariam for at de la til rette for at jeg skulle fullføre studiet. Takk til alle jeg har glemt,

- *H.G*

Sammendrag

Tema for denne avhandlingen er grunnerverv og ekspropriasjon fra kollektive boformer.

Hovedproblemstilling skal belyse:

“Hva er utfordringene knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon fra seksjonerte boligsameier og borettslag, med vekt på partsstatus og transaksjonskostnader.”

Borettslag og seksjonerte boligsameier er kollektive eierformer som er underlagt særlovgivning. Avhandlingen ser nærmere på delinngrep fra fellesarealene til disse sameieformene. Hovedproblemstillingen blir besvart ved hjelp fem forskningsspørsmål, som danner rammene for avhandlingen.

1. Hvem er ekspropriet?
2. Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet ved minnelige forhandlinger fra borettslag eller seksjonerte boligsameier?
3. Hvilke avtaleformer og avtaleformularer gjør seg gjeldende?
4. Hvilke innvirkninger har eierstrukturen til kollektive eierformer for transaksjonskostnadene?
5. Hvordan arter det erstatnings grunnleggende «tapet» seg? Hvem får utbetalt, og hvordan fordeles erstatningen?

Det har blitt gjennomført et dokumentstudie av lovverk og rettspraksis for å kartlegge de juridiske rammene. En kvalitativ undersøkelse er gjennomført i form av semistrukturerte intervjuer for å avdekke hvordan problematikken løses i praksis. Dette ble gjennomført ved å intervju 19 grunnerververe med praktisk erfaring. Funnene fra intervjuene ble sett i sammenheng med lovverket og rettspraksis.

Ordlyden i orl § 2 og pbl § 16-1 gir etter en alminnelig språkforståelse grunnlag for at retter utledet i kraft av å være andels- eller seksjonseier er ekspropriasjonsrettslig vernet.

Rettskildene og rettspraksis er ikke tydelige på hvor sterke disse rettene må være for at en andels- eller seksjonseier skal ha ekspropriasjonsrettslig vern.

Samtidig som det kan oppstå utfordringer i de tilfellene når det foreligger privatrettslige ordninger som ikke er formalisert ved tinglysning eller vedtekter. Funnene viser at det er borettslaget som må anses som part, dersom inngrepet ikke berører en borett. Som en hovedregel ved delinngrep fra fellesarealene i et seksjonert boligsameie er det samtlige seksjonseiere som skal ha partsstatus. Dette fordi et sameie i utgangspunktet ikke har partsevne. Dette strider med hva som er gjeldende praksis for grunnerververne. Funnene viser at det blir foretatt pragmatiske løsninger fra grunnerververne for å løse partsstatus spørsmålet.

Videre er det utfordringer knyttet til forhandlinger med flere, både for grunnerverver, men også for aktørene i de kollektive boformene. Det er utfordrende å finne frem til første kontaktpunkt for å inngå forhandlinger. I tillegg vil det kunne oppstå utfordringer når en avgjørelse skal bli tatt i felleskap. Det kan medgå noe tid i påvente av at disse eier- og rettighetsstrukturene får organisert seg. Disse faktorene påvirker transaksjonskostnadene. Empirien viser at grunnerververne opplever at aktørene i disse eier- og rettighetsstrukturene ofte kan være mer passive til eiendommen, en hva andre grunneiere kan være.

Abstract

This study looks at the potential issues arising when land is taken, by agreement or expropriation, from commonhold housing or housing associations by answering the following question:

“What are the legal and negotiation challenges associated with land acquisition from commonhold housing properties and housing associations related to the individual shareholders’ position, their association’s position and transaction costs involved?”

Housing associations and commonholds are collective forms of property ownership subject to special legislation in Norway. This paper looks closer at partial takings from jointly held areas of these property co-ownership forms.

The analysis of the empirical data was studied in conjunction with legislation and court practices . Expropriation Act § 2 and the Plan and Building Act §16-1 provide a general understanding Nevertheless, the wording is unclear. The courts' decisions differ. The findings show that practitioners (negotiators) apply pragmatic solutions

The challenges are particularly acute when acquisition issues have not been formalized by the internal rules of the association, and when the taking affects some of the co-owners more than others.

The law studies show that a housing association must be considered a party. As a primary rule, all individually affected co- owners are also a party in the case. This is somewhat contrary to the current practice of land surveyors and other negotiator.

Moreover, the findings also show several challenges for both land surveyors and stakeholders associated with negotiations involving several parties in co-ownership arrangements. The land surveyors or practitioners point out that it can sometimes be challenging to find the first person to contact. Additionally, challenges may arise when joint decisions are needed. In these cases, time may elapse to allow the section owners to set up necessary meetings to accept agreements. These factors influence transaction costs.

Innholdsfortegnelse

Forord	1
Sammendrag	2
Abstract	4
1. Innledning	8
1.1 Bakgrunn for valg av tema	9
1.2 Temaets aktualitet	9
1.3 Tidligere forskning	10
1.4 Bakgrunn for valg av problemstilling	10
1.5 Avgrensing av problemstillingen	11
1.6 Oppgavens oppbygging.	12
2. Metode	13
2.1 Forskningsdesignet	13
2.1.1 Prosjektets utforming	13
2.2 Valg av metode	13
2.3 Kvalitative metoder	14
2.3.1 Standardiserte spørreskjema	14
2.3.2 Case-/observasjonsstudie	15
2.3.3 Fokusgrupper	15
2.3.4 Juridisk fremstilling/Dokumentstudie	15
2.3.5 Semistrukturerte intervjuer	15
2.3.6 Metodetriangulering	16
2.4 Intervjuguide	16
2.5 Utvalget	17
2.5.1 Informantene	17
2.5.2 Håndtering av data fra utvalget	18
2.6 Gjennomføring av intervjuer	18
2.7 Reliabilitet og Validitet	19
2.7.1 Reliabilitet	19
2.7.2 Validitet	20
2.8 Etske avveining	20
3. Teori	21
3.1 Innledning eiendomsteori	21
3.1.1 Eiendomsforhold	22
3.1.2 Modellen sett i sammenheng med borettslag og seksjonerte boligsameier	24
3.1.2 Transaksjonskostnader	26
3.2 Eiendom & fast eiendomsrett	26
3.2.1 Perspektiver på eiendom og eiendomsrett	27

3.2.2	Juridisk perspektiv på eiendomsrett og eiendom	28
3.2.3	Økonomiske perspektiv	28
3.2.4	Filosofisk perspektiv	29
3.3	Institusjoner	29
3.4	Felleseiendom	30
3.4.1	Arealbruksavhengighet	31
3.4.2	Beslutningsavhengighet	31
3.4.3	Interessefragmentering.	32
3.5	Regimer	32
3.6	Forhandlinger ved grunnerverv og minnelig avtaler	33
3.6.1	Skjønn og erstatningsutmåling	34
3.6.2	Forhandlinger med borettslag og seksjonerte boligsameier	35
3.6.3	Trussel om ekspropriasjon som virkemiddel i forhandlinger	36
3.6.4	Brudd på forhandlingene	36
4	Juridiske rammer	37
4.2	Sameieloven	38
4.3	Borettslag	38
4.4	Eierseksjoner med realsameie	39
4.4.1	Mindretallsvern i eierseksjonssameier	40
4.5	Grunnerverv	41
4.6	Forhandlingsplikten	43
4.7	Ekspropriasjon og oreigningsloven	45
4.8	Partsstatus	47
4.9	Partsevne	48
4.10	Forhåndstiltredelse	49
4.11	Oreigningsvederlagsloven	49
4.11.1	Ulempeerstatning etter orvl. § 8	50
5.	Rettspraksis	51
5.1	Utvalget	52
5.2	RG-1972-513	52
5.3	HR-1999-56-K – Rt-1999-251	53
5.4	HR-2013-2409-A – Rt-2013-1508	54
5.5	LB-2018-52570	54
5.6	LB-2018-160583	55
5.7	LG-2019-170849	56
5.8	LA-1991-644 – RG-1993-337	59
5.9	Oppsummering av uavklarte rettsspørsmål	61
6.	Empiri	62
6.1	Om respondentene:	63
6.2	Konsulenter	63

6.2.1 Hovedinntrykk fra slike saker	63
6.2.2 Rutiner for slike inngrep	66
6.2.3 Juridiske rammer	68
6.2.4 Ekspropriasjonsrettslig vern	70
6.2.5 Forhandlings- og beslutningsmyndighet	71
6.2.6 Anke	73
6.2.7 Erstatning	74
6.2.8 Særlig berørte aktører	75
6.3 Offentlige Organer	77
6.3.1 Hovedinntrykk fra slike saker	77
6.3.2 Rutiner for slike inngrep	80
6.3.3 Juridiske rammer	83
6.3.4 Ekspropriat rettslig vern	86
6.3.5 Forhandlings- og beslutningsmyndighet	89
6.3.6 Anke	92
6.3.7 Erstatning	94
6.3.8 Særlig berørte aktører	97
6.4 Oppsummering av empiri	100
6.4.1 Hovedinntrykk fra slike saker	100
6.4.2 Rutiner for slike inngrep	101
6.4.3 Juridiske rammer	102
6.4.4 Ekspropriasjonsrettslig vern	104
6.4.5 Forhandlings- og beslutningsmyndighet	106
6.4.6 Anke	107
6.4.7 Erstatning	108
6.4.8 Særlig berørte aktører	110
7. Drøftelse	111
7.1 Hvem er ekspropriat?	111
7.1.1 utfordringer for partsstatus i borettslag	113
7.1.2 utfordringer for partsstatus i seksjonert boligsameie	115
7.1.3 Eierseksjonssameiets partsevne	116
7.1.4 Partsstatus, ulemper & ulempeerstatning for kollektive boformer	118
7.1.5 Oppsummering av hvem som er ekspropriat	119
7.2 Forhandlings- og beslutningsmyndighet	120
7.2.1 Forhandlinger med borettslag	120
7.2.2 Forhandlinger med seksjonerte boligsameier	122
7.2.3 Forhandlingspliktens følger for transaksjonskostnadene	124
7.2.4 Forhandlinger under trussel om ekspropriasjon	126
7.3 Avtaleformer og avtaleformularer	127
7.3.1 Informasjon	129
7.4 Transaksjonskostnader	130

7.4.1 Prosessens tidsbruk	132
7.5 Erstatning og fordeling	135
7.5.1 Beslutningsavhengighet	136
7.5.2 Hvordan fordeles erstatningen?	137
8. Konklusjon	139
8.1 Utfordringene knyttet hvem som er ekspropriat?	139
8.2 Utfordringene knyttet til forhandlings- og beslutningsmyndighet	140
8.3 Utfordringer ved avtaleformer og avtaleformularer	141
8.4 Utfordringene ved eierstrukturen for transaksjonskostnadene	141
8.5 Utfordringene knyttet til erstatning	142
8.6 Konklusjon av hovedproblemstilling	143
9. Avsluttende refleksjoner	144
9.1 Kritikk av oppgaven	145
9.2 Forslag til videre forskning	145
KILDER	146
Litteratur:	146
Figurer og tabeller	147
Proposisjoner og forarbeider:	148
Forskrifter	148
Lover:	149
Opphevede lover	151
Høyesterett	151
Vedlegg	152

1. Innledning

Det vil i denne innledningen redegjøres for avhandlingens valgte tema, hovedproblemstilling og forskningsspørsmålene. Videre vil det bli redegjort for tidligere forskning på det gjeldende området, samt avhandlingens avgrensning. Avslutningsvis vil det bli redegjort for oppgavens oppbygging.

1.1 Bakgrunn for valg av tema

Hovedtema for denne avhandlingen er grunnerverv og ekspropriasjon fra bofelleskap. Ved prosjekter som gjennomføres i nærheten av byer og tettsteder, oppstår det behov for arealer som er i det privates eie. I disse tilfellene må det erverves grunn for å gjennomføre prosjektene. For å gjennomføre disse prosjektene er det i hovedsak behov for delinngrep. Erverv av hele eiendommer er derfor sett bort fra i denne oppgaven.

Tematikken for denne avhandlingen omhandler de tilfellene der det gjennomføres grunnerverv fra boformer der det er flere aktører som eier eiendommen i fellesskap. Med dette som bakgrunn vil avhandlingen forsøke å avdekke de utfordringene som oppstår ved grunnerverv der eierstrukturen er kollektive sameier.

1.2 Temaets aktualitet

Temaet er aktuelt i dag. Særlig er det utfordringene rundt utvidelse av offentlig infrastruktur i nærheten av de større byene som gjør temaet aktuelt. Bakgrunnen for dette er at mye av offentlig infrastruktur ble opparbeidet samtidig som disse eierstrukturene ble etablert. Samfunnsutviklingen har ført til at den etablerte infrastrukturen ikke lenger er tilstrekkelig, og har i større grad behov for oppgradering. Særlig gjelder dette borettslagene. For eksempel fremgår det av SINTEF sin rapport at mye av offentlig infrastruktur i Oslo ble bygget ut samtidig som drabantbyene mellom 1960-1980. (Sintef, 1998 s.18). I følge de statlige planretningslinjene er fortetting og vekst i de større byene er politisk ønskelig:

“Målet til de statlige retningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv, ressursutnyttelse.” (Statlige planretningslinjer, 2014)

Behovet for utvidelse av infrastruktur vil derfor oppstå, og denne problematikken forventes derfor å bli enda mer aktuelle i tiden fremover. I skrivende stund er det to pågående saker som omhandler tematikken som avhandling tar for seg.

Blant annet blir partsstatus og erstatningsspørsmålet satt på spissen i forbindelse med utbygging av E18 i Bærum. I tillegg er det en pågående sak på Nesodden som omhandler inngrep fra fellesarealene til et borettslag.

1.3 Tidligere forskning

Det er gjort lite forskning på dette temaet som omhandler grunnerverv og ekspropriasjon fra kollektive boformer. Videre foreligger relativt lite rettspraksis på området.

Fra tidligere er det skrevet en masteroppgave med samme tematikk, men som har en annen problemstilling og et annet datagrunnlag, se Boge 2021: *“Utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier”*.

Denne avhandlingen vil vise til deler av funnene fra den ovennevnte masteroppgaven i drøftelsen i kapittel 7.

1.4 Bakgrunn for valg av problemstilling

Etter gjennomgang av tidligere forskning ble det tydelig at det er et behov for å se nærmere på problematikken knyttet til partsstatus, avtaleinngåelse og kostnader til forhandlinger heretter kalt *“transaksjonskostnader”*. Dette er problematikk som kan knytter seg til grunnerverv fra kollektive boformer ved delinngrep.

Når en eiendom eies sammen med mange aktører kan det ved grunnerverv oppstå situasjoner hvor det er uklarerhet rundt hvem som skal inntas som part. Dette gjelder særlig i de tilfellene der et sameie er organisert som borettslag eller seksjonert sameie. Utfordringene kan gjøre seg gjeldende i de tilfellene det er snakk om erverv fra fellesarealer. Ved delinngrep kan tiltaket treffe alle i sameie eller kun enkelte. Et inngrep, enten et arealinngrep eller for eksempel støybelastning, kan ramme noen i kollektivet mer enn andre. Spørsmålet om hvem

inngrepet faktisk råker bidrar til uklarhet- og mulig konflikt om partsstatus. Dette kan derfor reise flere utfordringer og få betydning for andre deler av prosessen.

Grunnerverv og ekspropriasjon er ofte avhengig av tid. Videre er det samfunnets og skattebetalerne sine penger som benyttes når et tiltak skal gjennomføres. Ved erverv av fra et bokollektiv ligger beslutningsmyndigheten til felleskapet og gjerne via et styreorgan. Oppgaven vil derfor se på hvordan dette påvirker transaksjonskostnadene. Basert på det ovennevnte lyder problemstillingen til denne avhandlingen som følger:

“Hva er utfordringene knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon fra seksjonerte boligsameier og borettslag, med vekt på partsstatus og transaksjonskostnader.”

For å svare på hovedproblemstillingen er det utformet følgende forskningsspørsmål:

1. Hvem er ekspropriet?
2. Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet ved minnelige forhandlinger fra borettslag eller seksjonerte boligsameier?
3. Hvilke avtaleformer og avtaleformularer gjør seg gjeldende?
4. Hvilke innvirkninger har eierstrukturen til kollektive eierformer for transaksjonskostnadene?
5. Hvordan arter det erstatnings grunnleggende «tapet» seg? Hvem får utbetalt, og hvordan fordeles erstatningen?

1.5 Avgrensning av problemstillingen

Avhandlingen har som formål å belyse hvilke utfordringer som gjør seg gjeldende ved grunnerverv fra borettslag og boligsameier. Seksjonerte sameier der næring inngår holdes derfor utenfor oppgaven. Problemstillingen avgrenser seg til å gjelde delinngrep fra fellesarealer.

Ved delinngrep fra fellesarealer er det mange utfordringer som kan gjøre seg gjeldende. For å spisse oppgaven, vil avhandlingen besvare spørsmål om partsstatus. Denne oppgaven vil ikke besvare problemstillingene som knytter seg til erstatningsutmåling. Erstatning blir adressert, men da i sammenheng med partsstatus spørsmålet. Hva som er det økonomiske tapet for

borettslaget eller boligsameie, og den enkelte andels- eller seksjonseier kommer derfor til å holdes utenfor denne oppgaven.

Videre tar også avhandlingen for seg spørsmålet som omhandler transaksjonskostnadene som oppstår ved slike inngrep. Det vil i denne sammenheng drøftes om hvilke innvirkning de nevnte eierformene og eierstrukturene har på transaksjonskostnadene ved grunnerverv.

1.6 Oppgavens oppbygging.

Avhandlingen er delt inn i 9 kapitler. I kapittel 1 redegjøres det for avhandlingens valg av tema, hovedproblemstilling og forskningsspørsmålene. Videre vil det bli redegjort for tidligere forskning og de nødvendige avgrensningene som er foretatt.

I kapittel 2 redegjøres det for metoder som er benyttet, utvalget av informanter, avhandlingens reliabilitet og validitet, samt de etiske retningslinjene som er lagt til grunn med tanke på personvern.

I kapittel 3 og 4 skal det redegjøres for den teorien som er lagt til grunn for denne oppgaven. Teorien er delt i to deler der kapittel 3 redegjør for eiedomsfaglige teorier, begreper og termer. Videre i kapittel 4 vil det redegjøres for de juridiske rammene som hovedproblemstillingen skal belyse.

Kapittel 5 er en del av empirien i form av dokumentstudie og består av gjennomgang av rettspraksis, som er relevant for hovedproblemstillingen. Kapittel 6 presenteres empirien som er innhentet gjennom intervjuene fra informantene.

I kapittel 7 drøftes oppgavens forskningsspørsmål mot juridisk teori, rettspraksis, eiendomsteori samt empirien som er innhentet fra informantene.

Kapittel 8 vil gi en samlet oppsummering av drøftelsene, samt trekke konklusjon mot hovedproblemstilling.

Avslutningsvis i kapittel 9 vil de avsluttende refleksjoner i forhold til avhandlingen bli fremlagt.

2. Metode

I dette kapitlet skal det redegjøres for hvilken metoder og forskningsdesign som er benyttet for å svare på problemstillingen. Det skal herunder gjøres rede for utvalget av informanter og intervjuguiden. Videre skal det gjøres rede for avhandlingens reliabilitet, validitet og de etiske retningslinjene som ligger til grunn for innsamlingen av data.

2.1 Forskningsdesignet

Det er som nevnt lite forskning som foreligger under tema grunnverv og ekspropriasjon fra kollektive sameier. Denne avhandlingen skal være med på å utfylle tidligere forskning på dette området. Så vidt dette prosjektet er bekjent er det kun en tidligere masteroppgave som tar for seg det samme tema Boge, (2021). Masteroppgaven det vises til begrenset seg kun til å samle inn data fra Statens Vegvesen.

2.1.1 Prosjektets utforming

Prosjektet startet med å kartlegge hvor gjeldende tematikken er i dag. Utgangspunktet ble derfor å søke i nyhetsbildet der tema har vært ekspropriasjon av borettslag og seksjonerte sameier. Ettersom dette er å anse som en sekundærkilder vil ikke sakene i media bli belyst i denne avhandling, men kun de sakene som faktisk har blitt behandlet av skjønnretten. Gjennomgang av rettspraksis og rettstilstanden var viktig for å kunne spisse spørsmålene i intervjuguiden.

2.2 Valg av metode

Vilhelm Aubert definerer metode som følger:

“En fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme fram til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder”
(Aubert, 1991, s.196.)

Tema for denne masteroppgaven skal belyses samfunnsvitenskapelig. De to hovedretningene for å innhente data innen samfunnsvitenskapen er kvantitativ og kvalitativ metode. Silverman beskriver enkelt ulikhetene mellom kvantitativ- og kvalitativ metode som følger:

“...kvalitativ og kvantitativ metode er ulike tilnærminger til innhenting av data. Kvantitativ tilnærming omhandler tallfesting, der kvalitative omhandler ord.”(Silverman 2014, s. 4.)

Alfsnes beskriver kvantitativ metode som følger:

“Kvantitativ metode brukes gjerne når det skal samles inn data som som lar seg kvantifiseres i målbare størrelser. Det er i hovedsak problemstillingen som legger grunnlaget for hva slags metode som skal benyttes.” (Alfsnes, 2019)

På bakgrunn av dette er ikke kvantitativ metode optimalt å anvende for å besvare problemstillingen. Problemstillingen som avhandlingen ønsker å belyse omhandler grunnerververs utfordringen knyttet til erverv fra borettslag og seksjonerte boligsameier. Det er grunnerververs meninger og inntrykk av utfordringer som knytter seg til erverv fra disse eierstrukturene som står i fokus. For å besvare problemstillingen best mulig er det formålstjenlig å intervjuere praktikere om hvordan disse inngrepene utarter seg i praksis. Det er derfor mest hensiktsmessig å benytte en kvalitativ metode for å besvare vår problemstilling.

2.3 Kvalitative metoder

Det finnes flere kvalitative metoder for å innsamle data. I det følgende skal det redegjøres for hvilken innsamlingsmetoder som er vurdert, og hvilken metoder som blir anvendt for å kvalitativt innsamle data.

2.3.1 Standardiserte spørreskjema

Det ble gjort en vurdering på om *standardiserte spørreskjema* skulle anvendes, men dette ble forkastet tidlig fordi det ble ansett som lite hensiktsmessig, da spørsmålene er av en slik karakter at det er behov for mer utfyllende svar enn hva denne metoden ville kunne gi.

2.3.2 Case-/observasjonsstudie

Videre ble det vurdert å gjennomføre *case-/observasjonsstudie* med en induktiv utforskende tilnærming. Alternativt ville dette gjennomføres ved å følge en grunnervervsprosess der problemstillingen står sentralt fra start til slutt, men dette var åpenbart utfordrende ved at slike saker ofte går over lengre perioder enn den tiden som er tilmålt denne avhandlingen. Her påpekes det at det er noen saker som omhandler tema som er pågående i rettssystemet i dag.

2.3.3 Fokusgrupper

Fokusgrupper ville være en god måte å avdekke forskjellige perspektiver og handlinger hos de ulike aktørene. Det å samle og sette sammen fokusgrupper ville være ressurskrevende og derav er begrensningen i tid utslagsgivende for denne datainnsamlingen. Svakheter ved denne formen for innsamling vil kunne være at dominerende personligheter i fokusgruppen vil kunne styre svarene som blir avgitt.

2.3.4 Juridisk fremstilling/Dokumentstudie

Grunnerverv og ekspropriasjon er bundet av de juridiske rammene som foreligger. I tillegg til gjeldende lover, forskrifter og lov forarbeider er rettsavgjørelser styrende for hvordan disse inngrepene blir gjennomført. Det er derfor nødvendig å belyse de juridiske rammene som foreligger. I kapittel 4 og 5 har avhandlingen gjennomført en analyse av et spørsmål av juridisk karakter gjennom tolking og drøfting av rettskilder og rettspraksis. Med en juridisk metode tilnærming.

2.3.5 Semistrukturerte intervjuer

Metoden som er valgt for å besvare den gjeldende problemstillingen ble etter en samlet vurdering *semistrukturerte intervjuer*. I samfunnsvitenskapen brukes strukturerte/semi-strukturerte intervjuer og andre former for utspørring for å få oversikt over folks atferd, meninger og holdninger (Malt, Ulrik, snl. 2021).

Semistrukturerte intervjuer vil lett kunne avdekke holdninger, handlinger og motivasjon til aktørene som bedriver grunnerverv.

For å kartlegge dette vil det være formålstjenlig å avholde semistrukturerte intervjuer for å sikre et godt datagrunnlag. Ved å intervjuer ulike aktører er det mulig å avdekke hva som er gjeldende praksis for grunnerverv i disse sammenhengene. Derfor er det mer hensiktsmessig å anvende semistrukturerte intervjuer i denne sammenheng. Dette fordi det er behov for uttømmende svar fra fagpersoner som har dyptgående kunnskap om tema.

En fallgrube ved semistrukturerte intervjuer er at forskerne kan tillegge empirien som samsvarer med deres forutinntatte oppfatningene for mye signifikants. (Bell, E., Bryman, A. and Harley, B 2019, s. 374.) Videre er det mulig at atferden til intervjueren vil kunne påvirke og farge intervjuobjektene. Det er derfor viktig å stille åpne spørsmål og ikke kreditere eller anerkjenne svarene, men forholde seg objektive. Vi anser det som tid- og ressurskrevende å samle inn data, ved å intervjuer 20 objekter, som vi har satt oss som mål.

2.3.6 Metodetriangulering

Problemstillingen blir besvart ved semistrukturerte intervjuer og de juridiske rammene som foreligger. I tillegg vil perspektive til Boge (2021) bli drøftet. Dette for å kontrollere om funnene er i samsvar eller om det er skjevhet i perspektivene som omhandler funnene. Ved å kombinere disse metoden vil problemstillingen bli belyst fra ulike perspektiver. Anvendelse av flere metoder for å belyse et forskningsspørsmål blir i forskningen omtalt som triangulering.

2.4 Intervjuguide

Intervjuguiden vil primærkildet til empirigrunnlaget, da denne er rettet mot grunnerververne. Grunnerververne besitter førstehåndskjennskap om tema. Målet var å konstruere en spisset intervjuguide som kunne rettes til samtlig aktører.

Intervjuguiden består av tre deler. Den første delen er ment som en introduksjon hvor formålet med spørsmålene er å avklare kompetanse og kjennskap til problemstillingen. Samtidig som den innledende delen fungerer som et hjelpemiddel for å varme opp informantene. Den påfølgende delen er fagligorientert, og består av 8 spørsmål som har til

formål å besvare forskningsspørsmålene som er utledet fra problemstillingen. Den tredje delen benytter snøballmetoden for å få tips om andre informanter, samt rettsavgjørelser av betydning for problemstillingen. Spørsmålene i intervjuguiden er formulert slik at de besvarer et eller flere av forskningsspørsmålene som er listet opp i punkt 1.4. Intervjuguiden er tilgjengelig som vedlegg 3.

Dataen som er generert fra intervjuguiden skal deretter legge grunnlaget for en sammenligning mellom de juridiske rammene og aktørenes praksis. Dette skal igjen knyttes til aktørenes utfordringer med tanke på partsstatus og transaksjonskostnader.

2.5 Utvalget

Målet med utvalget er å ha et bredt spekter av aktører som bedriver grunnerverv. Alle aktørene det ble innsamlet data fra opererer i Oslo og omegn. Problemstillingen er mest aktuell i større byer, og særlig i Oslo der det er høy konsentrasjon av disse rettighets- og eierstrukturene.

Informantene er inndelt i to hovedgrupper som består av private konsulentselskaper på den ene siden og offentlige organer på den andre. Årsaken til denne inndelingen var for å undersøke om utfordringene artet ulikt mellom offentlige organer og konsulenter som i hovedsak får oppdrag fra offentlige organer.

2.5.1 Informantene

Målsetningen med utvalget var å basere empirigrunnlaget på ca 20 informanter, hvor resultatet ble 19 informanter. Bell et al., henviser i sin bok til Warren "*Qualitativ Interviewing*" der de fastslår at minimum antall av intervjuer som kreves for å få intervjubasert forskning publisert, ligger på omlag 20-30 informanter. (Bell et al., 2019, s. 397). Det var ønskelig å ha høy grad av reliabilitet i oppgaven. Reliabilitet blir styrket ved at det er innhentet informasjon fra flere informanter.

9 av 19 informanter representerer konsulenter, av disse er en informant ikke grunnerverver selv, men gir juridisk bistand i grunnerverv og ekspropriasjonssaker bådet til eksproprianten og eksrporianten.

De offentlige organene ble representert ved 10 informanter, disse var representert ved: Eiendom og byfornyelsesetaten i Oslo kommune, Bærum kommune, Bane NOR og Statens Vegvesen. I tillegg ble det innhentet informasjon fra Oslo Sporveier AS som er et privat selskap som eies av Oslo kommune, og som således er i skjæringspunktet mellom offentlig organ og privat aktør. (Sporveiene, u.å)

På grunn av begrensede ressurser og tid til å analysere og bearbeide alt materialet, ble utvalget avgrenset til 19 informanter. Dette antallet vil gi nok data til å kunne svare på problemstillingen med en viss tyngde som nevnt over. Som et resultat av at det er innhentet data fra ulike informanter blir problemstillingen belyst med flere perspektiver.

2.5.2 Håndtering av data fra utvalget

Begrensninger i tid og ressurser førte til at det var nødvendig å begrense utvalget til en overkommelig mengde av informanter. Dette ble gjort for at mengden data skulle bli håndterlig, slik det fremgår av Furseth og Everett:

“Et stort materiale har en tendens til å bli ganske uhåndterlig, og du vil bruke mye tid på å få det ned til en størrelse som du kan arbeide med.” (Furseth og Everett, 2016 s.143).

Samtlige intervjuer har umiddelbart blitt transkribert og tilsvarer ca 400 sider med råmateriale til videre bearbeidelse og koding. Metoden som hovedsakelig ble anvendt for å finne informanter blir omtalt som: “snowball sampling” altså “Snøballmetoden” (Bell et al., 2019, s. 395) Snøballmetoden ble benyttet for å innhente flere informanter til utvalget. Fagmiljøet er relativt lite og aktørene har god kjennskap til hverandre, og hadde derfor ingen problemer med å vise til andre potensielle informanter med kjennskap til tema.

2.6 Gjennomføring av intervjuer

Intervjuene ble gjennomført i tidsperioden 25. januar til 22. mars. Disse ble gjennomført både fysisk og digitalt, etter informantenes ønske. Varigheten var på mellom 50 minutter og 1 time og 30 minutter. De fysisk intervjuene ble gjennomført hjemme hos informantene, på deres arbeidsplass eller på NMBU. I de tilfellene informantene stilte opp på NMBU fikk de tilbud

om mineralvann og sjokolade. Det forventes ikke at dette gav nevneverdig utslag på svarene de gav.

Det ble sendt ut et informasjonsskriv om forskningsprosjektet sammen med invitasjonen om å delta i prosjektet. Deretter ble det avtalt tid og sted for et intervju per telefon. Samtlige informanter svarte på samtlige spørsmål under intervjuet. Alle informantene ble spurt om de godtok at intervjuene ble tatt opp, dette samtykket samtlige til.

2.7 Reliabilitet og Validitet

I denne delen av oppgaven skal det redegjøres for oppgavens reliabilitet, validitet og de etiske avveiningene som er gjort underveis.

2.7.1 Reliabilitet

I forskningsarbeid er det nødvendig å ta stilling til påliteligheten til observasjonene og empirien. En noe enkel definisjon finner vi i Bell med fler:

“Reliabilitet omhandler spørsmålet om et resultat av en forskning lar seg repetere.”
(Bell et al., 2019, s 46.)

Av dette ser vi at reliabilitet omhandler hvorvidt forskningen lar seg rekonstruere. Om det er høy grad av reliabilitet betyr dette at forskningsarbeidet lett kan rekonstrueres og genere de samme eller tilnærmet samme svarene.

Utvalget av informanter er relativt stort og består av 19 informanter som representerer 11 ulike aktører som bedriver grunnerverv. I tillegg til 17 grunnerververe som er jordskifte kandidater består utvalget også av to advokater. Begge advokatene har bistått med grunnerverv, og en av dem har tillegg representert sameier og borettslag som avstår grunn. Utvalget er såpass bredt at data som er innsamlet med høy sannsynlighet vil være representativ for bransjen som helhet.

Under gjennomføringen av intervjuene ble det foretatt opptak av samtlige informanter med deres samtykke. Dette sikret videre bearbeidelse av materialet under transkriberingen slik at dataen som er gjengitt er helt i samsvar med de uttalelsene informantene kom med i

intervjuene. Således er ikke daten blitt påvirket av intervjuernes persepsjon, og svarene som er gitt er gjengitt slik de ble avsagt. Av hensyn til leseren er det blitt gjort noen endringer i setningsoppbyggingen for å unngå for muntlig språk. Dette er bare blitt gjort der det er helt nødvendig.

2.7.2 Validitet

“Videre omhandler validitet gyldigheten og i hvilken grad undersøkelsen gir et bilde av det som ønskes undersøkt” (Silverman, 2014, s. 90).

For å sikre validiteten fikk informantene et informasjonsskriv der oppgavens hovedproblemstilling ble gjengitt. Dette gav informantene mulighet til å ta stilling til om de hadde kjennskap til tematikken. Utover dette hadde ingen av informantene kjennskap til spørsmålene som ble stilt, på forhånd. Således ble svarene som ble avgitt basert på deres egne erfaringer og kjennskap til emnet.

Det er likevel viktig å påpeke at flere av informantene hadde i forkant av intervjuene lest seg opp på tematikken. Leseren gjøres oppmerksom på at det foreligger en tidligere masteroppgave: Boge (2021) lett tilgjengelig på internett. Flere av informantene hadde lest deler av denne. Det er vanskelig å si hvor mye dette har påvirket informantene, og de svarene som er avgitt.

Informantene svarte ut i fra egne erfaringer. I de tilfellene de ikke hadde erfaringsgrunnlag til å svare på spørsmålene, var de tydelig på at de ikke uttalte seg basert på erfaring. I de tilfellene de ikke hadde førstehåndskunnskap om tema uttalte de seg basert på faglig resonnement. Under intervjuene ble ikke utsagn fra informantene bestridt eller kritisert, heller ikke anerkjent. Dette ble gjort for å unngå å farge informantenes utsagn, og for at de skulle få tale fritt.

2.8 Etske avveining

Under de forskningsetiske betraktningene har det blitt tatt vurdering rundt menneskene som skal være informasjonskilder for prosjektet. Offentlige organer er bundet av offentlighetsloven og forvaltningsloven. Derfor vil denne oppgaven oppgi hvilke offentlig

organer som har deltatt i dette prosjektet. Opplysninger om disse personene som representerer organet kommer derimot til å bli anonymisert.

Grunnervere i konsultantselskapene kommer til å bli anonymisert, slik at de ikke blir koblet til selskapet de representerer. I forkant av intervjuene fikk potensielle informanter tilsendt et informasjonsskriv. I dette skrivet fikk de en forespørsel om å delta og deres rettigheter ble avklart. Her ble informantene forklart at de når som helst kunne trekke seg fra intervjuene, at de ble anonymisert og at de kunne velge å svare på de spørsmålene de ønsket. Det ble innhentet samtykke fra samtlige informanter om deltakelse i prosjektet. Dette er omtalt som "*informert samtykke*". (Bell et al., 2019 s. 118) Videre ble det gjennomført opptak av samtlige intervjuer som ble avholdt. Det ble innhentet uttrykkelig samtykke til opptak av intervjuet i forkant, fra samtlige informanter.

Det ble sendt søknad til NSD (Norsk senter for forskningsdata) der spørsmål knyttet til personvern ble behandlet og godkjent. Prosjektet ble godkjent for gjennomføring på bakgrunn av at de etiske retningslinjene som prosjektet bygger på. All data generert fra intervjuene vil bli slettet når oppgavens sensur foreligger. Melding om slik sletting vil bli gitt NSD.

3. Teori

Teorien avhandlingen bygger på består av eiendomsfagligeteorier og juridisk teori. De ulike teorigrunnlagene i oppgaven vil bli fremstilt i hvert sitt kapittel. Eiendomsteorien blir gjennomgått i kapittel 3 og de juridiske rammene som belyser problemstillingen blir redegjort for i kapittel 4. Teorien som blir presentert er ment å gi leseren kjennskap til de viktigste elementene fra lovverket og rettspraksis samt de eiendomsteoretiske perspektivene som gjør seg gjeldende.

3.1 Innledning eiendomsteori

Eiendomsfaget består av mange ulike disipliner. Begrepet eiendomsfag gir ingen mening i seg selv, men får først et innhold sammen med et annet viktig begrep, eiendomsforhold. Ifølge Sevatdal og Sky (2003) vil eiendomsfag si å «gjøre noe» med eiendomsforholdene, med å «gjøre noe» i denne oppgavens sammenhengen siktes det til grunnerverv og

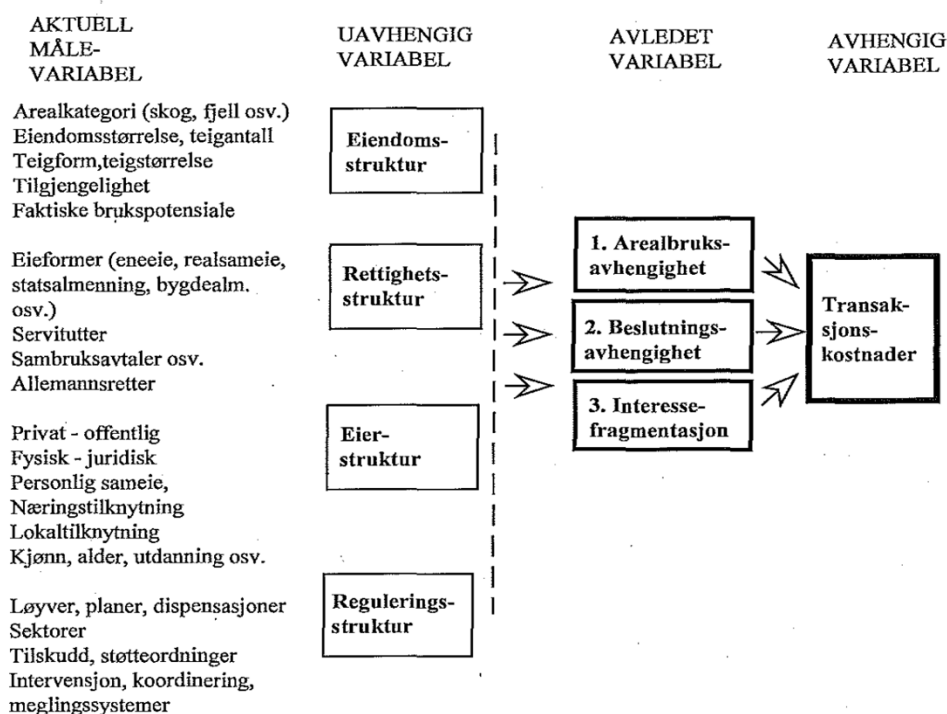
ekspropriasjon. (Sevatdal og Sky, 2003) I dette kapittelet vil det bli presentert begreper og termer som danner grunnlaget for hvordan hovedproblemstillingen vil bli belyst i et eiendomsfaglige perspektiv. Videre blir hovedproblemstillingen belyst gjennom teoretiske modeller, som senere vil bli operasjonalisert.

Teorigrunnlaget for denne avhandlingen bygger på flere rapporter, deriblant: *“Eiendomsteori”* skrevet av Hans Sevatdal og Per Kåre Sky (publisert av Instituttet for landskapsplanlegging 2003) og rapporten *“Hovedtrekkene i eiendomsforholdene i Norsk utmark, der hovedperspektivet er næringsutvikling.”* skrevet av Kari Korsvolla, Håvard Steinsholt og Hans Sevatdal. Teorigrunnlaget vil også basere seg på diverse pensumlitteratur fra ulike fag i masterprogrammet Eiendom ved NMBU. I tillegg vil denne avhandlingen sammenligne funn, og bygge videre på masteravhandlingen til Boge (2021).

Ved grunnnerverv og ekspropriasjon er de juridiske rammene et viktig element. Det juridiske faget preger denne oppgaven i så stor grad at de juridiske rammene blir redegjort for i et eget kapittel. I det følgende vil det bli gjort rede for de områdene i eiendomsteorien som er relevant for hovedproblemstillingen.

3.1.1 Eiendomsforhold

Innledningsvis i dette kapittelet skal det introduseres en modell hentet fra rapporten *“Næringsutvikling i utmark”* (Korsvolla et al., 2004, s.16). Rapporten omhandler næringsutvikling i utmark, men har stor overføringsverdi til hovedproblemstillingen for denne oppgaven. Modellen som blir presentert i artikkelen har en analytisk og beskrivende egenskap, som kan brukes til å belyse problemstillingen. Videre i dette kapittelet vil det gis en redegjørelse av innholdet i denne modellen. Formålet med modellen er: *“Modellen skal altså tjene til å strukturere både tanken og fremstillingen for videre arbeidet”* (Korsvolla et al., 2003, s.15)



Figur 1. Transaksjonskostnader. Figuren viser variablene som påvirker transaksjonskostnadene for en eiendomstransaksjon. Kilde: (Korsvolla et al., 2004, s. 16)

Modellen over viser *eiendomsforhold* som er en samlebetegnelse på tilstanden til et gitt areal. For å fange opp den faktiske tilstanden til et areal blir eiendomsforhold delt inn i tre hovedelementer: 1) *eiendomsstruktur*, 2) *rettighetsstruktur* 3) *eierstruktur*. Sagt på en annen måte vil det si:

1) Eiendomsstruktur tar for seg hvordan eiendommen ser ut og hva de består av, teigform, tilgjengelighet, om det er skog eller fjell eller fellesarealer. Hvor bebyggelsen er plassert på grunneiendommen, samt det faktiske brukspotensialet.

2) Rettighetsstruktur vil si hva rettighetene består i. Det vil si om rettighetene er et realsameie, seksjonert sameie, borettslag, eneeier eller servitutt (Korsvolla et al., 2004, s.17). Rettighetsstruktur omhandler dermed om: «...egenskaper ved den juridiske tilknytningen mellom eier og eiendommen» (Korsvolla et al., 2004, s.69). Videre vil det ifølge Sevatdal og Sky (2003) være mer presist å bruke begrepet rettighetshaver nettopp fordi at det er aktørens rettslige posisjon i forhold til objektet (eiendommen) som er tema (Sevatdal og Sky 2003, s.6).

3) Eierstruktur vil si hvem som har rettigheter i eiendommen. Det vil for eksempel si om det er en fysisk- eller juridisk person som eier eiendommen. Om eiendommen er eid av det private eller av det offentlige, samt eierens alder, kjønn utdanningsnivå og sosioøkonomiske status

Reguleringsstruktur

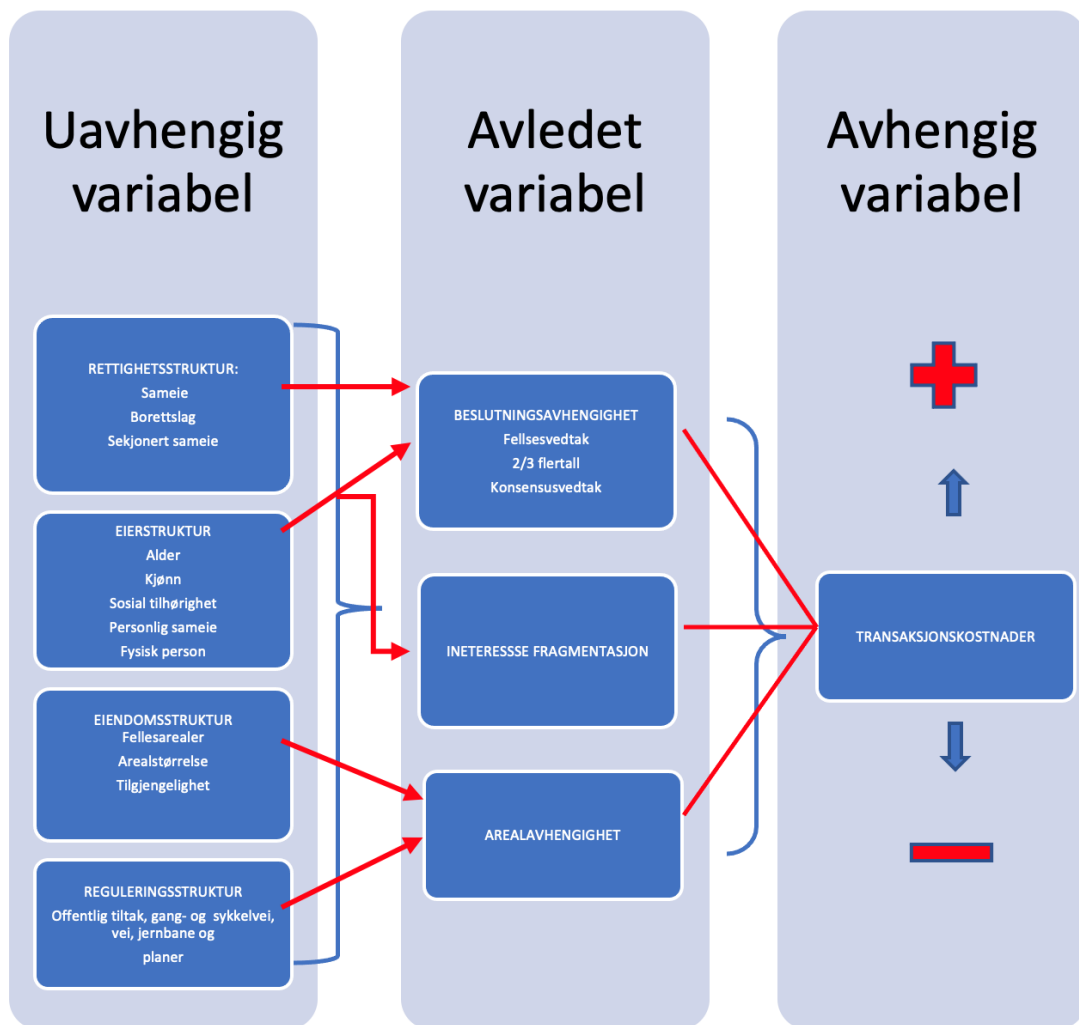
Et fjerde element i eiendomsforhold som man i norsk sammenheng ikke kommer utenom er offentlig regulering. Offentlig regulering vil si at styresmaktene gir føringer gjennom lover og vedtak som legger rammer for hvordan et areal kan brukes, samt etablerer retter og plikter.

Modellen over (figur 1), er en fremstilling av hvordan endring i eiendomforholdene kan påvirke utvikling og størrelsen på transaksjonskostnadene.

Som nevnt vil eiendomsfag og den profesjonelle utøvinga av eiendomsfaget si å «gjøre noe med» eiendomsforholdene for å oppnå en ny tilstand eller utvikling. Endring av eiendomsforholdene utløser transaksjonskostnader.

3.1.2 Modellen sett i sammenheng med borettslag og seksjonerte boligsameier

Figuren under er en egenprodusert fremstilling som baserer seg på modellen til Korsvolla et al., (2004) (figur 1). Fremstillingen viser de aktuelle variablene som gjør seg gjeldende for hvert av de ovennevnte elementene som samlet utgjør eiendomsforholdene. Figuren under har som formål å operasjonalisere påvirkningen eiendomsforholdene har på transaksjonskostnadene ved grunnerverv fra borettslag og seksjonerte boligsameier.



Figur 2. Transaksjonskostnader videreutviklet. Fremstilling viser variabler som påvirker transaksjonskostnadene ved grunnerverv. Kilde: egenprodusert fremstilling, basert på Korsvolla et al., 2004 s.16.

Pilene som strekker seg fra kolonnen “uavhengig variabel” viser hvordan eiendomsforholdene påvirker transaksjonskostnadene. Her ser vi at et inngrep der rettighetsstrukturen er borettslag eller seksjonert boligsameie fører til beslutningsavhengighet. Dette er illustrert med pil som strekker seg mot høyre. Beslutningsavhengighet oppstår som følge av at det må fattes felles vedtak. Vedtaket må ha en oppslutning på $\frac{2}{3}$. Der rettighetsstrukturen er seksjonert boligsameie, vil det i enkelte tilfeller kreves et konsensusvedtak. Dette blir ytterligere redegjort for i kapittel 4 punkt 4.3 og 4.4.

Elementet eierstruktur vil således kunne føre til både beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon. Dette kommer av at borettslag eller seksjonert boligsameie ofte er sammensatt av mange aktører med ulike interesser og behov.

Reguleringsstruktur og eiendomsstruktur vil sammen utgjøre arealavhengighet. Et offentlig infrastrukturtiltak kan i enkelte tilfeller være avhengig av arealene som borettslagene og de seksjonerte sameiene besitter. Samlet vil de avledede variablene medføre transaksjonskostnader. Dersom det er flere målevariabler i eiendomsforholdene, vil dette påvirke de avledede variabler som igjen vil påvirke størrelsen på transaksjonskostnadene.

3.1.2 Transaksjonskostnader

Definisjonen på transaksjonskostnader i et eiendomsfaglig perspektiv vil si all tid, kostnader og ressurser som brukes til å komme frem til en avtale. Transaksjonskostnader innebærer også innsamlingen av informasjon før, under og etter kjøp eller salg av fast eiendom. Det vil her ikke bli gitt en uttømmende oppramsing av alle elementene transaksjonskostnadene innebærer. Transaksjonskostnader innebærer «*all tid, penger, ubehag, oppofringer og forhandlinger*» som kreves for å endre eiendomsforhold (Sevatdal og Sky 2003 s. 66). I avhandlingens sammenheng gjelder dette erverve av et areal. Det kan også være utarbeidelse av offentlige planer. Selve kjøpesummen regnes derimot ikke som del av transaksjonskostnadene.

3.2 Eiendom & fast eiendomsrett

I det følgende skal det gjøres rede for begrepene eiendom og eiendomsrett. Ettersom begrepene eiendom og eiendomsrett får ulik betydning og innhold ut ifra hvilken sammenheng og i hvilke disiplin begrepene benyttes.

Eiendomsretten gir hjemmelshaveren rett til å hevde sin suverenitet på eiendommen. Likevel finnes det lovverk som regulerer hvilke rettigheter grunneieren har og hva en grunneier må akseptere. For å få en oversikt over hva eiendomsretten inneholder må vi først definere innholdet i begrepet "eiendom". Denne oppgaven avgrenser seg naturlig nok til å gjelde fast eiendom.

“Som fast eiendom er det vanlig å regne grunnen og det som er varig knyttet til grunnen.” (Lilleholt 2014, s.167)

Spørsmålet som kan reise seg er hvor langt denne eiendomsretten strekkes oppad og nedad fra grunnoverflaten. Falkanger og Falkanger fastsetter følgende:

“Den alminnelige oppfatning i dag er at overflateeierenes rett går så langt ned som han rimeligvis kan tenkes å utnytte undergrunnen.” (Falkanger og Falkanger 2016, s. 97)

Når det gjelder eiendomsretten utstrekning oppad vises det igjen til Falkanger og Falkanger:

“På tilsvarende måte som ved avgrensningen av eierrådigheten nedad, blir det spørsmål om hva slags aktivitet grunneieren kan hindre andre i å utøve. Han behøver utvilsom ikke finne seg i at det strekkes ledninger over eiendommen.” (Falkanger og Falkanger 2016, s.101)

Ut ifra dette kan fast eiendom forstås som et avgrenset område på overflaten som strekker seg både under og over bakken. Det er ikke like tydelig hvor langt ned eiendomsretten strekker seg eller hvor langt opp eiendomsretten strekker seg. Dette blir en skjønnsmessig vurdering ut ifra hva som er grunneiers påregnelig utnyttelse av eiendommen.

Videre kan eiendom også defineres som et romlig avgrenset område på jordoverflaten. Denne romlige eiendomsdefinisjonen er mest aktuell for problemstillingen. Det er likevel viktig å påpeke at sameier og borettslag kan oppleve erverv av sin underjordiske eiendomsrett ved blant annet anleggelse av grunne tunneler.

3.2.1 Perspektiver på eiendom og eiendomsrett

Det vil her kort redegjøres for perspektiver for eiendom og eiendomsrett fra et juridisk, økonomisk og filosofisk perspektiv. Disse perspektivene er viktig i forhold til grunnerverv og ekspropriasjon fra sameier og borettslag, fordi en slik prosess innebærer alle disse perspektivene. Forkunnskap om disse er nødvendig for å kunne forstå, og for å handle rasjonelt. Videre er denne kjennskapen nødvendig for å forstå institusjonene og utfordringene

ved grunnerverv fra komplekse eierstrukturer. Fremstillingen vil være kort, og har til hensikt å gi leseren innblikk i oppgavens hovedproblemstilling og aktualitet.

3.2.2 Juridisk perspektiv på eiendomsrett og eiendom

Det første som innfaller de fleste mennesker når man snakker om eiendomsrett og eiendom er det juridiske perspektivet. En klassisk juridisk beskrivelse av denne retten er gjengitt av Høyesterett Rt. 2011 s.780 (Jæren Energi). Det fremgår i avsnitt 59 i dommer at:

“en fast eiendomsrett gir eieren rett til å råde rettslig og faktisk over ting eller fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter.”

Sevatdal og Sky (2003) har også tilnærmet samme definisjon på eiendomsrett i sin bok der det fremgår at:

«Vi ser for oss et objekt- en ting- og vi ser subjekt» det kan betegnes som aktører som kan være personer eller organisasjoner som har retter over dette objektet.»
(Sevatdal og Sky 2003., s.21).

Videre følger de opp med at eiendomsretten kan være av et bestemt slag, de er legale, som vil si at de er akseptert av andre samfunnsmedlemmer og samfunnsorganer (staten). Denne retten kan være stor eller liten i omfang.

Med andre ord vil det si at det er restretten som en rettighetshaver har i en fast eiendom som definerer eiendomsretten. Det vil si den retten en grunneier eller rettighetshaver sitter igjen med, etter at alle andre som for eksempel leietaker har fått sin rett. En offentlig regulering kan også bidra til å innskrenke bruken av en eiendom og ovennevnte restrett. Det blir derfor mer hensiktsmessig å si at eiendomsretten er et “knippe av rettigheter”.

Begrepet er særs viktig i sammenheng med grunnerverv og ekspropriasjon fra borettslag og seksjonerte boligsameier, fordi at disse eierstrukturene ofte innebærer en slik restrett. Dette vil nærmere redegjøres for i punkt 3.5 som omhandler *eiendomsregimet, reguleringsregimet, jordsregimet* og *institusjoner*.

3.2.3 Økonomiske perspektiv

Fra et økonomisk perspektiv vil begrepet eiendom først og fremst bli sett på som et gode som med innsats kan gi utbytte i en eller annen form. Det omhandler prosesser der fast eiendom er gjenstand for produksjon av varer og tjenester, eller det kan være i den forstand at objektet (eiendommen) blir benyttet til transaksjoner som kjøp, salg eller leie. Eiendom og eiendomsrett blir brukt synonymt med hverandre i økonomisk forstand. I tillegg til den juridiske definisjonen av eiendomsrett vil eiendomsrett også innebære de privilegier offentlige myndigheter gir en eiendomsinnehaver. I en grunnerversituasjon er det økonomiske perspektivet viktig med tanke på at offentlige planer og privilegier har stor betydning for forhandlingene og erstatningene som skal utmåles. Videre er det økonomiske perspektivet viktig ved et grunnerverv på grunn av den innsatsen det kan legges i fast eiendom, som på den andre siden genererer utbytte. I denne oppgavens sammenheng siktes det til transaksjonskostnader.

3.2.4 Filosofisk perspektiv

Det som interesserer filosofene og sosiologene når det kommer til eiendom og eiendomsrett er moral og rettferdighet. «Moralfilosofene ser på eiendomsretten og fordelingen av de godene som eiendomsretten direkte eller indirekte gir som et spørsmål om rettferdighet» (Sevatdal og Sky 2003, s. 22). Hovedspørsmålene er når, hvor og hvordan den private eiendomsretten er rettferdig og moralsk forsvarlig, og når må den private eiendomsretten eventuelt vike for storsamfunnets interesser. I forhold til problemstillingen er dette filosofiske perspektivet særlig av betydning, ettersom eiendomsretten er en sentral del av menneskeretten. Ekspropriasjon til fordel for storsamfunnet er et skjæringspunkt som ikke alltid er like klar mellom individ og samfunn. Videre er begrepet rettferdighet et tema nettopp fordi at eiendomsretten er vernet gjennom Grunnloven § 105 og Den Europeiske menneskerettskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P1-1) jf. menneskerettsloven fra 1999.

3.3 Institusjoner

Institusjoner i denne sammenheng skal forstås som “...regler og normer som danner rammer og spillerom for menneskelig handlinger” (Sevatdal og Sky 2003, s. 28). Det kan også beskrives som spilleregler, eller «arrangementer» i samfunnet som gir rammer for

mellommenneskelig adferd (Korsvolla et al., 2004 s.14). Institusjoner kan være av juridisk art som lover, forskrifter, rettspraksis og kontrakter, men det kan også være spilleregler som utformer og påvirker en endelig vedtatt reguleringsplan. I tillegg er domstolprosesser som fører til tvangsmessige- eller straffe reaksjonsmekanismer beregnet som institusjoner.

I begrepet institusjoner ligger også normer, skikk og bruk, regler, tradisjoner og religion. Sevatdal og Sky (2003) belyser betydningen av institusjoner/spillereglene i grunnerverv og ekspropriasjon med dette eksemplet

«Grunnerververen/eksproprianten kan tvinge til seg eiendomsrett etter visse prosedyreregler og visse vilkår, og arenaen han (grunnerverver eller ekspropriant) kan opptre på er skjønnsretten og bare den, der gjelder det helt spesielle regler for adferd. Eksproprianten derimot står fritt fram til å bruke politiske arenaer og massemedia, der det er helt andre spilleregler som gjelder.»

(Sevatdal og Sky 2003, s.59)

3.4 Felleseiendom

Sameie er en nokså kjent eierstruktur i norsk sammenheng. Tidligere hadde felleseiendom og sameie en idealistisk og uspesifisert organisasjonsform, men i dag er de gjerne organisert i selskapsrettslige former som realsameie, seksjonerte sameier og borettslag. (Sevatdal og Sky 2003, s.11). Felles for disse eier- og rettighetsstrukturene er og har vært at:

«det ligger en formell beslutningstaker i slutfasen av en utredning-, forhandlings- og meklingsprosess. Men at partene (aktørene) er avhengige av hverandre, samtidig som de i økende grad har ulike interesser, og kan agere individuelt i prosessene, som skaper økende kompleksitet i sakene... der disse eier- og rettighetsstrukturene inngår.»

(Sevatdal og Sky 2003, s.11).

Dette leder videre til det som i figur 1 er skissert som “avledet variabel” og går under betegnelse «areal bruksavhengighet», «beslutningsavhengighet» og «interesse fragmentasjon».

3.4.1 Arealbruksavhengighet

I en utviklingssituasjon vil et tiltak naturlig nok være avhengig av arealer. Fast eiendom er en knapphetsressurs som i utgangspunktet er eid av noen. Denne ressursen må reelt sett eies for å få til en utvikling eller endring. Arealbruksavhengighet i denne sammenheng sikter til situasjoner der det foreligger en plan om vei, jernbane, eller annet offentlig infrastruktur. Det offentlige er da avhengig av å erverve arealer for å få gjennomført tiltakene. Korsvolla et al., (2004) hevder i sin rapport at arealbruksavhengighet der det foreligger felleskap, hopehav eller sambruk ofte fører til høye transaksjonskostnader (Korsvolla et al., 2004 s. 20). «Hopehav» omfatter også situasjoner med problematisk fragmentering av individuelt eierskap («teigblanding», «anticommons»).

3.4.2 Beslutningsavhengighet

I et seksjonert boligsameie eller borettslag skal normalt beslutninger og avgjørelser tas i fellesskap, ettersom grunnen og eiendomsretten ligger i felleseiendom. Korsvolla et al., (2004) problematiserer dette i forhold til utmark der eier- og rettighetsstruktur ofte er «sameie», «hopehav» og sambruk. Dette er paralleller som kan trekkes mot de kollektive boformene som inngår i problemstilling for oppgaven. Det anses at beslutningsavhengighet er like gjeldende i borettslag og seksjonerte boligsameier.

Korsvolla et al., (2004) knytter beslutningsavhengighet til de institusjoner som gjelder for å ta avgjørelser om endringer i arealbruk i for eksempel sameie (Korsvolla et al., 2004 s. 21). Dette kan i samme grad gjelde kjøp og salg av eiendommer som ligger til fellesei, i vår sammenheng altså fellesarealene. Skoleeksempelet på dette er at i et borettslag kreves det 2/3 flertall i generalforsamlingen om avgjørelser vedrørende kjøp og salg av borettslagets felleseiendom. Et annet eksempel på at beslutningsavhengighet er at i seksjonerte boligsameier kreves det 2/3 flertall for salg av sameiets fellesarealer. I tillegg må det foreligge et konsensusvedtak i de tilfellene det omhandler salg av vesentlig del av eiendommen. Her kan antall andeler eller stemmer i et lag eller sameie ha betydning for transaksjonskostnadene ved et erverv eller ekspropriasjon. Korsvolla et al., (2004) påpeker at:

«For begge typer avhengighet kan uklarhet om den rettslige eller fysiske situasjonen medføre økt avhengighet- og påvirke eventuelle transaksjonskostnader».

(Korsvolla et al., 2004, s. 21)

Belsutningsavhengighet er noe oppgaven har som formål å undersøke, ved å belyse utfordringene ved grunnerverv og ekspropriasjon fra seksjonerte boligsameier og borettslag.

3.4.3 Interessefragmentering.

Interessefragmentering er den siste *avledede variabelen* som blir presentert i figur 1.

Begrepet knyttes av Korsvolla et al., (2004) til:

«det faktiske antall forskjellige mål for eiendomsbruken blant rettighetshaverne- og spredningen ev. konflikten mellom disse målene.» (Korsvolla et al., 2004, s.21)

Interessefragmenteringen knytter seg gjerne til elementet i eierstruktur, der egenskaper som kjønn, alder, utdanning, sosial tilhørighet osv. spiller en stor rolle. De ulike interessene kan ha betydning for forhandlingene og transaksjonskostnadene. Et eksempel på dette kan være at en andels- eller seksjonseier som ikke har blitt hørt i en medvirkningsprosess i forbindelse med en reguleringsplan eller en veitrasé. Vedkommende kan i forhandlinger være vanskelig å ha med å gjøre, fordi vedkommendes interesser ikke er blitt lyttet til.

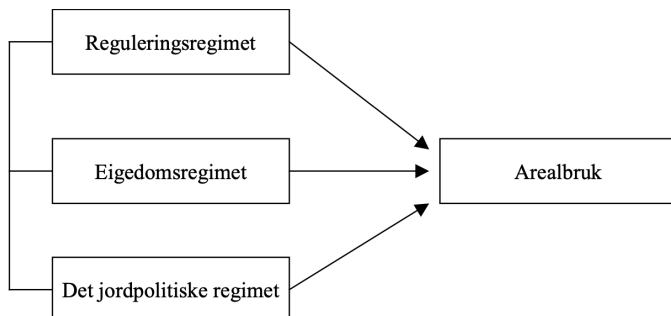
Korsvolla et al., (2004) prøver blant annet å kategorisere disse interessefragmenteringene i næringsinteresser, konsuminteresser, kapital-eller finansielle interesser og sosialeinteresser, men legger ikke skjul på at det det finnes ulike kombinasjoner og at det finnes andre interesser som også kunne har vært med (Korsvolla et al. 2004, s.21). Videre oppsummerer de i sin rapport at interesserefragmenteringen kan foreligge i:

«stor grad knyttet til personlige egenskaper og preferanser hos den enkelte rettighetsahaver». (Korsvolla et al., 2004, s.22)

3.5 Regimer

Sevatdal og Sky (2003) definerer regimer som en aktør, for eksempel en person eller en organisasjon av privat eller offentlig karakter. Videre er det knyttet en gruppe av *institusjoner* til denne til aktøren som gir maktbasis, handlingsrett og handlingsmakt til aktøren innenfor de ulike regimene (Sevatdal og Sky 2003, s. 33). Det fins mange regimer, men fra et

eiendomsfaglig perspektiv er det tre hovedregimer. Disse består av eiendoms- og reguleringsregime, samt det jordpolitiske regime. I samspill med hverandre danner de rammene for arealbruk slik det er illustrert med modellen under:



Figur 3. Arealbruk. Figuren illustrerer hvordan de ulike regimene sammen påvirker arealbruken av en eiendom. Kilde: (Sevatdal og Sky 2003, s. 37)

I følge Sevatdal og Sky (2003) danner disse tre regimene sammen et fundament i eiendomsfaget. Disse kan være sammensveiset, men det er samtidig viktig å skille dem fra hverandre (Sevatdal og Sky 2003, s. 33). Dynamikken i arealbruksendringer/arealbruk springer ut fra disse tre regimene vist i figur 3. Der de gir føringer til arealbruken i samspillet mellom hverandre, men også hver for seg.

Grunnerverv og ekspropriasjon tilhører det såkalte *jordpolitiske regime*, men er ofte basert på arealplaner, saksbehandling og vedtak gjort i *reguleringsregime*. Et ekspropriasjonsvedtak og ekspropriasjonsinngrep vil således påvirke *eiendomsregime*. Eiendomsregimet springer ut av eiendomsretten. For eksempel vil avtaler, vedtekter og interne forhold i et borettslag og seksjonert boligsameie falle under eiendomsregime. I grunnerverv og ekspropriasjon kommer det i tillegg enda et regime som opptrer helt uavhengig av de andre nevnte regimene, nemlig domstolene. Skjønnsretten er et regime som tar stilling til flere forhold. Her siktes det til gjennomføring av ekspropriasjon, gyldigheten av et ekspropriasjonsvedtak, partsevne og erstatning.

3.6 Forhandlinger ved grunnerverv og minnelig avtaler

Ved grunnerverv vil det alltid være ønskelig å komme til en minnelig løsning. En minnelig løsning vil forhindre at det blir nødvendig å gjennomføre ekspropriasjon og at saken går til

skjønnsretten. Gode forhandlinger vil kunne føre til en minnelig avtale som igjen kan redusere transaksjonskostnadene ved grunnerverv. I det følgende skal det blant annet gis en kort redegjørelse for hvilke retningslinjer som gjelder for noen av de største aktørene som bedriver grunnerverv.

Sevatdal og Sky (2003) fastslår i sin artikkelsamling *Eiendomsteori* at forhandlinger ved grunnerverv er en meget spesiell situasjon. Den ene parten er trukket inn i forhandlingene mer eller mindre frivillig. Videre har eksproprianten ofte rett til å tvinge gjennom arealavståelsen ved ekspropriasjon. Sevatdal og Sky (2003) omtaler det slik: ”*Grunnerverver har med andre ord et tvangsmiddel i bakhånd.*” (Sevatdal og Sky 2003, s. 114).

3.6.1 Skjønn og erstatningsutmåling

I situasjoner der det erverves grunn er det som regel grunnerververen som tar kontakt og kommer med et forslag til erstatning. Ved forhandlinger med borettslag og seksjonerte boligsameier der inngrepet gjelder fellesarealer, er det første kontaktpunktet styreorganet. Dette skiller seg fra andre typer eierstrukturer hvor forhandlingene vanligvis blir gjennomført med kun én grunneier.

Erstatningstilbudet fra grunnerverver vil ligge noe høyere enn hva som er den ”*laveste etisk korrekte avtale*” (Statens Vegvesen 1999, s.15). Dette er fordi erstatningen skal beregnes ut ifra hva som er forventet utfall av en skjønnsak. Videre har blant annet Statens vegvesen for vane å legge seg noe høyere enn hva de antar som det mulige laveste utfallet, nettopp for å unngå at saken går til skjønn. En skjønnsak vil kreve mer tid og ressurser og kan føre til økte transaksjonskostnader.

En grunnerverver skal som utgangspunkt finne ”rett” erstatning for eiendommen som blir ervervet. Det skal ikke være et mål å gjøre grunnervervet billigere enn hva det er grunnlag for å anta sett opp mot en skjønnsak. Blant annet har Statens Vegvesen lagt ned retningslinjer som skal sikre grunneierne etisk riktig behandling (Statens Vegvesen, 1999). Det er blant annet krav om likebehandling for alle grunneiere fra Statens Vegvesenets side. I noen tilfellet kan grunneier komme med opplysninger som får grunnerverver til å endre det opprinnelige tilbudet. Dette skal i utgangspunktet basere seg på faktiske og reelle forhold som ville vært utslagsgivende i en skjønnsak.

3.6.2 Forhandlinger med borettslag og seksjonerte boligsameier

Det kan stilles spørsmål ved hvem som er forhandlingsmotpart når det er mange aktører involvert. En forhandlingssituasjon der det anvendes fullmakt, skiller seg fra andre forhandlinger som følge av at et styringsorgan tar beslutninger på vegne av fellesskapet.

Statens Vegvesen har i sine håndbøker nedfelt retningslinjer for forhandlinger der det er mange parter involvert. Et eksempel på dette er retningslinjene som er ment for å ivareta de individuelle rettighetene i et seksjonssameie:

“Det bør derfor legges til grunn at det, bortsett fra ved de helt bagatellmessige avståelser av felles-arealer, må innhentes samtykke fra samtlige sameiere ved inngåelse av avtaler. I tillegg må, som nevnt, forholdet til de enkelte sameiere også iakttas. Med utgangspunkt i en avgjørelse i RG 2001 s. 605 må vi i praksis likevel kunne legge til grunn at generalforsamlingen kan gi styret fullmakt til den praktiske gjennomføringen av en eiendomsavståelse/- avhendelse. Da skulle det ikke bli nødvendig med ny generalforsamlingsbehandling og godkjenning av kjøpekontrakt/avtale om tiltredelse.” (Statens Vegvesen 2018, s.11)

Borettslag

Forhandlinger med borettslag blir adressert av Vegvesenet som følger:

“Siden bestemmelsen om at salg av fast eiendom må godkjennes av generalforsamlingen er unntaks- fri, og avtaler inngått i strid med bestemmelsen i utgangspunktet er ugyldige, må regelen unntaksfritt være at det alltid sørges for generalforsamlingens godkjenning av slike avtaler selv om det kan virke tungvindt. Med utgangspunkt i en avgjørelse i RG 2001 s. 605 må vi i praksis likevel kunne legge til grunn at generalforsamlingen kan gi styret fullmakt til den praktiske gjennomføringen av en eiendoms- avståelse/-avhendelse. Da skulle det ikke bli nødvendig med ny generalforsamlingsbehandling og godkjenning av kjøpekontrakt/avtale om tiltredelse. Dersom avståelsen også berører en andelseiers bolig, vil han ha et selvstendig krav på erstatning. Det samme gjelder dersom boligen blir påført for eksempel nærforingsulemper. De alminnelige regler om tålegrense m.v. gjelder imidlertid også her.” (Statens Vegvesen 2018, s.13)

Det fremgår av Statens Vegvesen håndbok at utgangspunktet for å inngå forhandlinger med borettslag og seksjonert boligsameier er styreorganet. Likevel går et skarpt skille mellom seksjonert boligsameie og borettslag. I et borettslag er et krav om gyldig vedtak fra $\frac{2}{3}$ i generalforsamling for kunne inngå forhandlinger. Derimot må det i utgangspunktet i et seksjonert boligsameie “*innhentes samtykke fra samtlige sameiere ved inngåelse av avtaler.*”

3.6.3 Trussel om ekspropriasjon som virkemiddel i forhandlinger

Under forhandlinger ved grunnnerverv som gjennomføres på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan, vil det ligge en trussel om ekspropriasjon. Dette kan sies å være en indirekte trussel. Rognes vedkjenner i sin bok *Forhandlinger* at trusler under forhandlinger kan være veldig effektive (Rognes, 2015), forutsatt at de benyttes i rett tid og at den som utsteder trusselen virker troverdig. Trusler brukes for å tvinge den annen part til å komme med innrømmelser i forhandlinger. Om de ikke etterkommer kravene vil de oppleve det uønskede utfallet som ligger i trusselen. Når det nå er snakk om grunnnerverv er situasjon den at det ofte vil ligge en trussel om ekspropriasjon indirekte hele veien. Trusler vil også kunne virke skadelig inn på tilliten mellom partene under forhandlingene.

3.6.4 Brudd på forhandlingene

Ikke alle grunnnerverv løses i minnelighet. Resultatet blir da at det utarbeides et ekspropriasjonsvedtak, og saken går til skjønnsretten for å få avklart erstatningen. Sevatdal og Sky (2003) fastslår i sin artikkelsamling “*Eiendomsteori*” at det er i underkant av 10% av grunnnerverv som går til skjønnsretten.

Videre trekker Sevatdal og Sky (2003) frem *tidsperspektivet* som et element ved forhandlinger. Deres påstand er at: “*det ikke blir satt av nok tid til minnelige forhandlinger.*” Videre påpeker Sevatdal og Sky (2003) at det er “*uensartet domstolspraksis*” og erstatningene varierer uforklarlig. Dette blir betegnet av dem som: “*Institusjonelle rammevilkår som påvirker forhandlingene*” (Sevatdal og Sky 2003, s.115). Her reiser det seg spørsmål om hvordan tiden påvirker transaksjonskostnadene når det er mange aktører med ulike interesser, og der det foreligger beslutningsavhengighet.

Smidige og gode forhandlinger vil kunne redusere transaksjonskostnadene betydelig.

Statens Vegvesen melder selv at ca. 95% av alle erverv ender med å finne en minnelig løsning (Stokstad i Elvestad et al., 2021, s. 393). Det at 95 % av sakene løses i minnelighet kan også indikere at problemstillingen for denne oppgaven vil kunne forekomme oftere enn det som er synlig i rettsvesenet. Sakene blir løst i minnelighet før temaet blir satt på spissen for en domstol.

4 Juridiske rammer

I dette kapittelet vil det gis en redegjørelse for de juridiske rammene som berører problemstillingen. Hovedmålet er å gjøre en undersøkelse av et spørsmål som er av juridisk karakter gjennom redegjørelse av rettskilder og rettspraksis.

4.1 Grunnloven og EMK.

Den private eiendomsretten er sikret under den “offentlige beskyttelse”. Dette referer til de lovbestemmelser som er utformet i den hensikt å beskytte hjemmelshaveren mot inngrep både fra det offentlige og private. Dette er fastsatt i: “den Europeiske menneskerettighetskonvensjon i tilleggsprotokoll 1-1 lyder som følger:

“Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.”

EMK P1-1 er inkorporert i norsk rett gjennom menneskerettighetsloven av 1999 § 2. EMK er likevel ikke den første norske loven som har som formål å ivareta grunneiers rettigheter ved ekspropriasjon, allerede i Grunnloven § 105 er det nedfelt følgende:

“Krev omsyn til samfunnet at nokon må gje frå seg sin faste eller rørlege eigedom til offentlig bruk, skal ho eller han få fullt vederlag av statskassa”

Her blir ikke eiendomsretten til grunneier direkte adressert slik som i EMK P1-1, men ut i fra ordlyden til Grunnlovens § 105 kommer det tydelig frem at den private eiendomsretten kan bare vike for “offentlig bruk” og at grunneier da skal ha “full erstatning”. Hva som omfattes

av “full erstatning” og hvordan ordlyden skal forstås blir behandlet av en omfattende rettspraksis. Derfor er redegjørelse av rettspraksis en viktig del av denne oppgaven som blir behandlet i kapittel 5.

4.2 Sameieloven

Sameie er en rettighets og eierstruktur som har røtter langt tilbake i historien, de første lovene som regulerer sameie er blant annet nedfelt i NL-3-12-15. (Ot.prp.nr.13 (1964–1965 s. 4). Sameie defineres i lov av 18. juni 1965 nr. 6 § 1, og avgrensner seg til å gjelde så langt det ikke følger noe annet av avtale eller “*særlige rettshøve*”. Det finnes særlover som regulerer ulike typer sameie, og felles for dem er at de regulerer bruks og eiendomsrett der tingen eller rettighetene ligger i felles eie, og gjelder fast eiendom mellom flere parter. Formålet med loven var å gi en samlet lovgivning for sameieforhold. (Ot.prp.nr.13 (1964–1965 s 4). Dette innebærer blant annet at realsameie faller under loven, men ikke borettslag og seksjonerte sameier. Disse sameieformene faller under egen lovgivning.

Det som er av betydning for denne oppgaven er definisjonen på de ulike sameieformer som er definert som følger av Taraldrud: “*delt eiendomsrett til ting- herunder fast eiendom -etter forholdstall.*” (Taraldrud, 2019, s.85). Sameie er med andre ord en samlebetegnelse for alle typer eier- og rettighetsformer som springer ut av fast eiendom der tingen eies sammen med andre. Bergsholm (2016) definerer sameie på følgende måte:

“En vanlig beskrivelse av et sameie er at to eller flere er sammen om å eie en tenkt andel eller eierbrøk i ett og samme objekt” (Bergsholm 2016, s.112)

4.3 Borettslag

Lov om burettslag av 2003 (borettslagsloven) forkortet som brl, regulerer borettslag som eierstruktur. Denne loven legger rammene rundt for blant annet vedtekter, generalforsamling og avstemning for borettslaget. I formålsparagrafen § 1-1 til borettslagsloven finner vi definisjonen av et borettslag;

“Borettslag kan defineres som et samvirkeforetak som har som sin primærfunksjon å gi andelseierne bruksrett til eget bosted på foretakets eiendom.”

Borettslaget eies i felleskap av alle andelseierne som utgjør generalforsamlingen jf. brl. §7-2. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, og velger et styre som har ansvar for forvaltningen av borettslaget (rettssubjektet) som er bundet av vedtak fattet av generalforsamlingen. Borettslagsloven stiller krav til flertallsvedtak for å kunne vedta en avgjørelse jf. brl § 7-11. Ved vedtak som omhandler kjøp eller salg av fellesarealer er det et krav om to-tredjedels flertall. Dermed må det foreligge et flertallsvedtak for å kunne erverve grunn fra et borettslag jf. brl § 8-9 under minnelighet. Videre tar brl § 8-16 for seg styrets representasjon av borettslaget ved fullmakt.

4.4 Eierseksjoner med realsameie

Lov om eierseksjoner av 2017 (Eierseksjonsloven) forkortet som eiersl. regulerer seksjonerte eiendommer. En eierseksjon er en eierandel som tilhører en seksjonert eiendom. Den skiller seg fra borettslag ved at den har en konkret kobling til en boenhet. Bergsholm definerer råderetten til seksjonseierne som følger:

“Seksjonseierne har en eierandel i den bebygde eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere enheter.” (Bergsholm 2016, s.133)

Eierseksjonsloven § 4 definerer det på følgende måte:

“...eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.” jf. eiersl § 4 a.

Det fremgår av eiersl § 27 (1) at alle seksjonerte sameier skal ha vedtekter, videre følger det regler om utforming og behandling av vedtekter. Alle seksjonerte sameier er pålagt å ha et styre jf. eiersl § 54 første ledd.

Videre er sameiets øverste myndighet *årsmøtet* der saker som skal behandles tas opp. Dette er regulert i kapittel 6 i eierseksjonsloven. Alle seksjonseiere har tale-, forslags og stemmerett. Beslutninger på årsmøtet skal vanligvis tas ved flertallsavgjørelse, men det finnes unntak der det fremgår av loven. Av betydning for denne avhandling er eiersl. § 49 som krever to-tredjedels flertall ved beslutninger om salg og kjøp av fast eiendom. Videre er det strengere regler i enkelte saker som gjelder salg av hele eller en vesentlig del av sameie. I disse tilfellene er det et krav om absolutt flertall jf. eiersl. § 51 bokstav a. Videre så regulerer eiersl. § 60 styrets rettigheter og myndighet til å representere og forplikte sameiet basert på de fullmaktene de besitter.

“Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom” eiersl. § 60 første og andre punktum.

Ved grunnerverv fra bofellesskap er det blant annet knyttet utfordringer til delt eiendomsrett. Delt eiendomsrett på fellesarealene kan by på utfordringer som knytter seg til partsstatus. Nøkkelbegrepet i denne sammenheng er beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon, slik det er redegjort for i punkt 3.4. Det er nærliggende å tenke seg at en minnelig avtale der beslutningen i et sameie eller borettslag er avhengig av hver enkel andelseier eller seksjonseier vil by på problemer for den som skal erverve. Dette må selvfølgelig ses i sammenheng med inngrepets art, og størrelsen på arealet som skal erverves. Videre vil det ha stor betydning om inngrepet er av midlertidig eller permanent art. Andre forhold som også knytter seg til disse eierstrukturene er hvilken eierseksjon eller andelseier som blir mest berørt av et inngrep.

Eierseksjonssameiet er ikke å anse som en juridisk person og kan i utgangspunktet ikke stevnes. Det er den enkelte seksjonseier som må bli stevnet jf. prop 39 L (2016-2017) kapittel 21. Dette er også slått fast av Høyesterett jf. Rt-1999 s.251. Partsstatus spørsmålet som gjør seg gjeldende for seksjonerte boligsameier som følge av disse ovennevnte juridiske forholdene, blir drøftet grundig i kapittel 7.

4.4.1 Mindretallsvern i eierseksjonssameier

Eierseksjonsloven § 58 er en bestemmelse som har som formål å ivareta seksjonseierens interesser ovenfor styret i sameiet.

“Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning” (vår utheving)

Denne bestemmelsen fastsetter styrets forhandlingsrom som beslutningstaker på vegne av fellesskapet. Bestemmelsen innskrenker også styrets beslutningsmyndighet til å ikke kunne “handle” på en måte som vil være urimelig for enkelte av seksjonseierne. Denne paragrafen sammen med §§ 27 tredje ledd og 40 andre ledd, sørger således for å ivareta mindretallet, når styret forhandler på vegne av fellesskapet.

4.5 Grunnerverv

Grunnerverv blir definert av Sevatdal og Sky (2003) som følgende:

“Med grunnerverv menes ...det å skaffe seg råderett over et areal enten ved avtale eller ekspropriasjon.” (Sevatdal og Sky 2003, s.110).

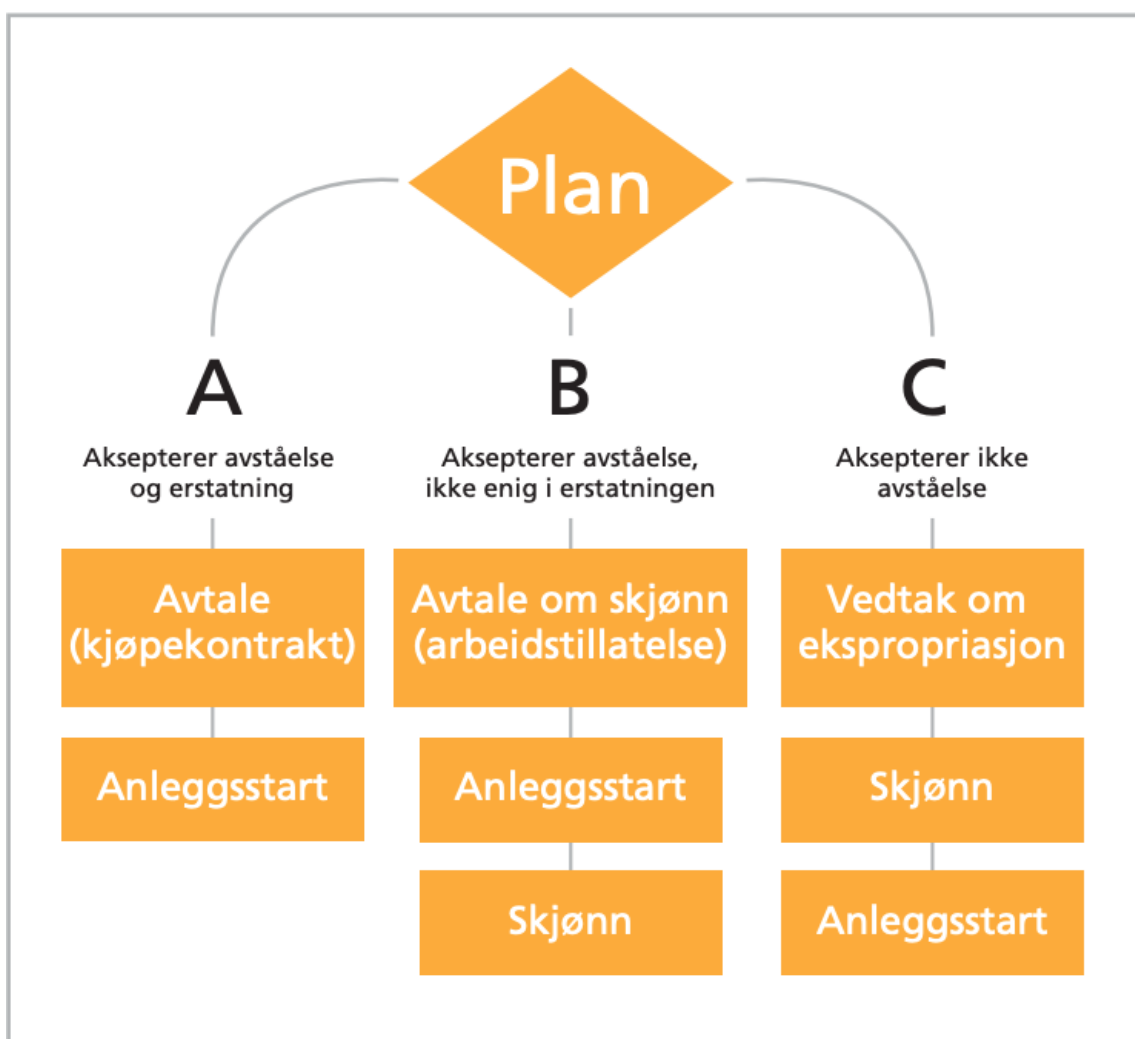
I dette tilfellet er det viktig å avklare at begrepet “avtale”. En avtale er i utgangspunktet noe som er frivillig, under prinsippet om avtalefrihet. Når en ved grunnerverv fremforhandler en avtale vil det foreligge en underliggende trussel om ekspropriasjon. Lilleholt problematiserer dette slik:

“...at det er en adgang til ekspropriasjon kan forøvrig ha sitt å si for at den tidligere eier går med på en frivillig overdragelse.” (Lilleholt 2014, s.541).

Videre i denne avhandlingen vil begrepet grunnerverv anvendes i forhandlings situasjoner der det foreligger en trussel om ekspropriasjon. Det vil si at det må foreligge en lovlig vedtatt plan til grunn for ekspropriasjonshjemmelen. Ved erverv av grunn gjennom minnelighet står grunnerververen litt friere til å kunne utmåle erstatninger og inngå avtaler innenfor rammene av avtalefrihet. Likevel er de bundet av forvaltningsloven og saksbehandlingsreglene som

hjemler et enkeltvedtak, i tillegg til oreigningsloven og andre særlover som hjemler ekspropriasjon.

Modellen under illustrerer de ulike veiene forhandlinger om grunnnerverv kan ta. Modellen er delt inn i tre, hvor A illustrerer minnelige forhandlinger der grunneier og grunnnerverer blir enige om avståelse av arealet og den tilhørende erstatningen. I tilfelle B illustreres hva som er saksgangen i et såkalt avtaleskjønn, i dette tilfellet er grunneier og grunnnerverer enige om avståelsen men ikke om erstatningen. C illustrerer fremgangen i en sak der det ikke foreligger enighet om avståelsen, og det blir fattet vedtak om ekspropriasjons med påfølgende skjønn.



Figur 4. Grunnnervervsprosessen. Figuren illustrerer de tre ulike utfallene av et grunnnerverv.

Kilde: (Statens Vegvesen, u.å)

Private aktører som ønsker å erverve grunn må akkvirere disse gjennom minnelige avtaler eller søke kommunene om privat ekspropriasjon dersom de ikke kommer til en minnelig avtale med grunneier.

Figuren under (figur 5) viser en mulig saksgang i en grunnervvervsprosess, og belyser de ulike delene som inngår.



Figur 5. Saksgangen i minnelige forhandlinger i en grunnervversak. Kilde: Egenprodusert fremstilling basert på Stokstad sin fremstilling i Eiendom og juss (Elvestad et al., 2021 s. 416).

4.6 Forhandlingsplikten

Forvaltningsorganet som fatter et vedtak om ekspropriasjon er bundet av saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven som en hoveddramme. Videre er vedtaket også bundet av saksbehandlingsreglene i oreigningsloven og saksbehandlingsreglene særlovene. Modellen under viser forholdet mellom lovene som stiller krav til saksbehandlingen ved vedtak om ekspropriasjon.



Figur 6 Hierarkiet i en forvaltningssak som omhandler ekspropriasjon. Modellen er en egenprodusert fremstilling av modellen til Hauge et al., 2020, s. 84.

Som vist i modellen over så har forvaltningsloven det bredeste nedslagsfeltet. Videre viser figur 6 at saksbehandlingsreglene i oreigningsloven gjelder ved alle vedtak uavhengig av hvilken lov som hjemler vedtaket. Særlovene vil bare gjelde dersom vedtak blir fattet i den aktuelle loven.

Av særlig betydning er oreigningsloven § 12 andre ledd som stadfester at: det **bør** gjøres et forsøk på en minnelig avtale før det fattes et ekspropriasjonsvedtak. Det vil være ønskelig fra grunnerververs side å komme til en minnelig løsning ved forhandlinger heller enn å ty til ekspropriasjon, fordi ekspropriasjon er en langvarig prosess som kan ha innvirkning på transaksjonskostnadene som nevnt i kapittel 3.6. En minnelig avtale vil ofte være tidsbesparende og kostnadseffektiv. Det vil derfor være ønskelig å oppnå en minnelig avtale, selv om forutsetningene for å kunne gjennomføre ekspropriasjon er til stede. Dette fremgår også av de etiske retningslinjene til Staten vegvesen håndbok "*Etiske retningslinjer ved grunnerverv R730*". Et ekspropriasjonsvedtak benyttes som en siste utvei når grunneier ikke er villig til å inngå en avtale.

Forhandlingsplikten er ikke absolutt men: "*eksproprianten bør forsøke å komme til enighet med grunneiere om avståelse av grunn eller rettigheter før det gis ekspropriasjonstillatelse.*" (Hauge et al s 88. vår utheving). I tilfeller der det er "*urimelig byrdefullt*" å forhandle eller når det er klart at en forhandling ikke vil føre frem, vil det ikke være nødvendig å forhandle jf orl § 12 andre ledd. Dette er både slått fast av forarbeidene til bestemmelsen jf. (Ot.prp.nr. 43 1957 s.3) og bekreftet av Høyesterett i Rt-1999. s 513:

"Det vises til lovens § 12 som ikke oppstiller som en absolutt regel at minnelig ordning skal søkes oppnådd, og merknadene til dette i Ot.prp.nr.43 (1957) side 31 der det blant annet sies at det ikke vil være heldig med en "ubetinget lovregel om at ekspropriasjonssøkeren i alle tilfelle først skal ha forsøkt å oppnå en minnelig løsning. En slik regel ville under en senere ekspropriasjonssak kunne gi anledning til ørkesløs prosedyre om hvorvidt dette vilkår virkelig er oppfylt"

Uttalelsen fra Høyesterett fastsetter at forhandlingsplikten som gjelder for grunnerverv under trusselen om ekspropriasjon er å anse som en en sterk "bør regel".

Ordlyden "bør" i denne sammenheng åpner ikke for å sløyfe forhandlinger, om det kun er ubeleilig. Den er ment som en sterk oppfordring til å forhandle, som ikke enkelt kan forbigås.

Det fremgår av forskrift til oreigningslova av 1960 at “...*det bør i alminnelighet være gjort forsøk på å komme til minnelig ordning.*” (FOR-1960-06-02-4, pkt.1). I forskriften til veglova av 1981 er det inntatt egne regler om forhandlinger som skjerper forhandlingsplikten. Det må blant annet grunnis dersom forhandlinger ikke har vært forsøkt, og unntaket må grunnis dersom det ikke har blitt foretatt forhandlinger jf forskriftens § 2.

Forhandlingsplikten er av særlig betydning ved grunnerverv fra seksjonerte sameier og borettslag, der det foreligger stor grad av beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon. I et borettslag og i et seksjonssameie vil det i mange tilfeller være snakk om flere andeler og seksjoner. Spørsmålene som reiser seg er hvem som har forhandlingsmyndighet i disse tilfellene, og hvor det er snakk om at det er urimelig byrdefullt. Dette beror igjen på inngrepets art og hvilken andel eller seksjoner som blir berørt.

4.7 Ekspropriasjon og oreigningsloven

Det vil i det følgende redegjøres for ekspropriasjon, og noen av de lovene som hjemler ekspropriasjon. Ekspropriasjon er blant annet definert i oreigningsloven § 1:

“Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eighedsretten til fast eighedom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eighedom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eighedom vert teken, brigda, overførd eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eighedomen på ein viss måte.”

EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 slår fast at: *“ingen skal bli fratatt sin eiendom uten om i det offentliges interesse.”* EMK stiller som krav at ekspropriasjon må bli gjort i det offentlighetens interesser. Dette betyr ikke at det er kun offentlige organer som har mulighet til å ekspropriere. Private aktører kan i enkelte tilfeller initiere et “privat” ekspropriasjonsvedtak jf. orl. § 3. Skoleeksempelet på dette er når en privat aktør søker om å ekspropriere til privat vei jf. veglova § 53. Det kan også søkes om “privat” ekspropriasjon etter pbl § 16-5, da ligger myndigheten til å fatte vedtaket hos kommunestyret. Under foreligger en skjematisk fremstilling av de ulike særlovene som hjemler ekspropriasjon, hvem

som er vedtaks- og klagemyndighet. Denne tabellen er ment som en illustrasjon og er ikke uttømmende:

Hjemmelsgrunnlag for vedtak	Vedtaksmyndighet	Klagemyndighet
Oreigningslova § 2	<ul style="list-style-type: none"> Et departement Fylkesmannen 	Kongen i statsråd Et departement (KMD)
Plan- og bygningsloven § 16-2	Kommunestyret	Fylkesmannen etter delegasjon fra KMD
Veglova § 50	Veistyremyndighetene	Overordnet veistyremyndighet
Ekstasjonsloven § 12-3	Nærings- og fiskeridepartementet	Samferdselsdepartementet
Mineralloven	Nærings- og fiskeridepartementet	Kongen i statsråd

Tabell 1. Ekspropriasjonsmyndighet. Tabellen gir en oversikt (ikke uttømmende) over hjemmelsgrunnlag, vedtaksmyndigheten og klagemyndigheten for ekspropriasjonsvedtak. Kilde Hauge et. al. 2021 s 97.

Et annet vilkår som skal være oppfylt er at: *“inngrepet er tvillaust meir til gagn enn skade.”* orl § 2 andre ledd. Disse to forutsetningene som er nevnet her: Inngrepet er i det *offentliges interesse* og inngrepet er *tvillaust meir til gagn enn skade*, er to såkalte kumulative vilkår som begge må være vurdert og oppfylt for at et ekspropriasjonsvedtak kan bli fattet.

Den vanligste forutsetningen for å fatte et ekspropriasjonsvedtak er offentlige planer. Ekspropriasjonsvedtaket fattes da med hjemmel i plan- og bygningslovens § 16-2. Det foreligger regelverk utover dette som også åpner for å fatte ekspropriasjonsvedtak uten å anvende pbl § 16-2, et eksempel på dette er veglovens § 50, da er det vei-styresmaktene som fatter ekspropriasjonsvedtaket. Videre er det i orl. § 30 listet en rekke lover som hjemler ekspropriasjon.

Ekspropriasjon er også definert i Plan og bygningsloven § 16-1. Det som er av stor betydning i denne oppgaven er ordlyden i orl. § 1 og pbl. 16-1:

“Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn” (pbl. § 16-1)

Der inngrepet berører fellesarealene i et borettslag eller seksjonert sameie blir det vanligvis ervervet: *“annet som har fast tilknytning til slik eiendom”* en *“bruksrett”* eller *“annen rett”* over fast eiendom. Dersom disse rettighetene er vedtektsfestet eller tinglyst må de avløses mot erstatning. I mange tilfeller vil disse rettighetene også være ekspropriasjonsrettslig vernet selv om de ikke er tinglyst eller vedtektsfestet. I slike eier- og rettighetsstruktur er ikke de juridiske rammene alltid like klare på hvem som har ekspropriasjonsrettslig vern.

4.8 Partsstatus

Det skal i det følgende gjøres rede for partsstatus i en ekspropriasjonssak. Her vil det være hensiktsmessig å skille mellom en part i en forvaltningssak og part i et eventuelt skjønn. Et ekspropriasjonssak består av to etapper; første etappe er en forvaltningssak, og andre etappe et skjønn.

Et ekspropriasjonsvedtak er å anse som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 bokstav (d). Hvem som kan påklage et slikt vedtak blir også videre definert i fvl. § 28 første ledd, samt hvem som kan påberope seg partsstatus. Utgangspunktet er at det er eksproprianten som har herredømmet over skjønnet jf. skjønnsprosessloven § 8.

Om en aktør/grunneier mener at vedkommende er part i en sak kan vedkommende pretendere partsstatus. Dette må skjønnsretten ta stilling til prejudisielt. Det vil være ønskelig for en aktør å bli tatt med inn som part i en ekspropriasjonssak dersom vedkommende blir berørt av tiltaket. Som part i en sak får vedkommendes rettigheter, der i blant: klageadgang, rett på å få sakskostnadene sine dekket, samt rett på erstatning. jf skjønnsprosessloven § 54.

4.9 Partsevne

Ved grunnerverv eller ekspropriasjon er det den som er hjemmelshaver eller grunneier som har rett til å være part og rett på erstatning. Hvilke andre aktører som kan pretendere partsstatus avhenger av hvem som har ekspropriasjonsrettslig vern. Her går det ofte et skille mellom tinglige rettigheter og obligatoriske rettigheter. Som en klar hovedregel har tinglige rettigheter ekspropriasjonsrettslig vern. (Bergsholm 2016, s.68) Hovedforskjellen mellom en tinglig rett og obligatorisk rett er slik Bergsholm har definert:

“Når en rettighet følger eiendommen, kan vi si at den har tinglig virkning, og at den gjelder alle. Motsatt side er det tradisjon å kalle rettigheter og plikter som først og fremst er ment å skulle gjelde mellom de parter som inngikk avtalen for kontraktsrettslige forhold.” (Bergsholm 2016, s. 66)

Det er videre viktig å understreke at sontringen mellom obligatorisk og tinglige rettigheter ikke har forankring juridisk sett, men en slik sontring er viktig blant annet fordi at en rettighet som utledes fra en eiendomsrett ofte har ekspropriasjonsrettslig vern. Dette gjelder for eksempel leieavtaler som kategoriseres som obligatoriske rettigheter, men som oftest sammenlignes med festkontrakter. Rettspraksis viser at leiekontrakter innenfor leietiden har ekspropriasjonsrettslig vern her vises det til blant annet til Rt-2002 s.553 som viser til Rt-1970-174 der det sies følgende:

“Denne er behandlet av Høyesterett i en rekke dommer, blant annet i Rt-1970-174 der tidligere rettspraksis er gjennomgått, og der det er gitt uttrykk for at en mer eller mindre sterk forventning om fornyelse av leieforholdet ikke er erstatningsrettslig vernet ved ekspropriasjon”

Dette slår fast leiekontrakter har ekspropriasjonsrettslig vern, men kun innenfor det som er avtalt som leieperiode.

Orl. § 24 slår fast at dersom et inngrep fører til at en «bruksrett» eller «annan rett» ikke kan stå ved lag som før, skal det utmåles erstatning særskilt til rettshaveren. Spørsmålet som springer ut av dette vil være om andelseiere som er medeier i en sammenslutning har et

selvstendig ekspropriasjonsrettslig vern i fellesarealene. Dette ettersom de utleder en rett til fellesarealene ut fra sin borett.

Videre er ikke sameie ett rettssubjekt i seg selv, men det er seksjonseierne i sameie som er selvstendige rettssubjekter. På dette området skiller også eierseksjoner seg betydelig fra borettslag. Der det er tale om eierseksjoner har hver enkelt seksjonseier rett i fellesarealene etter sameiebrøk jf. eiersl. § 4.

4.10 Forhåndstiltredelse

Det skal i det følgende gjøres rede for forhåndstiltredelse ved ekspropriasjon. Vanligvis tiltrer eksproprianten når skjønnsretten har tatt en endelig beslutning om erstatning og denne er blitt utbetalt til eksproprianten jf. skjønnsprosessloven. § 53 første ledd.

Forhåndstiltredelse omhandler at eksproprianten tiltrer som hjemmelshaver på eiendommen før skjønnsretten har holdt et endelig skjønn for erstatningsutmålingen og utbetalingen har funnet sted. Det er orl. § 25 som åpner for å forhåndstiltrede. Denne muligheten blir benyttet i de tilfeller hvor det er tvingende grunner for at grunnerverver/eksproprianten må få rask tilgang på arealene. Betingelsen for en forhåndstiltredelse er at det er fattet et vedtak om ekspropriasjon. Når ekspropriasjonsvedtaket er fattet med hjemmel i orl. § 2. Er det: *“kongen eller annet forvaltningsorgan med fullmakt”* jf. orl. § 5 som treffer vedtaket om forhåndstiltredelse. I de tilfellene det fattes et vedtak om forhåndstiltredelse er dette å anse som et nytt enkeltvedtak med de prosessene dette medbringer.

I sammenheng med oppgavens problemstilling, kan det stilles spørsmålsteget om det byr på større utfordringer å få forhåndstiltrede hos kollektive boformer der det er høy grad av beslutningsavhengighet og interessefragmentering. Videre om tiden som medgår ved en eventuell klage påvirker transaksjonskostnadene.

4.11 Oreigningsvederlagsloven

Erstatning ved ekspropriasjon blir utmålt etter ekspropriasjonerstatningsloven forkortet orvl. I tillegg er domstolskapte prinsipper en viktig rettskilde for å avgjøre hva som er full

erstatning, og hva som utgjør det økonomiske tapet. Orvl. § 4 stadfester at ekspropriaten skal få den høyeste erstatningen av salgsværdien, bruksværdien eller gjenanskaffelsesværdien. Orvl. § 5 fastsetter retningslinjene for utmåling av erstatning etter salgsværdi. Videre finner vi i orvl. § 6 retningslinjer for utmåling av bruksværdierstatning. Avslutningsvis finner vi premissene for gjenanskaffelsesværdi i orvl. § 7. Gjenanskaffelseserstatningen skal bare utmåles om eiendommen det eksproprieres fra er brukt som eierens egen bolig, hytte eller til egen virksomhet. Det er ikke kun erstatning til ny bolig ekspropriaten får, vedkommende kan også få dekket: tinglysningsavgift, flytting, meglerhonorar, tilpassing av møbler (Stordrange og Lyngholt 2019 s. 205).

4.11.1 Ulempeerstatning etter orvl. § 8

Ulemper av allmenn karakter erstattes ikke av orvl. men av naboloven. (Stordrange og Lyngholt 2019). Erstatning for ulemper kan forekomme i ekspropriasjonssaker, hjemmelen som da kommer til anvendelse er orvl. § 8. Denne lyder som følger:

”Eigaren skal ha vederlag for skade og ulempe på attverande eigedom, så langt dette ikkje vert dekt av vederlaget for den eigedomen som vert avstått. Det skal likevel ikkje gjevast vederlag for ulemper av allmenn karakter for eigedomar i distriktet, dersom ulempene ikkje overstig det ein eigar eller rettshavar må finna seg i utan skadebot eller vederlag etter grannelova eller forurensingslova.”

Denne lovbestemmelsen fastslår to ting: Den som avstår deler av eiendommen sin ved ekspropriasjon har rett på å få skade og ulemper dekket av eksproprianten, så lenge dette ikke er dekket i erstatningen for selve avståelsen. Dette er for å unngå dobbel erstatning (Ot.prp.nr.50 1982-1983 s 62).

Videre fremgår det av bestemmelsen at det er kun særulemper som dekkes av innholdet i orvl. § 8. Med særulemper menes ulemper som har en direkte årsakssammenheng med grunnavståelsen og ekspropriasjonstiltaket. Ulemper av allmenn karakter dekkes ikke av denne lovbestemmelsen men av bestemmelser i naboloven eller forurensingsloven. Allmenne ulemper dekkes bare dersom de overstiger tålegrensen som er anført i naboloven § 2. (Stordrange og Lyngholt 2019, s.226). Det er likevel sånn at selv om det ubestridt foreligger en ulempe er ikke dette i seg selv god nok grunn til å kunne påberope seg erstatning etter naboloven § 2. Det må foreligge et konkret økonomisk tap som følge av

ulempen, dette er likt for ekspropriasjonsretten og den generelle erstatningsretten (Hauge et al., 2021). Stordrange og Lyngholt uttaler seg slik på dette emne:

”...at det ellers innenfor vederlagsloven kreves at det må foreligge et økonomisk tap, fremgår ikke av loven selv, men er uomtvistelig lagt til grunn i rettspraksis og er nå også lagt til grunn i Høyesterett.” (Stordrange og Lyngholt 2019, s.41)

Videre henviser de til to dommer som setter rettspraksis, henholdsvis RT 1998 s 29 (Mærradalen) og RT 1999 s 138 (Østmarka). (Stordrange og Lyngholt 2019 s 41).

Nærføringsulemper er å anse som allmenne ulemper ettersom det vil kunne ramme alle som har eiendom i nærheten av tiltaket, uavhengig om eiendommen avstår grunn til et ekspropriasjonsvedtak. Utmålingen av erstatning blir derfor et naboettslig anliggende og tålegrensen i Naboloven § 2, kommer til anvendelse.

Etter orvl. § 8 kan spørsmål vedrørende allmenne ulemper behandles i samme skjønn. Dette gjelder også de som eventuelt pretenderer partsstatus i skjønnet. Spørsmålet blir hvem som blir part når sameie eller borettslagets felleseiendom blir berørt av et tiltak, og dette fører til ulemper for enkelte seksjons- eller andelseiere.

5. Rettspraksis

Dette kapitlet er en del av empirien i form av et dokumentstudie, som skal ta for seg rettspraksis som er relevant for hovedproblemstillingen. Videre vil rettspraksisen gi grunnlag for å kunne besvare forskningsspørsmålene. Som tidligere nevnt i denne oppgaven og tidligere forskning Boge (2021), foreligger det lite rettspraksis på dette området der problemstillingen har blitt satt på spissen, og derav blitt behandlet i skjønnsretten. Innenfor ekspropriasjonsretten har de juridiske rammene blitt formet av domstolskapt prinsipp. Erstatningen skal beregnes ut i fra hva som er forventet utfall av en skjønns sak (Stokstad i Elvestad et al., 2021, s.402). Dette viser at rettspraksis er retningsgivende for grunnervervene og deres praksis.

I det følgende skal det redegjøres for disse prinsippene med det mål for øyet å belyse dagens gjelde rettspraksis. Avgjørelsene i Høyesterett gjengir hva som er rettstilstanden for partsstatus og erstatningsutmåling. På den annen side vil overskjønnet/lagmannsrettsavgjørelsene gi en illustrasjon på hvordan slike saker- der oppgavens problemstilling har blitt satt på spissen har blitt avklart.

5.1 Utvalget

Det ble stilt visse krav til hvilke avgjørelser som ble valgt ut for å belyse forskningsspørsmålene. Det ble stilt som et krav at avgjørelsene måtte omhandle seksjonerte sameier eller borettslag. I tillegg var det krav om at avgjørelsene omhandlet minimum ett av følgende temaer: ekspropriasjon av fellesareal, partsstatus ved erverv av fellesareal, partsstatus til et sameie eller lag generelt, eller hvordan erstatningen ble utmålt og utbetalt ved erverv av fellesarealer.

Avgjørelsene som er valgt ut inneholder en eller flere av de ovennevnte kriteriene. Videre er avgjørelsene som er tatt med i utvalget de som best belyser hovedproblemstillingen. Avgjørelsene er delvis funnet på lovdata med søkeordene: *ekspropriasjon*, *sameie* eller *borettslag*. I enkelte tilfeller har informanter henvist til avgjørelsen. Andre avgjørelser er beskrevet i litteraturen eller av Boge (2021)

5.2 RG-1972-513

Grunneier av de tre takstnumre overskjønnet angikk var Oslo kommune, men eiendommene var bortfestet på langsiktige festekontrakter til tre borettslag alle tilsluttet OBOS. Borettslagene hadde opparbeidet og beplantet som forhaver de arealer som skulle eksproprieres. Ved at arealene ble tatt til vei ble anlegget bruksmessig sett forringet. Denne forringelse måtte det betales erstatning for. De tidligere omkostninger med å opparbeide grøntarealene kunne ikke gjøres til grunnlag for særskilt erstatning. Krav om erstatning for tap av skjermtrær og nytt gjerde og **om ulempeerstatning** for veiens nærhet ble ikke tatt til følge.

Saken er relevant fordi den reiser spørsmål knyttet til partsstatus for hver enkelt andelseier som særlig blir berørt av et inngrep. Videre har avgjørelsen relevans i form av at saksøkte reiste et krav om at:

“skjønnsretten angir hvorledes erstatningssummen skal fordeles til de borettslavere som blir berørt.” (s.514)

Retten forholdt seg til borettslaget som formell part, og tok ikke til følge påstand om erstatning for verdiforringelse til borettslaverne som var særlig berørt av inngrepet som følge av ulemper. Partene fikk ikke medhold om kravet for ulemper fordi retten fant at dette var innenfor tålegrensen i naboloven § 2.

5.3 HR-1999-56-K – Rt-1999-251

Et sameie har i utgangspunktet ikke partsevne. Eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, § 43 tredje ledd 1. punktum, jfr. § 47 gjør unntak ved at styreleder kan saksøke og bli saksøkt. Da det her ikke var noen styreleder, var sameiet som sådant ikke kompetent til å reise sak. En pretensjon om hvem som var reell eier av en selveierseksjon kunne ikke avvises, jfr. tvistemålsloven § 54, men må undergis en ordinær prøving i den namssak som forelå.

“Lagmannsretten bygger på feil rettsanvendelse når den er kommet til at sameiet kan stå som part i saken. Eierseksjonsloven § 43 gir ikke hjemmel for at sameiet kan være part i en slik sak, som dreier seg om en intern konflikt innad i sameiet.

Lovforarbeidene gir klart uttrykk for at sameiet ikke kan stå som part i en slik sak.

Det vises også til uttalelsene i Wyller, Boligrett, 3 reviderte utgave, side 519, hvor det heter at utgangspunktet i norsk rett er at et sameie ikke har partsevne, slik at både tvister internt i sameiet og mellom sameierne og andre, må reises av eller mot de enkelte sameiere” (vår utheving)

Videre sier høyesterett:

“...i forarbeidene til någjeldende eierseksjonslov sies det at hvis sameiet skal stå som part, og ønsker å reise søksmål uten at den enkelte skal være saksøker, må de sørge for å velge styreleder. Det er ikke valgt noen styreleder for sameiet i nærværende sak,

og sameiet kan således ikke stå som saksøker. For sameier hvor det ikke er bestemt at alle seksjonseierne skal være styremedlemmer, vil situasjonen være at sameiet ikke har styre uten at et valg er gjennomført.”

Saken er relevant for den gjeldende problemstillingen da den omhandler partsstatus til et seksjonert boligsameiet. Det seksjonerte sameie saken omhandler hadde ingen styreleder, og uten styreleder kunne ikke sameie bli ansett som part. Videre understrekes det at sameie ikke har partsevne.

5.4 HR-2013-2409-A – Rt-2013-1508

Denne saken er avsagt etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Dommen er sentral for oppgavens problemstilling da den behandler spørsmålet; der et mindretall i et seksjonert sameie blir rammet av en flertallsavgjørelse på årsmøtet.

Her er det en særlig relevans, fordi enkelte seksjonseiere kan ha rett til å føre saken sin separat, dersom de mener seg overkjørt av flertallet som vil godta en minnelig avtale. Saken er videre relevant med tanke på forholdet mellom beslutningmyndigheten til styret og felleskapet mot den enkelte seksjonseier. Det kan trekkes paralleller til de tilfellene der enkelte seksjonseiere, som er imot et vedtak om forhandling eller salg av fellesarealer, blir fanget av flertallsbeslutning.

5.5 LB-2018-52570

Fastsettelse av erstatning ved innløsning av boliger ved ny E18. Grunneierne krevde erstatning for gjenerverv av bolig etter vederlagsloven § 7. Erstatning ble tilkjent etter salgsverdi da det var tilstrekkelig for å kjøpe en annen bolig med tilsvarende bokvalitet i tilsvarende strøk i distriktet. For en utleieeiendom ble erstatning utmålt etter bruksverdi.

I tillegg er det spørsmål **om fellesarealer** som på ervervstidspunktet var et realsameie mellom rekkehusene og boligene. Her ble det ikke utbetalt erstatning, men av betydning er at de fikk vurdert sin eierandel i realsameie som egen takst i overskjønnet.

Dommen poengterer interessefragmenteringen og felleskapets beslutningsmydighet i realsamiet på følgende måte:

*“I tillegg kommer at dette arealet eies av i alt **32 sameiere med forskjellige interesser**. De boligene i Eilif Dues vei som ligger nærmest fellesarealet ville blitt påført ulemper ved utbygging av dette området. Det foreligger heller ingen dokumentasjon for at sameierne har ønsket en slik utvikling. Snarere ble det uttalt fra en av sameierne under befaringen at det hadde vært uenighet på sameiermøtet hvorvidt sameierne skulle gå inn for en slik utbygging og at det var flere som ikke ønsket dette da de ikke hadde råd til å gjennomføre en reguleringsprosess. Etter rettens oppfatning er det heller ikke **påregnelig at de 32 sameierne ville blitt enige om å selge arealet til en utbygger. Sammenfatningsvis er det etter lagmannsrettens oppfatning ingen holdepunkter for at sameierne ville kunne komme frem til et vedtak om utbygging**” (vår utheving)*

Avgjørelsen er svært relevant for avhandlingen fordi den tar opp spørsmål rundt partsstatus, interessefragmentering, beslutningsavhenighet i et sameie. Videre av relevans er spørsmålet om påregnelig bruk ved erstatning.

5.6 LB-2018-160583

Saken gjelder Utmåling av erstatning etter stripeekspropriasjon. Spørsmålet som reiser seg er om vegvesenets mur var en allmenn ulempe eller særulempe. Retten kom til at ulempen var allmenn, men at den oversteg tålegrensen i naboloven § 2 fjerde ledd. Takst nr. 8 som gjaldt Riise Larsenvei i skjønnet hadde fremmet krav om særulempe erstatning, men fikk ikke medhold da retten mente at det var heller snakk om en allmenn ulempe. Retten begrunnet dette på følgende måte:

“Det er 135 kvadratmeter som avstås i eiendommens lengde mot nord på det som må betegnes som baksiden av boligblokken. Arealet var tidligere en del av veiskråningen, og det hadde etter lagmannsrettens oppfatning ingen særskilt funksjon for sameiet. Vegetasjonen som skjermet for innsyn fra veien, stod for en stor del på vegvesenets egen eiendom. Lagmannsretten kan ikke se at tapet av dette arealet har noen betydning for eiendommens verdi isolert sett. Selve avståelsen av arealet gir derfor ikke grunnlag for erstatning etter rettens oppfatning.”

“Kravet som er fremmet fra sameiet er først og fremst begrunnet i etableringen av støttemuren mellom veien og blokken. Spørsmålet er om det er tale om en tiltaksulempe eller om dette er en særulempe som skal erstattes etter eel. § 8. Dersom lagmannsretten mener at det er en ulempe av allmenn karakter, tilkjennes kun erstatning dersom ulempene overstiger det en grunneier må finne seg i uten erstatning etter naboloven, jf. eel. § 8 annen setning.”

Det som fremgår av denne avgjørelsen kan sammenlignes med en annen sak fra høyesterett RG. 2011 s.1369. Der gjaldt saken en nærings seksjonssameie der mur ble gjenstand for erstatning. Videre har lagmannsretten gått inn og utregnet erstatning for hvert enkelt seksjon basert på etasjene der det fremgår følgende fra dommene:

“Etter lagmannsrettens oppfatning må denne ulempen karakteriseres som en vesentlig forverring av bruksforholdene for bruk av de oppholdsrommene som vender ut mot muren. Retten har derfor kommet til at det for toromsleiligheter i første etasje skal utmåles en erstatning på 150 000 kroner, mens for toromsleiligheter i annen etasje skal det utmåles en erstatning på 100 000 kroner. For treromsleilighetene i første etasje utmåles en erstatning på 300 000 kroner, mens for treromsleilighet i annen etasje utmåles en erstatning på 200 000 kroner. Retten har da tatt hensyn til at verditap opp til tålegrensen ikke erstattes”

Det påpekes at skjønnnet vurderte hver seksjon etter §8 men da som allmenn ulempe der tålegrensen i nabol § 2 var oversteget. Det som er av betydning her er at det ble tatt stilling til verdiforringelse av hvert enkelt seksjon som følge av inngrepet. Det ble ikke utbetalt erstatning til den enkelte, men til sameie. Dommen er særlig relevant med tanke på at det er sameie som fikk erstatningen og ikke de enkelte seksjonseierne som hadde blitt påført inngrepet. Samtidig var det ikke en verdiforringelse av hele sameiets eiendom, men kun enkelte av seksjonene.

5.7 LG-2019-170849

Saken gjaldt grunnavståelse i anledning fremføring av bybanen til Fyllingsdalen. Et borettslag avsto et areal på i underkant av 3 mål, inklusive privat veg. Lagmannsretten kom til at veiarealet måtte inngå i det totale utbyggingsarealet. Erstatningen ble fastsatt til i

overkant av 11 millioner kroner for permanent avstått areal. Det ble ikke gitt erstatning for avståelse av midlertidig areal.

Om eiendommen fra dommen:

“Eiendommen består av to store parseller, delt av veien Nedre Krohnegården. Den største parsellen er på ca 22 800 kvadratmeter og er bebygget med boligblokker for borettslaget med 144 leiligheter. Det er oppført en garasje med 15 parkeringsplasser tilstøtende Dag Hammarskjøldsvei. ... Arealet som omfattes av ekspropriasjonen er en del av et større opparbeidet uteområde, garasjeanlegget, etablert veigrunn og parkeringsareal.

Ekspropriasjonen omfatter 2 273 kvadratmeter permanent erverv, utenom veiareal, veiareal med 395 kvadratmeter og 1 574 kvadratmeter som midlertidig erverv.

Før situasjon ortofoto:



Figur 7. Førsituasjon. Figuren viser førsituasjon for fellesarealene til borettslaget. (kilde Lovdata)

Omfanget av inngrepet er illustrert på grunnervervskartet. Det permanente ervervet er markert med gul farge og det midlertidige ervervet er markert med grønn farge. Etablert veigrunn er etablert med oransje farge. Det vises til følgende grunnervervskart



Figur 8. Inngrep. Figuren illustrerer inngrepets utforming på deler av eiendommen til borettslaget, garasje og parkeringsplasser er berørt. (Kilde: Lovdata)

Parter i overskjønnet er også 10 garasjeeiere som er eiere av et garasjebygg som er oppført på borettslagets eiendom. Borettslaget er eier av tre garasje. Avgjørelsen kommenterer dette slik:

“Grunneier i denne saken er et borettslag og borettslagsloven oppstiller regler for styrets beslutningskompetanse og de beslutninger som må fattes av generalforsamlingen. Lagmannsretten tar utgangspunkt i at vedtak om utbygging med bruksendring og salg av arealet ville krevd minst 2/3 flertall blant andelseierne, jf borettslagsloven § 8-9 første ledd nr 3, jf nr 1. Det er på det rene at styret ikke har besluttet å fremme slik sak for generalforsamlingen, og det er ikke opplysninger som tilsier at styret på noe tidspunkt har vurdert salg av deler av borettslagets eiendom.”

“Det arealet som omfattes av det permanente ervervet, omfatter også den delen av grunnen som beslaglegges av garasjeanlegget. Den aktuelle garasjerekken rommer 15 parkeringsplasser, hvorav borettslaget eier 3 plasser, og er anlagt langs Dag Hammarskjølds vei. Selve garasjebygget beslaglegger ca 15 kvadratmeter av grunnen, og eies av de andelseiere som disponerer garasjeplassene. I følge retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen 5. juni 2014 kan garasjene kun eies av andelseiere i borettslaget, men rettighetsforholdet for øvrig er uklart, også borettslagets rettslige råderett, herunder også muligheten for oppsigelse.

*Som påpekt ovenfor var det langs Dag Hammarskjølds vei oppført en garasjerekke på borettslagets eiendom. Garasjene kan i utgangspunktet bare eies av andelseiere i borettslaget, **men dette blir ikke overholdt**. Lagmannsretten finner at kjøpesummen på kroner 80 000 gjenspeiler garasjeplassenes omsetningsverdi på tiltredelsestidspunktet.”*

*“Lagmannsretten fastsetter følgelig erstatningen til **kroner 80 000** for hver av garasjene som omfattes av ekspropriasjonen.”(våre uthevinger)*

Det som er av betydning i denne dommen er at andelseieren som har hatt rettigheter i garasjelegget og parkeringsplassene (totalt 15 stk) og andelseierne har fått 80 000 kr separat i erstatning per. garasjeplass. Dommen tar ikke for seg hvordan denne erstatningen blir utbetalt. Det som derimot går frem av dommen er at den enkelte garasjeieier har blitt inntatt som part. Eierne av garasjene kan både være utenforstående og andelseiere i borettslaget. For øvrig fremkommer det av dommen at garasjeplassene kan kun eies av andelseierne, men dette blir ikke overholdt. Videre er rettighetsforholdene uklare hva det gjelder garasjeplassene.

Videre er det av betydning at borettslaget ble tilkjent erstatning for tap av utbyggingsmuligheter selv om det ikke forelå et vedtak eller søknad til kommunen om fortetting eller annen utbygging.

Et annet moment som er av betydning i denne dommen er at retten ikke har lagt særlig vekt på beslutningsavhengighet i borettslagets beslutningskompetanse som krever $\frac{2}{3}$ flertall i generalforsamling i motsetning til LB-2018-52570 (se punkt 5.4)

5.8 LA-1991-644 – RG-1993-337

I forbindelse med omlegging av E18 i Eidanger ble **et borettslag tilkjent erstatning for reduksjon i omsetningsverdien** som følge av inngrepet. Ved en slik erstatningsberegning bortfalt tvistespørsmålet om fordeling av grunnerstatningen mellom grunneier og fester.

Borettslaget har i overskjønnsbegjæringen angrepet både beløpet av grunnerstatningen og fordelingen av denne mellom grunneierne – Erik Sigurd Aas m.fl. – og borettslaget som fester.

Valler I Borettslag v/advokat Lunde har for øvrig i hovedsak anført:

“For samtlige takstnummer hvor det eksproprierte areal utgjør deler av festetomt foreligger enighet mellom grunneier og fester om deling av grunnerstatningen slik at grunneieren tilkjennes erstatning for avstått eller klausulert grunn etter arealets verdi som ikke opparbeidet boligtomt; festeren tilkjennes erstatning for opparbeidelse av arealet med tillegg av den tilkjente ulempeerstatning.

har borettslaget vist til at laget må gis full erstatning for sitt tap selv om det skulle lede til at den samlede erstatning blir for høy. Om prinsippene for fordeling av grunnerstatning mellom grunneier og fester er vist til Olav Lid. Tomtefeste, 317.”

For overskjønnet krevde borettslaget erstatningen fastsatt etter «differanseprinsippet». (Side 346 i dommen)

“Det er opplyst at den ene av de to aktuelle leilighetene ble solgt 18.12.1989 for kr. 350.000,-, og at samme leilighet ble solgt 16.7.1991 for kr. 255.000,-. Dette illustrerer etter borettslagets mening den verdiforringelsen de foretatte inngrep i forbindelse med ekspropriasjonen har ledet til, selv om det erkjennes at regnestykket må korrigeres for et visst alminnelig prisfall på borettsleiligheter i tidsrommet fra 1989 til 1991.”

I denne saken ble det fremlagt en skriftlig erklæring der nåværende og tidligere andelseiere sa ifra seg partsstatus og lot seg representere av borettslaget. Videre la Valler I Borettslag ned påstand på vegne av andelseieren om blant annet:

“Redusert beboelsesverdi og verdireduksjon på gjenværende eiendom.”

På side 347 i dommen fremkommer det følgende:

*“De aktuelle beboerne av leilighetene skal med andre ord identifiseres med borettslaget i erstatningsmessig sammenheng, idet de har **frafalt å fremme egne erstatningskrav.***

*Vurderingstemaet blir da **hvor mye mindre verdien av bebyggelsen og festeretten** – i det hele tatt **verdien av det som tilhører borettslaget og de aktuelle beboerne** – er blitt etter inngrepene, **uavhengig av om det er borettslaget eller de aktuelle beboerne tapet er gått ut over**. Det blir et rent skjønn, hvor de enkeltposter som er oppregnet som ulemper i byrettens skjønn inngår i en helhetlig vurdering.” “...erstatning på kr.*

85.000,-, som antas å svare til **reduksjon i omsetningsverdi på grunn av inngrepene**. Når erstatningen beregnes på denne måten, oppstår det ikke noe spørsmål om fordeling av grunnerstatning mellom grunneier og fester” (Vår utheving)

Det som er av betydning i denne dommen er hvem som er erstatningsberettiget, som igjen utledes av hvem som er part. Denne dommen er av en spesiell karakter med tanke på at borettslaget står på festet tomt. Det er enighet om fordelingen av erstatningen på grunn mellom borettslaget og bortfester. Det er derimot oppstått spørsmål på verdiforringelse av eiendommen til borettslaget hvor det særlig er 2 andelseiere som blir berørt. Disse har gitt fullmakt til styre om representasjon, og samtykket til at en eventuell erstatning skal tilkjennes borettslaget. Lagmannsretten har i denne dommen hatt som vurderingstema om hvor mye verdiforringelse som foreligger for de aktuelle andelene som blir berørt. Videre har de basert sin erstatning på fremført verditap som følge av omsetningsverdi. Det tilsier at de ikke har sett hele borettslagets eiendom under ett, men verdiforringelse erstatningen baserer seg på gjelder kun to andelseiere.

5.9 Oppsummering av uavklarte rettsspørsmål

Basert på avgjørelsene som er gjennomgått i det ovennevnte kan det gjøres en kort oppsummering av den gjeldende rett: Borettslaget skal offisielt være part så lenge inngrepet ikke berører en boret. Videre er det sameie som står hovedsakelig som part i disse rettsavgjørelsen. Seksjonssameiet står som part selv om de ut i fra forarbeidene til seksjonsloven ikke er et selvstendig rettssubjekt og har ikke partsevne. Dette blir også underbygget RT-1999-251: *“Lagmannsretten bygger på feil rettsanvendelse når den er kommet til at sameiet kan stå som part i saken.”*

Videre er det uklarheter knyttet til når andelseier og seksjonseier har ekspropriasjonsrettslig vern. Dette tydeliggjør at det er uklare rettsforhold. Videre skaper dette utfordringer knyttet

andre deler av et grunnnerverv som: forhandlinger, partsstatus ved nærføringsulemper, samt utbetaling og utmåling av erstatning.

6. Empiri

I dette kapitlet skal empirien som er innhentet fra intervjuene presenteres. Intervjuene har som mål å svare på hvordan et inngrep fra sameie og borettslag gjennomføres i praksis. Rammene for intervjuet er de forhåndsdefinerte forskningsspørsmålene som skal være med på å belyse hovedproblemstillingen. Hvert av spørsmålene som blir stilt informantene har som formål å besvare en eller flere av forskningsspørsmålene.

Grunnlaget for empirien er totalt 19 respondenter der samtlige har svart på samtlige spørsmål i intervjuguiden. Det har blitt gjennomført opptak av samtlige. Alle intervjuene har blitt transkribert i ettertid. Det transkriberte materialet utgjør ca 400 sider, derfor er det kun utdrag av særlig betydning som er gjengitt her. På grunn av mengde data samt for å kunne fremstille data fra respondentene på en oversiktlig og formålstjenlig måte er aktørene segmentert i følgende grupper:

1) Offentlige organer herunder:

Statens vegvesen, Baner NOR og Oslo kommune. Oslo Sporveier som befinner seg i skjæringspunktet mellom offentlig organ og privat aktør, men er utbygger av offentlig infrastruktur som blant annet T- bane, busslommer og bussdepot.

2) Konsulentselskaper, Prosessfullmektig for grunneier og grunnnerverv.

Samtlige respondenter har blitt anonymisert. I de tilfellene aktørene er offentlig, vil navnet på organet bli oppgitt, men ikke selve respondenten. Av hensyn til de private konsulentfirmaene kommer ikke navnet til firmaene bli oppgitt, men disse er bestående av konsulentfirmaer som har spesialisert seg på grunnnerverv til offentlig formål. Disse selger ofte sine tjenester til offentlig organer, og opptrer dermed som offentlig organ i forhandlingssituasjoner.

6.1 Om respondentene:

Leseren gjøres oppmerksom på at respondentene som hører under offentlig organ og konsultentselskaper har lang fartstid som grunnerverver både hos det offentlige og private. Flere av respondentene har jobbet på tvers av offentlige organer og konsulentfirmaene. Erfaringene til respondenten varierer og strekker seg fra 4-40 år. Fellesnevneren for samtlige er at de har ervervet grunn fra borettslag og eller sameie.

6.2 Konsulenter

6.2.1 Hovedinntrykk fra slike saker

Spørsmålet som ble stilt var:

Hva er ditt inntrykk av saker som innebærer inngrep fra bofellesskap og sameie?

(A); “Det er veldig komplisert, men det behøver ikke å være det, hvis det er en mindre vesentlig del. I mange tilfeller har det gått helt greit. Hovedsakelig forhandler man med styret, eller at de for eksempel har vært representert ved advokat. ...

“Generelt litt vanskeligere å få avtale, fordi styret følger jo da et ansvar for å ivareta beboerne sine interesser. Det kan være mange forskjellige interesser og de vil sikre seg da at de ikke går med på noe som kan bli upopulært, så sånn sett så vil jeg vel si at det har vært enklere å forhandle med en. Med enkelte eiere da på eneboliger, for eksempel. ”

“Jeg vil si at i. Over 90% av tilfellene så kommer man til en minnelig løsning. Det gjelder å ha litt tid, i og med at det er en en modningsprosess. Man må kanskje gå noen runder fram og tilbake med litt forskjellige avtaler før man er i mål.”

(B): “Nei inntrykket. Det kan jo være utfordrende på mange måter det, men det er jo som sagt avhengig av inngrepets art ... altså hvor stort og i hvilken grad det berører et seksjonert sameie...”

“Hvem er det man skal forholde seg til, det gjelder å få en tidlig nok avklaring på det, og så har det litt å si hvor stort det seksjonert sameie er, som jeg ofte føler har betydning. Så er det dette her med tidsperspektiv.”

“Det avhenger litt av art på ervervet, ... Et erverv føler jeg alltid er av ulik karakter uansett. Det er igjen personavhengig og hva folk føler for for sin eiendom som sådan og da kan et lite sameie være like utfordrende, så som et stort et.”

(C) “Mitt førsteinntrykk er at de da fort kan bli komplisert. Det kan være mange forskjellige parter med ulike meninger. Det er krav om 2/3 flertall for å kunne avstå grunn. Når jeg ser sånt, så begynner jeg ofte å tenke dette kanskje kan bli litt problematisk. At alle skal bli enige eller hvertfall 2/3 skal bli enige om avståelse av grunn. Det er jo den mengden av rettighetshaver som gjør at jeg tenker at det kan fort bli litt komplisert.”

(D) “prosessen i seg selv er ganske enkelt, men kompleksiteten i driftsmåten kan komplisere erverve. men selve den formelle prosessen, de er relativt greie å håndtere.”

(D): “...når du har seksjonert sameier så er det ikke gitt at det styret i det seksjonerte sameie, har fullmakt til å signere på vegne av alle. ...utfordring med at de måtte innkalle til ekstraordinært styremøte for å gi styret anledning eller fullmakt til å signere.”

(D): “ja dere må handle ganske raskt ja for det i hvert fall når du er i sentrale strøk for der er det omløpet av boligene som gjør at de skifter eierstruktur ganske fort, så det gjelder å time i forhold til årsmøte å få inn de på agendaen. ... ikke sitt på gjerdet og vent. Tidsrammene på grunnerverv, styres ofte etter et tidsramme som ikke bestemt av grunnerverver, men av den som er utbygger, du skal være med å påvirke den tidsramme så må du legge et tigt løp i forhold til det.”

(D) “så er det ofte den eldre garde i sameie sånn sett som har tid og anledning på styre.”

(E) “ja og minst veldig stort sprik eller ulike interesser, derfor det er jo ofte du har et styre å forholde deg til som kanskje som skal signere på avtalen, men de har andre interesser- og skal ivareta alle sameiernes interesser, mens de enkelte sameierne som er mer berørt enn de andre har helt andre forutsetninger og tanker rundt ervervet som skal gjennomføres. Så det er greit å legge opp litt strategi å legge tenke seg litt: hvem i sameiet bør du snakke med i tillegg til styret”

oppfølgingsspørsmål til (D) og (E): *vil du si at det er vanskelig å arbeide med saker som inkluderer inngrep av borettslaget sameier?*

(D): “Nei, det er lettere. ja det er lettere ja. bakgrunn for dette er etter min oppfatning er at de ikke har samme sosial tilhørigheten til området som det en som eier privat eiendom.”

(E): “Det kommer litt an på hva inngrepet gjelder tror jeg, men jeg er enig med (D) sin vurdering hvis det er snakk om et stripeerverv eller noen midlertidig. Generelt tror jeg det er enklere fordi at du ja, du har ikke den der emosjonelle tilknytningen til eiendommen kanskje som du har hvis det er barndomshjemmet ditt.”

(F): “det er en stor fordel at man kun kan forholde seg til borettslaget som et sameie som et lag.”

(G): “...noe av det første jeg ville satt meg inn i, var hvem som var beslutningsmyndighet eller om man trenger å forhandle med alle”

(H): “...erfaringer min med den type erverv er: Jeg synes den ligner veldig på et hvilken som helst annet type erverv...”

“selvfølgelig, så består de ofte av ganske mange hoder med ulike meninger og interesser, men de klarer som regel å strukturere seg på en god måte.”

“Det er jo selvfølgelig avhengig av type inngrep det er snakk om. Når man snakker om delinngrep, og ofte så er det jo særlig et midlertidige inngrep i anleggsperioden som berører dem i størst mulig grad.”

“Jeg tror kanskje at vi bruker mer tid på en selvstendig grunneiere enn et sameie i mange tilfeller.” ... “igjen er det da en konkret vurdering av hva slags erverv det er snakk om. Det er det er ulik grad av beslutningsmyndighet. Når det skal tas en avgjørelse i generalforsamling så må du jo selvfølgelig sette av ganske god tid der til å planlegge og gjennomføre den.”

(I): “... erfaringen er vel kanskje; når man bistår sameier og borettslag generelt da er det ofte ikke så veldig mange synspunkter. Det er relativt greit å få koordinert det, fordi de som er mest ivrige, de er også gjerne styremedlemmene.”

6.2.2 Rutiner for slike inngrep

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvordan er deres rutiner for slike inngrep ?

(A) : “Rutinene er vel at vi først finner ut hvem som er riktig kontaktperson, altså at du gjerne går inn på brønnøysundregisteret, for eksempel for å se hvem som sitter i styret, eller om det står en egen kontaktperson der. Og så mener ihvertfall jeg at det beste er å ta den første kontakten per telefon. Det pleier å fungere mye bedre enn å gå rett på å sende ut et brev, så rett og slett ringe og presentere seg og forklare litt om om hva som skal skje, og hvorfor, og hører litt om hvordan sameie og/eller borettslaget opererer. om det er greit at vi for eksempel sender noe rett til styret. Man har jo alltid en befaring også før man sender ut noen avtaleforslag.”

(B) “Det handler mye om hvordan vi klarer å tilrettelegge for en god informasjonsflyt, til et sameie, og hvordan vi klarer å legge til rette for for en god plattform. Både for å handle på og formidle.”

“...erhvervets art har betydning for hvordan prosessen går. Men igjen det er også av betydning hvem som er i sameie. Man skal hensynta grunneierne og deres følelser.

Så er det jo dette her med at du gjerne skal ha med deg alle i et sameie. “...man kan være avhengig av alle på årsmøtet av den grunn, så vil det kunne ta lengre tid enn erverv av en enebolig. Og så må du gjerne inn i flere runder å forhandle og å formidle.”

(C) “Først vil jeg prøvd å finne ut hvem som var styreleder. Tatt et møte med de, og orientert om planene, sendt over et forslag til avtale med kart og forslag til erstatning. Jeg antar, at de (styret) vil orientere de andre i sameie. Det må avholdes et ekstraordinært årsmøte eller generalforsamling for å få det vedtatt, dersom ikke styret har fått en signert fullmakt til å forhandle.”

(D) “ det handler om å komme i gang så tidlig som mulig.

utgangspunktet for vår del er at vi skal skaffe tilfredelse, og da har vi noen formelle måter å gjøre det på og vi har noen noen frivillige måter å gjøre det på”

“veldig mange grunneiere har vært gjennom en planprosess før vi kommer på besøk. Hvis han har vært gjennom en planfase så tar jeg opp merknaden han eventuelt har kommet med.”

“...brudd i forhandlingene, da har vi 2 valg: enten går vi på en tiltredelsesavtale, som sier at nå er vi enige om at vi er uenige, men at det kan avgjøres ved skjønn og vi får tiltredelse. Eller så går de formelle veien gjennom ekspropriasjon.”

(E): “for oss som leies ut til ulike offentlige infrastruktur utbyggere, er hovedlinjene like. Men så er det nyanseforskjeller på hvordan de går frem innledningsvis og hvor mange runder de går med hver enkelt eier eller grunneier før de kanskje starter et ekspropriasjonsløp og det går litt på om hvor dårlig tid du har, om planen er vedtatt eller ikke. min erfaring er at det i utgangspunktet er likt, alt er jo egentlig lovregulert.”

(F): “Det er borettslaget og ikke den enkelte som du må forholde deg til som part. Det er utgangspunktet. Og da er det jo både praktisk og riktig å forholde deg til borettslagets styret, eller styreleder. I enkelte prosjekter...kan det være selvfølgelig at alle får informasjon.”

(G): “Vi hadde nok bedt om et ekstraordinært møte for å holde framdriften. I de tilfellene vi ikke kunne vente på ordinær generalforsamling.”

(H): “Vi har ikke egne rutiner for sameie konstellasjoner i forhold til ordinære, det vil si enkeltpersoner. Det jeg ofte gjør er å gå inn og sjekke eierforholdene i grunnboken for å finne fram til hva slags sameie det her er, og samtidig så går jeg inn i Brønnøysundregisteret å undersøker om det finnes et styre som kan ha sammenheng med den eiendommen. Det er jo ikke nødvendigvis noen sammenkobling mellom registrene her.”... “Målet mitt er jo alltid å komme i kontakt med, kontaktpersoner og styreleder.” ...

“...hvis vi begynner å snakke om inngrep, uten at de har fått noe forvarsel, så er det ofte det gjør det litt vanskeligere å komme i gang med prosessen. For da blir vi ofte beskyldt for å være for dårlig på å komme med informasjon.”

“Vi har lagt ned ganske mye arbeid for å sette opp en fremdriftsplan og prosjektorganisasjonen har jo alltid dårlig tid, og de ønsker jo å ut å bygge i morgen. Derfor må vi legge opp en realistisk framdriftsplan, men den fordrer som oftest at vi får forhåndstiltredelse i de tilfellene, der vi er nødt til å gå til ekspropriasjon”

(I): Ikke aktuelt for denne informanten.

6.2.3 Juridiske rammer

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvordan opplever du dagens juridiske rammer tilrettelegger for inngrep fra sameier og borettslag?

(A): “jeg opplever at, spesielt eierseksjonsloven fremstår for meg litt uklar innimellom. Det er ikke noe skarpt skille mellom hva som faller inn under eiersl. § 49 (c), og hva som krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Jeg har opplevd at det har vært en litt sånn skjønnsmessig vurdering. Det er jo ikke så godt å si alltid om man kanskje skulle ha tilslutning fra alle. Stort sett så har det vært vært fellesarealer som har blitt berørt og bare striper og lignende. Men jeg opplever at spesielt eierseksjonsloven gjør det litt komplisert å drive med grunnerverv da fra den type eiendom.”

“så det har blitt en vanlig måte å organisere seg på og sikkert veldig praktisk når det er mange enheter. Sånn som loven er lagt opp nå, så er det jo nesten som man tenker seg at det kan være en fin måte å gardere seg mot grunnerverv.”

(B) ”I Utgangspunktet så føler jeg det. Det avhenger jo også igjen hvem man spør, med tanke på de ulike lovhjemplene som gjerne ligger til grunn for en ekspropriasjonsrettslig prosess.

(C): “Jeg har ikke opplevd problem knyttet til inngrep i «vanlige» sameier eller borettslag.”

(D) og (E): “Bestemmelsen i eierseksjonsloven § 49 som sier noe om; hva som skal og må vedtas på årsmøtet og hva som krever alminnelig flertall, $\frac{2}{3}$ eller tilslutning fra samtlige sameiere.”...

“ i de sakene hvor du skal ta hele eller en vesentlig del av sameiet er du helt avhengig av å få til en avtale med hver enkelt seksjonseier eller hver enkelt andelseier i borettslaget.

Så lenge styre gjør jobben sin i sameiet og gjennomfører, enten om de får de nødvendige fullmaktene på årsmøte eller på en ekstraordinær generalforsamling eller årsmøte, så bør ikke det gjøre det vanskeligere enn om det hadde vært fra en vanlig eiendom.”

(F): For eksempel den som står oppført i grunnboka ikke er den reelle eier. Det er nok mer vanlig generelt enn det er et problem med tanke på borettslag.

(G) Det vet jeg ikke, men sikkert ikke godt nok.

(H): “Jeg opplever jo det at regelverket per i dag er godt rustet for å ivareta interessene på begge sidene.”

“I utgangspunktet så er det jo forskjellen på erverv vi fra et borettslag og et eierseksjonssameie også. Det er også stor forskjell på om man har et lite eller et stort inngrep og tidsmessig om det er permanent eller midlertidig. Videre må vi sørge for å involvere riktig beslutningsorgan. Jeg opplever at det går kjempefint. I tilfeller hvor noen ønsker å sette seg på bakbeina, så klarer de å trenere saken uavhengig av om regelverket, legger til rette for det eller ikke.”

... “Det er jo et veldig strengt regelverk, og det skal også være ganske strengt. Ellers kan det komme anklager om myndighetsmisbruk. Det er viktig å være helt sikker på at det vi utsetter dem for er absolutt nødvendig.”

“I de ytterste tilfellene-hvor det er snakk om vesentlige inngrep av eiendommen, så vil det være behov for samtykke fra samtlige eierseksjoner for eksempel, og det vil jo være krevende.”

(I): “Jeg mener jo at hver sameiet har partsevne -Hvis det er riktig så tenker jeg at sameierne er ganske godt ivaretatt.” ... “akkurat det med borettslag synes jeg er mye vanskeligere da.” ”Forhold som gjelder noe parkering og tilgang til garasje til en langt nede i gata, det er når det er blitt tvist om det, så er det borettslagets tvist” ... “i prinsippet så vil vel da hver enkelt sameier kunne motsette seg. Forutsatt at det ikke er på individuelle parter, så vil de jo i prinsippet bare kunne motsette seg en minnelig avtale, og selvfølgelig ikke en ekspropriasjon.”

“I utgangspunktet så er jo ikke et eierseksjonssameie en juridisk enhet i motsetning til borettslag. De må ha særskilt hjemmel for å kunne gjøres til part.” ... “I paragraf 60 i eierseksjonsloven har styret rett til å representere seksjonseierne, og forplikter dem i saker som gjelder felles rettigheter og plikter. Styret kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseier i saker som nevnt i første ledd. Altså kan saksøkes i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.” ... ordlyden utelukker for det første ikke

at hver enkelt også kan saksøkes. I saker om felles rettigheter og plikter.” ... “Det utelukker ikke at hver enkelt fortsatt har en individuell rett på en måte, og eiendomsrett i det fellesarealet.”

6.2.4 Ekspropriasjonsrettslig vern

Spørsmålet som ble stilt var:

Er det tydelig hvem som er ekspropriasjon?

(A): “Det er jo ofte sameiet eller borettslaget som sådan, men det kan jo være at du går inn på enkelte seksjoner og at de har en særskilt stilling. Men stort sett, så er ikke det sånn kjempe komplisert.”

“Jeg ville tatt med samtlige. Også fikk man heller luke ut noen hvis det viste seg å la seg gjøre, men det er verre å bomme andre veien, altså at du dropper å varsle noen som egentlig skulle hatt partsstatus”

(B) ”Det er jo et godt spørsmål på grunn av at det er det man fort også kan føle er en utfordring i slike saker.”

“Men i det å inngå minnelige avtaler, så ligger jo ansvaret...”

Sånn sett skal jeg være litt forsiktig med å uttale meg, men mye ligger også hos de enkelte borettslagene eller sameiene. I forhold til i hvilken grad de kan forvalte og hva som ligger til grunn for deres mandater og deres signatur som sådan.”

(C) : Det var en liten nøtt, som vi sleit litt med, og vi var ikke 100% sikre på hvem vi skulle sette som parter i ekspropriasjonssaken.

(D): “...et hjem som var etablert på sykepleiere hvor vi tok noen parkeringsplass og det spesielt er 2/3 flertall for å avstå grunn, så er det ikke sikkert at de samme 2 tredjedelene har interesse av akkurat i parkeringsplassen. Så det kan godt være at de hadde eksklusive parkeringsplasser og de hadde andre parkeringsplasser. De 2 tredje som vedtok det det kan da overkjøre den ene 3. delen som da vi mister sine plasser.”

(E) “i et eierseksjonssameie hvor du har hager utenfor boligene som er tilleggsdeler til seksjonene. Da er det jo seksjonseier som har en eksklusiv og evigvarende bruksrett på det arealet, men selve grunnen er formelt sett et fellesareal. Så for å inngå da en avtale eller

ekspropriere det arealet eller for hvert fall inngå en minnelig løsning, trenger du i utgangspunktet en avtale med seksjonseier for du tar bruksretten hans og så trenger du en avtale med sameie fordi du tar grunnen. Så du trenger i utgangspunktet 2 avtaler.”...

(E) og (D) “parkeringsplass hvor det er oppmålt og delt inn i parkeringsplasser som er tilleggsdeler i grunnen til enkelte seksjoner i sameiet. Der har du tilfeller hvor du har både sameiet og enkelt seksjonseiere som part”

(F) & (G) “Det er hjemmelshaver som er part, det er borettslaget som sådan.”

(H) “Først er det å få kartlagt forholdet mellom fellesareal og eksklusive arealer, det er ganske viktig i denne sammenhengen.” ...

“Det kan jo av og til være nødvendig å ta spesielt hensyn til enkelte boenheter basert på de faktiske forholdene.” ...

“Eller altså, det er jo ulikt hvordan det berører et sameie, og da vil det jo være enkelte seksjoner som blir berørt i større grad av tiltaket, med tanke på de ulempene som dukker opp.” “Vi starter prosessen med å ha heller for mange parter, og så utelukke dem underveis. ... Nettopp for å være sikker på at vi ikke utelater noen som skulle hatt erstatning, når vi kommer så langt, så er det jo en advokat inn i bildet som skal prosedere i skjønn saken også.”

(I): “Men jeg tenker jo at i hele vurderingen av partsevne, så tenker jeg jo at: det vil være ganske vesentlig med formålsbetraktninger altså og reelle hensyn. Da med utgangspunkt i; hva er det som eller hvem er det som beskyttes i ekspropriasjonen? Og det er jo de som rammes. og så leser jeg også det ut fra forarbeidene til de endringene Eierseksjonsloven fra 2016 til 2017 da ble det drøftet litt om partsevne, og det blir justert litt også fordi man åpnet for at sameie skal kunne representere alle sameierne overfor en utbygger.”

6.2.5 Forhandlings- og beslutningsmyndighet

Spørsmålet som ble stilt var som følger:

Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet for sameier og bofelleskap under minnelige forhandlinger?

(A): “Det vil jo igjen bero litt på på den fullmakten styret har fått. Det vi pleier å forsikre oss om, er at styret har de nødvendige fullmakter, og nettopp derfor, så selv om det står at disse er signaturberettigede, så tar vi jo minimum og ber de om å kalle inn til et ekstraordinært sameiermøte og så tegne en fullmakt. Og da går ofte den videre forhandlingene med styret.”

(B) “i utgangspunktet så forhandler vi jo med alle sammen. Men så kan de være representert av et styre, men de har gjerne ikke noen fullmakt til å signere med mindre det er rent forvaltningsoppgaver” ... “Så vi er avhengig at det blir tatt på et årsmøte. I veldig mange tilfeller, så er det jo slik at vi innhenter også signatur fra alle sammen”

(C) “Det må vel være den sameie eller bofelleskap oppnevne til eller gir fullmakt. Hvis det ikke er gitt en fullmakt, så er det vel årsmøte.”

(D): “Et eksempel det kan være et veggfestet på en bygning i Oslo, og bygget skal forvaltes av styret, men veggfestet skal settes på verandaen til den enkelte seksjonseier. Da kan du få en liten interessekonflikt der, i forhold til styret/ borettslagersleder.”

“Du har jo en parallell når du erverver ifra et eiendomsselskap som leier ut en tredjepart endre avtalen kanskje går over 12 14 år så må du så ekspropriere bort både leieparten og grunnen for de som skal bruke del av eiendommen.” ... “Da har han jo en viss posisjon i leietiden mens grunneier har juridisk posisjon som eier. Det er altså ikke uvanlig at du får 2 interesser på en eiendom.”

(E): “Da må du forhandle med seksjonseierne for bruksretten og så må du forhandle med styret i sameiet for grunnen eller eiendomsretten.”

“Du kan ekspropriere begge de 2, i et tenkt tilfelle så kan du jo ha inngått minnelig avtale på bruksretten, men så har du ikke fått med deg resten av sameiet på grunnen, da må du ekspropriere. I et sånt tenkt scenario så er man ikke i mål før du har avtale på begge.”

(F): “Det er jo styret da som har det. Men så er det jo både borettslagsloven og det kan være interne vedtekter i borettslaget. Vi snakker om grunneier.” -G er enig med F her.

(H): “vi må holde tunga rett i munnen, sånn at vi vi snakker med de som har partsinteresse og at vi involverer riktig beslutningsorgan” ...

“Det ville jo være veldig uheldig hvis vi begynner å inngå avtale med et styre over et areal som en seksjonseier også må signere på. Det trenger ikke å være veldig tydelig i utgangspunktet, det er ofte en del jobb som må legges ned for å finne ut av der.” ... “større grad viktig for styret å ha ryggen fri for de beslutningene de gjør. Det er oftere snakk om styreansvar i dag enn det har vært tidligere, og det er mange styreledere som er veldig bevisst på at de også kan stilles til ansvar hvis de tar en beslutning som viser seg å ikke være riktige og upopulære beslutninger.”

“Hvis det er noen som skal bli upopulær på grunn av en infrastrukturtiltak, så er det bedre at vi som utbygger som blir upopulær enn at det er styret og styreleder som blir upopulær.”

(I): “så lenge styreleder har signaturrett, så er han legitimert, og sånn er det vel i et borettslag også.”

“Vi skal få prøvd risikofritt dette spørsmålet om rettigheter, men de har også nå krevd individuell partsrettigheter, da kommer jo dette spørsmålet helt på spissen” ... “(for de andre som er representert med en annen advokat sier: Advokaten sier; men dere tar jo dette arealet fra hver og en -Han har myndighet til å til å inngå dette på vegne av sameiet som sådan, men ikke på vegne av hver enkelt som her har en individuell rettighet som er beskyttet direkte, fra grunnloven.” ... “akkurat på den, så kommer jeg til å sitte å kjøpe popcorn og følge med.”

6.2.6 Anke

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvor reelt er det at enkelte seksjonseier anker et skjønn?

(A): “Jeg har ikke opplevd det.

Dette er noe jeg ikke har vanskeligheter med å se for meg. Forhåpentligvis, så vil styret klare å veilede om at dette her burde vi gå for, men det kan være noen som er veldig belest og har en del sterke meninger om det. Spesielt hvis han eller hun er imot selve tiltaket, og har vært med reguleringsprosessen og påklaget. Jeg tror nok at når man har kommet så langt, så spør det om en enkelt hadde orket å tatt den runden. Selv om ekspropriannten dekker saksomkostninger, det ville nok stått flere bak en anke”

(B) Der klarer ikke jeg å svare så godt for meg, fordi der har jeg altfor lite grunnlag til å kunne si noe.

(C) “det har jeg faktisk aldri vært borte i.”

(D): “aldri vært borte i.”

(E): “nei aldri vært borte i.”

(F) & (G) Har ikke vært borte i det.

(H): “Nei det tror jeg ikke skjer, så vidt meg bekjent.”... “Det var en Høyesterettssak i fjor, hvor det var seksjonseiere i et eierseksjonssameie som hadde tatt ut en sak i mot utbygger på grunn av feil og mangler, og da tror jeg den saken endte med at hver enkelt enkelt seksjonseier, ikke hadde mulighet til å ta ut sak mot utbygger. Hvis jeg resonnerer litt rundt det, så tenker jeg at det kanskje tilsvarende resonnement kan gjøres gjeldende i forbindelse med ekspropriasjonsskjønnet, at det ikke kan gjøres av hver enkelt seksjonseier.”

(I): “i den saken, så mener jeg det vil være veldig aktuelt.” ... “Hvis de ender med null i erstatning, så er det stor sannsynlighet for at de ønsker å anke.”

6.2.7 Erstatning

spørsmålet som ble stilt var:

Tar dere noe del i fordelingen av minnelige erstatninger, og hvordan pleier det økonomiske tapet å arte seg?

(A): “I de tilfellene vi har vært borte, så har det som sagt vært såpass enkle avstøelser. Så da har vi bare betalt ut til det bankkontonummeret som vil får oppgitt av styret og så er det på sameiets konto. Men jeg vil jo tro at hvis det blir satt på spissen og da er det mer kompliserte av størrelser at man må gjøre seg opp en mening om det. Så kan det hende at det blir opp til sameiet og beslutte innad. Det skal jo dekke den enkeltes økonomiske tap, så hvis det er en eller flere seksjoner som blir veldig berørt, så vil det jo etter mitt skjønn i hvert fall være feil å bare fraskrive seg alt ansvar der og bare uten å betale til sameie.”

(B) “Nei i utgangspunktet ikke. Det er vanskelig å svare på med tanke på at alle erverv er på mange måte særegne. De ekspropriasjonsrettslige prinsippene ligger til grunn uansett. Så er det jo avhengig av om du på en måte prøver det for skjønn. De skal jo ha krav på full erstatning. Det er ikke vi som sitter på den beslutningsretten. I beslutningsmyndigheten for å

avgjøre om de har faktisk en tapt utbyggingsmulighet. Bevisbyrden er deres.”

(C) “Ja, nei, i de tilfellene jeg har vært borti har jeg ikke tatt stilling til det. så har jeg ikke tatt hensyn til den interne fordelingen.”... “Ja, det er jo differanseprinsippet først og fremst jeg har vært borti.”

(E); “Nei det gjør vi ikke”

(G) “Jeg ville tenkt at man ga en sum til borettslaget, og så var det opp til dem å å fordele det internt ja.”

(F): “altså om det er det arealet du berører, og som du erverver, bli ansett som unike for en sameier, men som tilhører en bestemt seksjon vil jo være avgjørende.”

(H): “Jeg ville hvertfall ha tenkt at i utgangspunktet så skal erstatningen utbetales til eierseksjonssameie. Så er det opp til seksjonssameie å beslutte om de vil fordele de pengene på seksjonseierne eller ikke.” ... “hvis det er snakk om fellesareal, så er det jo felleseie og da skal også erstatninger være felleseie.” Og så har du de tilfellene, hvor man kommer i berøring med seksjoner eller tilleggsdeler til seksjoner, så vil jo seksjonseier også være part. Sånn sett så vil jeg hatt et bevisst forhold til de. ... Nærmest behandlet dem som 2 ulike parter og gjort beregning deretter.” ...

“for borettslag ville laget få utbetalt pengene og så er det opp til dem å fordele det.”

(I) “Når vi fremforhandler en avtale om erstatning. Så må det nødvendigvis fremgå tap av parkeringsplass. Den er verdt sånn og sånn og hageareal er verdt sånn og sånn per kvadratmeter. Så har jeg egentlig tenkt at da har man en oversikt for de 4 liksom ut mot veien sånn for tapet, og at man ved vedtakelsen av avtalen, i generalforsamling og så da vedtar at fordelingen er basert på sånn og sånn at erstatningen skal til de som faktisk lider tapet. Jeg tenker jo litt sånn etter paragrafen 105 i grunnloven, at man må på en måte gå tilbake og tenke den “inngrepet råkar” etter oreigningsloven.”

6.2.8 Særlig berørte aktører

spørsmålet som ble stilt var:

Hva er utfordringen med at borettslaget offisielt er ekspropriert, i de tilfeller hvor kun enkelte andelseiere/ seksjonseiere blir rammet?

(A): “Utfordringen kan jo være spørsmål om fordelingen av erstatninger, og interessebetingelser innad i borettslaget eller sameiet vil jeg tenke.”

(B) Vi har ikke berørt det i like stor grad. Og så er det litt med typen erverv.

(C) “Da sier jeg skaff deg en advokat.” “jeg tenker jo i utgangspunktet at det er alle i sameiet som er part, men selvfølgelig når en kommer til erstatningsutmålingen så kan det jo være litt forskjellig, om det er noen seksjoner som skal ha eksklusiv erstatning.”

(D): vi hadde en sak utover Ski stasjon hvor vi ervervet uteområde fra Thon gruppen, og da vi skulle skrive avtale som viste at (det var en gård i på ski som ligger parallelt med ski storsenter.) At Thon drev på nåde i fra hele sameiet... “han (Thon) var ikke helt enig i at vi da fordelte litt verdier til resten av sameie...” da han hadde opparbeidet område der”

(E) “...i det prosjektet jeg er involvert i nå, hadde vi en midlertidig innløsning av deler av et borettslag. Nå er det endret i plan så vi blir ikke der likevel. Men hvordan skal du erverve det når du må rive 4 leiligheter i et borettslag. De eier jo på en måte bare andelen og retten til å bruke den leiligheten den kan du kjøpe (erverver), men du sitter igjen med en tomt etterpå som du skal levere tilbake til borettslaget som har et utbyggingspotensialet. og den er jo alle andelseieren i borettslaget en del av -også de 4 som du allerede har ledet av for noen år siden.”

“Det var en ganske interessant problemstilling om hvordan vi skulle verdsette et potensielt utbyggingspotensiale som de egentlig formelt sett ikke hadde noe rettighet til fordi de ikke var andelseiere i borettslaget lenger da.”

“Inngrepet som det offentlige gjør berører ofte en person eller kun enkeltpersoner i et sameie, og så er det sameiet ved styret som skal inngå avtalen og da kan de øvrige som nesten ikke er berørt stemme for vedtaket. Så kan man sånn sett bli overkjørt av de øvrige sameierne, men det er sånn det er å bo i et sameie.”

(F) : “inngått avtale med alle enkelt seksjoner for eksempel, som begynner å bli mer og komplisert. ... som regel, så må du ha signatur fra hver enkelt sameier.” ... “Ja, men borettslag så er det kanskje nok med en eller 2 og da lettere å få. Et annet taler du kan være mye vanskeligere med sameier da. Det er jo en vesentlig forskjell.”

(G): Hadde ingenting å tilføye til spørsmålet

(H): “Du må håndtere det på riktig måte, og så kan det jo tenkes at de har motstridende interesser. Da må man holde tunga rett i munnen.” ... “ Man må være oppmerksom på i slike tilfeller at man ikke begynner å kreve at de skal samle seg om en felles advokat. Det vil jo ofte være tema, når det er snakk om dekning av den type utgifter ... Parter som ikke har motstridende interesser skal samle seg under en eller et fåtall med advokat.”

(I): (referer til en konkret sak) der det er stripe på hver side av veien, og det går blant annet gjennom et par borettslag, og da er det jo de som har eiendom mot veien og gjerne parkeringsplassene og hagene sine der som blir berørt. De blir jo fratatt det, og det er jo “de” som skal få erstatningen for det.”

6.3 Offentlige Organer

6.3.1 Hovedinntrykk fra slike saker

Spørsmålet som ble stilt var:

Hva er ditt inntrykk av saker som innebærer inngrep fra bofellesskap og sameie?

BANE NOR

(J): “Nei, altså trenger vi arealet, så trenger vi arealet. Hvis vi finner ut at traseen skal gå der og vi trenger et mål av hagen til borettslaget.

(K): “Hvis jeg skal erverve fra et sameie eller borettslag, så er det første jeg gjør, å finne ut hvem som er styreleder- og så kontakter jeg vedkommende. Forhåpentligvis er det et noenlunde veldrevet sameie/borettslag, som har et ryddig styre å forholde seg til. Det er egentlig ikke så veldig annerledes enn en hvilken som helst annen erverv” ... “ Det er klart

hvis man berører vesentlige deler av eiendommen i lang tid. Da blir det jo en krevende prosess- det hadde det vært uavhengig av hvem som hadde vært eier av eiendommen...” “Det er stort sett styret vi forholder oss til, og som signerer avtaler.”

SPORVEIEN

(L): “Inntrykket er at det er vanskelig.” ... “Så har jeg et inntrykk av at de sakene strander på en måte, og hvis man har muligheten, så velger man å gjøre noe annet i steden, for å unngå disse sakene” ... “Det er kanskje derfor det er så lite erfaring på dette området også?” “Nettopp fordi at i de tilfellene man kan gjøre noe annet, så gjør man det”

STATENS VEGVESEN

(M) : “På det helt overordnede nivået, så har jeg ikke noe belegg.” ... “Det jeg kan ha inntrykk av, er de tilfellene hvis det er store prosjekter som E18. Da kan det virke ganske frustrerende å være beboer, som ikke nødvendigvis får en like stor delaktig rolle som styremedlemmene.” ... “Men en beboer kan gjennom sin andel eller sin eierseksjon utøve press mot styret” ... “Videre er det også avhengig av hva slags type arealer det er som må avstås, og til hvilken formål.

... “min generelle oppfatning av erverv, fra slike bofellesskap er at det er komplisert. Spesielt på grunn av rettighetsstruktur og subjeksstrukturen.”

... “Det som kan gjøre det vanskelig, er at når du driver med grunnerverv i for eksempel Statens vegvesen, så må du i utgangspunktet ha en reguleringsplan som er vedtatt.”

... “I det, den planen sier at denne delen av eiendommen den skal du erverve, så oppstår det også arealbruks avhengighet. Da kan ikke vi si at: “nei, men da tilpasser vi prosjektet fordi da unngår vi den eiendommen.” Det er besluttet, at den eiendommen skal bli berørt, og da kommer du innenfor en ramme som er veldig påvirket av de lover og regler som gjelder for borettslag og eierseksjonssameier og deres beslutningsgrunnlag.”

(N): “Inntrykket, der er at det er litt forskjellige innfallsvinkler for dem som skal erverve det. Skal man snakke med styret? Skal man snakke med hver enkelt seksjonseier? Hvordan skal man angripe situasjonen? Så bestemmer man seg hvordan, og så gjør man dette før og det varierer sikkert. Men inntrykket er at det er hvertfall veldig vanskelig å være nødt til å forhandle med alle seksjonseierne”

(O): “Det er ikke sånn sett noe spesielt inntrykk. Noen går greit andre er vanskeligere å få til.

...det er vanskeligere eller mer utfordrende med boligsameie enn næring, men det er ikke sånn på grunn av at det er sameie, men at det er næring kontra bolig. Som regel så har næringseiere litt mer kjøligere forhold til eiendommen enn det boligeiere har.” ... “Det kan jo også være mere utfordrende å koordinere folk da.” ... “på et areal så blir det veldig mange å forhandle med eller håndtere. Alt som kommer med et forslag, og så må liksom høre med resten av folk og sånn, så det blir jo litt mere styr på den måten.”

(P): “ Dette er et tema som høyst trolig, hvis det først blir satt på spissen, og man gjennom første instans ser at det er en del rettslige relevante ting som drar i flere retninger, og det er litt tilfeldig hvilken side man detter ned på. Da vil dette spørsmålet kunne gå helt til høyesterett.” ...

“Videre er inntrykket at hvis jeg skulle ta to kvadratmeter tomtegrunn fra et seksjonssameie, med mer enn 50 seksjonseiere og jeg måtte inngå en avtale med hver enkelt så er det uforholdsmessig mye kontra å inngå en avtale med styre i seksjonssameie.”... “Utfordringen er at et seksjonert sameie ikke er et eget rettssubjekt, det er den enkelte seksjonseier”

BÆRUM KOMMUNE

(Q) : “små sameie-enheter, er som regel ikke samlet, så du må kontakte hver enkelt, så må du på en måte få alle til å bli enige” ... “i større sameier, så må man sørge for at man får fullmakt også forhandler man med styret, ikke med alle. For det går ikke egentlig. Så i mange tilfeller så er det vel kanskje utfordringen er å finne ut hvem som sitter i styret ... For det står jo ikke akkurat i matrikkelen. alle sånne ting ... I fase 1 så er det vanskeligst å finne riktig kontaktpunkt, det kan ta litt tid.”

OSLO KOMMUNE

(R): I innledningsfasen så kartlegger vi eiendommen, og når man da finner ut at det er et borettslag eller et eierseksjonssameie, så må man kanskje være forberedt på at at det krever andre operasjoner og merarbeid enn for eksempel der det bare er en grunneier. ... da setter man kanskje av litt bedre tid, ...

eierstrukturen og formen på en eiendom påvirker enkelte deler av grunnervervet, mens andre deler, det ville jo være de sammen.” ... “Videre at det kan være mange parter involvert. Det kan være et styret. Det kan være ulike interesser blant seksjonseiere. Jeg tenker det er fornuftig å ta høyde for at når det er flere parter involvert, så kan det ta lengre tid”

(S): “Det samme gjør jeg, og i tillegg til det så har de fleste borettslag og eierseksjonssameier sin egen nettside” ... “hovedinntrykket er jo ofte at det er jo store eiendommer med med mange andelseiere, eller seksjonseiere, som vi ofte møter.”

6.3.2 Rutiner for slike inngrep

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvordan er deres rutiner for slike inngrep ?

BANE NOR

(J): “Vi bruker jo standardmaler på brev og avtaler, så vi slipper å finne opp kruttet på nytt. Direktoratet ønsker jo på en måte at søknaden inneholder faste punkter” ... “Vi følger forvaltningslovens regelverk om varslinger og klagefrister. ... “ Når vi innleder en bolig, så opererer vi internt med at vi gjerne skal ha to år på den prosessen, og hvis det er stripeerverv vil det være ett år, så langt det lar seg gjøre.”

(K): “Mange av prosjektene våre er ikke regulert. Alle større prosjekter, og nye traseer reguleres jo selvfølgelig, men vi har mange prosjekter som nødvendigvis ikke reguleres” ... “så går vi i dialog med grunneierne og prøver å forhandle fram en avtale. Det er i utgangspunktet det vi ønsker.” ... “Ekspropriasjonsvedtaket fattes av Jernbanedirektoratet, og dette er et enkeltvedtak som eventuelt kan påklages til departementet, som deretter eventuelt stadfester det.”

SPORVEIEN AS

(L): “Vi kontakter grunneier og avtaler en befaring og alt etter hva slag inngrep det er. Så sender vi over et tilbud for å bli enige i forhandlingen. Hvis man ikke blir enig så håper vi på å få til et avtaleskjønn. Hvis det heller ikke går, så går det opp til retten.”

“De største problemene tror jeg er at; jo større et sameie er, jo mer skal veldig mange mene. Ofte er de som blir minst påvirket som mener mest.” ... “Mange borettslag er store, da er det vanskelig å nå fram til 50 stykker samtidig. Sammenlignet med om det er en singel person som bor i en enebolig eller et ektepar. Du klarer ikke å opprette det samme forholdet og forhandlingsmiljøet som du gjør når det er så mange på en gang, så det gjør forhandlingene vanskelig.” ... “For det er noen grenselinjer her på når de må ha 100% oppslutning, og når

de bare må ha 2/3 flertall. Det går på om det er et vesentlig inngrep eller ikke.” ... “Man må ta flere avklaringer, enn det man må dersom det er enklere eier-situasjon.”

STATENS VEGVESEN

(M) : “Vegvesenet er helproffe, de har 100 år med erfaring, og de har interne retningslinjer og normer.”

“En administrasjon som ikke nødvendigvis har kompetanse til å drive frem alle typer prosjekter, som derfor må leie inn ressurser, som for eksempel konsulenter. De må fakturere, og de har ofte et ganske stramt tidsskjema, og hvis det er en ting som utfordrer grunnerverv betraktelig, så er det et tidspress.” ... “hvis vi har tid,- plan og penger, hvis vi har de 3 tingene, så kan du gjennomføre et hvilket som helst grunnerverv.”

... “Borettslag og eierseksjonsmodellen kompliserer prosessene.” ... “min erfaring var at vi tidlig gav beskjed til styret om at så lenge det er et borettslag, så må vi ha 2/3 flertall i generalforsamlingen, og ofte så sendte vi også et forslag”... “Videre er det viktig at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle og inngå kjøpekontrakt om avståelse i sammenheng med prosjekt x.” ... “så var man jo klar over at hvis de ikke fant å godta kjøpekontrakten, så kunne de godta å inngå en tiltredelsesavtale som i korte trekk betyr at dere kan sette i gang prosjektet, men vi er ikke enige om erstatning enda.” ... “Men da slipper man jo ekspropriasjonen, man slipper jo den prosessen med vedtak og klaging og spill.”

(N): “Rutinene var at vi så på selskapsformen først, selvfølgelig. Her finner du ut om det er aksjeselskaper, borettslag eller hva det er som gjelder. Når vi da skulle angripe borettslag, så var rutinen at vi tok kontakt med borettslagets styret. Vi fortalte om at vi skulle ta grunn, og så lot vi borettslaget ta det opp med borettslaverne. Videre lot vi vel ofte de avgjøre hvem som skulle ha erstatningen, men det var tøys egentlig, fordi borettslaget skal ha erstatningen fordi tapet er på selskapets grunn.” ... “Hvis det er fellesareal i et er borettslag med vedtekter som sier at der har ikke andelseierne noen rettigheter, da er det ikke noe vi trenger å ta hensyn til. På motsatt side så kan det jo være sånn at det er eksklusive bruksretter etter vedtektene på arealet, eller for eksempel at andelseieren har satt opp hekken.”

(O): Fordi når det er sameie eller borettslag, så må vi jo altså først finne styrelederen. Det er jo ganske lett, selv om det ikke er helt rett frem, for det står jo ikke i grunnboka, hvem som er styreleder. Så er det å søke litt i brønnøysundregisteret, og så innleder jeg forhandlinger med styret.

De har ikke nødvendigvis fullmakt til å avgjøre noe, men så blir vi altså enige om en kjørevei videre med styreleder.” “Det kan stå i vedtaket at sameiet gir styret fullmakt til å inngå kjøpekontrakt, eller at sameie gir styret fullmakt til å inngå avtale om tiltredelse i avtaleskjønn” ... “Inngrepet kan komme ubeleilig i forhold til årsmøte eller generalforsamling, tidsmessig. Da ber vi om å få et ekstraordinært møte.” ... “Vi prøver å koordinere det til å passe med det ordinære møte.”...

“Den interne uenigheten kan føre til at styret ikke får nok flertall til å inngå en avtale. Da går veien til ekspropriasjon, det er der tiden kan løpe.”

(P): “...når det gjelder stripeavståelse fra en blokkleilighet, da tar vi kontakt med styreleder. Videre blir vi enige om fremgangsmåten. Da vil vi stort sett anbefale, at vi lager et utkast til avståelse hvis det er en mindre stripe. Deretter lager vi et utkast til avtale som vi ber styret, behandle i en ekstraordinær generalforsamling, som godkjenner avtalen slik at det formelt sett er riktig, så langt det går.”

“Hvilke fullmakter er det styret har? De har de vel etter loven fullmakt til å forhandle på noe, altså rådet over noe. Men er man usikker, så må det til generalforsamlingen... Dersom ervervet var et midlertidig beslag, for eksempel fra et seksjonssameie, så ville jeg vært raskere til å akseptere dersom styret hadde sagt; “dette mener vi er innenfor våre fullmakter.” Så tar vi en vurdering av om vi synes at det er greit nok, sånn at ikke det blir noe problem i ettertid.” ... “Vi kan også dekke kostnadene til en ekstraordinær generalforsamling for å gå gjennom et forslag til avtale. Vi bestemmer oss rett og slett å forholde oss til sameiet og det tar tid.”

BÆRUM KOMMUNE

(Q) : “.... det blir jo det samme som vi har ellers egentlig. Det er det å finne en kontaktperson, videre blir det hvordan du finner kontakten som blir utfordringen. Når det ikke står i grunnboka og man blir nødt til å ta kontakt med hver enkelt.” ... “Det blir enklere å forhandle med den som har fullmakt. Eventuelt hvis det er et lite sameie, så blir det jo da med hver enkelt.”

OSLO KOMMUNE

(R): I eiendomsetaten (EBY), så så får vi et oppdrag. Som regel er oppdraget for en annen etat eller et kommunaltforetak.” ... “Deretter setter vi opp en plan for gjennomføring av

grunnervervet.” ... “Dersom det bare er en kvadratmeter på en eiendom, og som kan være veldig utfordrende. Da spør jeg av og til, om det er nødvendig eller om prosjektet kan justeres.” ... “jeg har opplevd at styret ikke ønsker å innkalle til ekstraordinær generalforsamling, og de vil heller venter til neste år, I noen tilfeller er erstatningen som er tilbudt, være såpass lav at det vil koste de mer å gjennomføre enn å gjennomføre en generalforsamling” ...

“Når det gjelder borettslag, eierseksjonssameier som må ha generalforsamlingsvedtak, så er det fint å få det på vinteren eller våren fordi generalforsamlingene gjennomføres gjerne på forsommeren. Det å ha møte tidlig på høsten kan være litt utfordrende” ... “i enkelte prosjekter, så er det sånn at, de som en helhet er veldig imot tiltaket. Da vil mange stemme imot, og da får ikke styre den fullmakten de trenger til å signere på vegne av borettslaget eller eierseksjonssameiet”

(S): Når vi har fått kartlagt forholdene på eiendommen, så tar vi kontakt med grunneier og informerer om prosjektet og avtaler befaring. Sammen med oppdragsgiver så gjennomfører vi en befaring og forklarer om tiltaket og hvordan eiendommene blir berørt. Og der møter vi både borettslag og eierseksjonssameier, som da gjerne stiller med styret sitt, på vegne av alle sammen. Da får man undersøkt om det er noe tomte-objekter som blir berørt, eller om det er noen eksklusive bruksretter i sin helhet som blir berørt utover fellesareal.” ... “så gjennomgår vi verdsettingen av eiendommen, og det vil jo avhenge litt av inngrepet, og hvor stort det er og hvilke arealformål vi erverver etter.” ... “som regel så er det størrelsen og særlig hvor på eiendommen avståelsen gjelder som er av betydning. Hvis inngrepet er i nærhet av hageareal, eller dersom tiltaket etter det er ferdig opparbeidet vil medføre mye mer støy for noen enkelte andelseiere eller eierseksjonssameier så er det klart at de kommenterer det og tar med seg det videre i forhandlingene med oss. Det er noe jeg har opplevd”

6.3.3 Juridiske rammer

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvordan opplever du dagens juridiske rammer tilrettelegger for inngrep fra sameier og borettslag?

BANE NOR

(J): “De juridiske rammene er ikke noe problem for oss.” ... “Vi hjemler tiltaket i oreigningslova § 2 (17) jernbane-tiltak.” “Det viktigste, er at man har en interesseavveining og en nødvendighetsvurdering som må være oppfylt for å få ekspropriere. Og den har man gjerne gjennom planen, og planfasen.” ... “En ekspropriasjonsprosess tar fryktelig lang tid, hvis man virkelig vil.”

(K): “Det vil jeg tippe er en litt tyngre materie, og et vidt spørsmål. De juridiske rammen gjøre seg særlig gjeldende når du skal ha med alle andelseierne for å få ekspropriert. Det trenger man jo ikke på stripeerverv, hvis det ikke er vesentlig. Da er vel kravet at det er 2/3 flertall.” ... “Hvis man skal innløse en stripe fra et seksjonert sameie, da er det jo en del ting som vi må huke av for at vi tenker at vi kan kalle det vesentlig.” ... “Videre kan jeg stille meg spørsmålet om: andelseierne har tilstrekkelig vern?”

“Vi får bygd det vi skal, uavhengig av om det er en privat eller offentlig grunneier, eller om det er et sameie eller et borettslag. Jeg føler ikke at de juridiske rammene er en begrensende faktor.”

SPORVEIEN AS

(L): “Tja, det er en sånn delt fordi at man ønsker, på en måte å startet disse sakene og komme videre. Men det kan jo være vanskelig, fordi det er mange som skal mene noe, men samtidig så er det jo veldig viktig at de som eier også få lov til å mene noe om eiendommen sin.” ... “De skal ikke være altfor lett å overkjøre rettighetshaverne heller. Sånn at de store aktørene ikke bare kan si: “ja, men vi bryr oss ikke om det dere sier,”... “Sånn som det forsåvidt er i dag, at det er forskjellige nivåer av hvor stort flertall man trenger for å få et vedtak. Sånn sett, så fungerer det sikkert ikke greit.”

STATENS VEGVESEN

(M) : “...de fungerer jo egentlig ganske godt, innenfor erverv” ... “Det fungerer godt fordi man har lover og regler og retningslinjer” ... “Du har beskyttelse i grunnloven mot inngrep uten erstatning. Du har en reguleringsplanprosess eller en konsesjonsprosess hvis det er energiloven- også har du oreigningslova, og det er en virkelig omfattende prosess, hvis man skal ekspropriere.”

“Hvis du er i en situasjon hvor du skal avstå en stripe eller hele eiendommen og du har penger tid og plan, så erfarer jeg at lovreglene egentlig fungerer ganske godt, men om de er effektive, eller om de kunne vært mer effektive, det kunne de nok kanskje ha vært, men til fordel for hvem?”... “...og så åpner jo selvfølgelig ekspropriasjons instituttet for å gå forbi lovverket”

“At du har en veldig sterk beslutningsavhengighet blant grunneiere. Ikke fordi det er mange grunneiere, det er jo en grunneier, det er borettslaget og eierseksjonssameie, men medlemmene de som kan stemme om det grunneieren kan beslutte- og de medlemmene kan jo ha svært forskjellige interesser. Så du har en interesse fragmentasjon.”

(N): “De juridiske rammene vanskeliggjør det på den måten at man har sterke eierinteresser i en gruppe som ikke er erstatningsvernet.” ... “Men når det gjelder borettslag er tydelig, for det er selskapet- de andre har jo ikke en eierinteresse eller er rettslig vernet. I en selveier så har eieren partsstatusen.”

(O): “De er fanget i flertallet, “Det er nok et uavklart rettslig tema...det om det er vesentlig areal eller mindre vesentlig...” Det er opp til skjønnsretten i siste linje å avgjøre om det er et vesentlig inngrep”...”I de tilfellene flertallet mener at alminnelig flertall er nok, og resten av medlemmene mener noe annet, at det skal være 2/3, og hvordan det stiller seg, Det vet jeg ikke...”

”Hvis det er fellesareal da er det jo flertallet, men man har jo noen konstellasjoner hvor de har tinglyst en rett på egen eksklusiv bruk av uteareal. Da blir den enkelte part... “...hvis man ikke har gjort de formelle fordelingene, riktig- med en flertallsbeslutning om tinglysning av den eksklusive bruksretten. Så stiller du svakt ved ekspropriasjon”

(P): “...vi bruker en pragmatisk tilnærming, og det har vært praksis så lenge vi tar fellesarealet. I ekspropriasjonerstatningsloven så er det jo slik at i tillegg til erstatning på grunnnavståelsen, så har man krav på å få prøvd spørsmål om naboulemper, altså de alminnelige ulemper.” ... “det jo engang slik at den kan slå forskjellig ut på hvor seksjonen er på eiendommen i forhold til støy, støv og slike ting. Det kan være helt forskjellig fra om du sitter i første etasje rett ved veien eller om du sitter i fjerde etasje lengst unna veien og ikke ser den” ... “i litteraturen, så står det vel at seksjonssameie ikke er noe selvstendige

rettssubjekter” ... “Vi er lure og pragmatiske, men jussen er beintøff. Da sier jussen nei, det er ikke åpning for uansett hvor lur det er. Da må det en lovendringer til hvis dere vil mene at det er et bør være en mulighet for det, så krever det lovendring”

BÆRUM KOMMUNE

(Q) : “Det er vanskelig å finne et godt svar på det dette spørsmålet. Vi kan ekspropriere det uansett. ... Det er utfordrende når beboerne begynner med lobbying internt mot deg, for da vil de ikke være med på tiltaket. ... Det jeg også har vært borti, er at styreleder sier at alle beboerne er imot, og så tar vi kontakt med beboerne og så viser det seg at de ikke er særlig imot tiltaket likevel, og at det egentlig er styreleder som trenerer hele prosessen. Da må man ta kontakt med hver enkelt selv for å få det til.” ... “Videre kommer det an på fullmaktene på sameie, ... for det er som regel fellesarealet som går, og da er det jo fort at styret kan få en fullmakt” ... “Det er sånn at den som leder styret, både i borettslag og sameie, har mye makt og hvis man misbruker den makten, så. blir det jo vanskelig...”

OSLO KOMMUNE

(R): “Min første tanke når du leste spørsmålet er vel at jeg tror ikke det med grunnerverv og stripeerverv har vært fremst i pannebrasken på de som har utarbeidet lovene. Fordi lovene tar for seg veldig mange tilfeller, blant annet avståelse av arealer og eiendom. Men for oss grunnerververe så medfører regelverket en viss omstendelig prosess,”

“Om grunneier er beskyttet. Altså utgangspunktet er som regel at vi berører et fellesareal. Videre er det et spørsmål om hvor stort inngrepet er? Fordi hvis vi går til ekspropriasjon så er det i og for seg et omfattende inngrep, et inngrep som berører eiendom og rettighetshavere kraftig.” ... “men det er her loven kanskje ikke evner å skille. Det jeg tenker på er at lovteksten er som det er med brøker og fellesareal. Eventuelt særskilte når det gjelder eiendomsseksjonen hvis du har enerett til noe statutter eller lignende”

(S): Jeg støtter meg veldig på det (R) sier.

6.3.4 Ekspropriert rettslig vern

Spørsmålet som ble stilt var:

Er det tydelig hvem som er ekspropriert ved ekspropriasjon?

BANE NOR

(J): Ja, det er jo enten seksjonseierne som eier leiligheten. Ellers så er det jo sameiet, gitt at det er sameie som eier tomte.” ... “Det blir veldig sært da. Hvis sameieren eller rettighetshaveren har en eksklusiv bruksrett, så er det også han som lider tapet, eller den andelen lider det tapet. Da ville jeg ha sagt at i utgangspunktet så vil jeg forholde meg til rettighetshaveren i første omgang.” ... “Og at det må stå i seksjoneringen eller selve oppdelingen- at han har en eksklusiv bruksrett”

(K): “Ofte så har du jo bare ett gårds og bruksnummer på eiendommen. Det står gjerne på sameie eller borettslaget. Så kan det jo være at seksjonen i første etasje har en eksklusiv bruksrett på utearealer.” ... “I et prosjekt i Drammen skulle vi flytte en støyskjerm et par meter inn på en eiendom. På eiendommen var det en firemannsbolig, med to nede og to oppe. Det var vel ikke formelt oppført noe sted, men det var en sedvanerett for de i første etasje. De brukte bruk hagearealet mer, men styret signerte jo for borettslaget. Videre er det er en del av jobben å være i dialog med de som faktisk blir berørt.

SPORVEIEN

(L): “Altså det er for såvidt ganske tydelig, stort sett hvem som er hjemmelshaver til en eiendom. Men det er klart under denne hjemmelshaveren, så kan det ligge en haug av ting.” ... “sånn sett er det ikke veldig vanskelig å finne ut av det hvis man først begynner å grave. Men det er ikke gitt at det som dukker opp på tinglyst eier er riktig.”

STATENS VEGVESEN

(M) : “...ofte er det vanskelig i grunnboka, det er ikke alltid at det står organisasjonsnummer. Det er ikke alltid samme navn når du søker i brønnøysundregisteret” ... “Der hvor jeg bor, så er det Oslo kommune som eier grunneiendommen, men så er grunneiendommen festet bort til borettslaget jeg har en andel i. Det betyr at man har en grunneier en fester og den festeren er et borettslag, og dersom borettslaget har en del andelseiere. Så “good luck” å få til en noe som helst på en sånn struktur...”

(N): “Nei, jeg føler ikke det er vanskelig, men som jeg har beskrevet tidligere, selv om de ikke har ekspropriasjonsrettslig vern så har de et “praktisk vern” fordi de lider et tap, som kan være høyere enn den erstatningen som de får av borettslaget.”

“Kanskje litt sånn fordekt, altså at det ser ut som du har gitt et borettslaget erstatningen, og så har de fordelt erstatningen,” ... “Vi ønsker å gi det som som det er riktig, selv om det da ligger litt høyere enn det som er 100% riktig fra et juridisk utgangspunkt.” ... Skjønsretten har 10 øyne på terningen. De kan gi deg 4... du kan få 8 og kanskje til og med 10, men vi gir 7 når vi forhandler. ... Vi spør: hva er det gunstigste skjønn for dere som vi kan tenke oss, med rettslig grunnlag riktig sett.”

(O): “Ja, er det fellesarealer så er det sameiet. Ja, der har man jo også en sånn diskusjon om det er sameie som sådan eller den enkelte sameier. Men det pleier ikke å ha så veldig store praktisk betydning. I et skjønn jeg hadde så stevnet vi vel sameie, og så la vi ved liste over hver enkelt seksjon for å være sikker.”

(P): “Vi har en klar formening om parsstatus.”

“Det er vegvesenet som også etter loven definerer hvem vi anser som parter, Det er vi som tar ut skjønnbegjæring og sier hvem vi mener er parter og hvem som ikke er parter. Hvis en som ikke er part mener at vegvesenet tar feil, da kan vedkommende pretenderer partsstilling” Hvis man pretenderer partsstilling, så betyr det at Statens vegvesen i utgangspunktet mener at du ikke har rett på partsstilling.”

“I § 8 i vederlagsloven, der sier bestemmelsen at bare de som avstår grunn skal få utmålt sin erstatning. Samtidig kan de i det samme skjønn å få avklart spørsmålet om alminnelige ulemper.” ... “Den rettslig diskusjonen vil gå på at man sikkert vil si at seksjonssameie ikke har partsstilling formelt sett, og her oppstår det en situasjon hvor nettopp partsstillingen har litt å si. Man mister en rettsposisjon i form av at man mister mulighetene. Et sånt spørsmål, det kan rettslig bli satt på spissen.

BÆRUM KOMMUNE

(Q) : “Det er lett å si ja på det. Det skal jo være lett det, men du har jo leietager og slike ting også inne i bildet.” ... “Jeg har også vært med i borettslag der de har seksjonert opp utearealene, som garasjeanlegg, for da er det jo gjerne slik at man har den garasjeplassen, da er det viktig å finne ut hvem som har hvilke garasjeplasser.”

OSLO KOMMUNE

(R): “Spørsmålet som kan oppstå er hvem som blir ekspropriert, fordi at vi som er ekspropriert vi kan velge å gjøre noen til part i et skjønn ved å saksøke dem. Det vil vi gjerne

innta borettslaget ved styret som part. Men vi kan også ta andre parter med i en sak om ekspropriasjon. Det kan for eksempel være en sameier hvis vi mener at vedkommende har partsrettigheter og rettigheter, og de trenger ikke være tinglyst. Det kan være interne vedtekter eller noe sånt. ”

... “Om det går til flere saker til skjønn? Det første jeg tenker er: ja umiddelbart, men så tenker jeg jo også at det en del stripeerverv fra utkanten av store borettslagene. I de tilfellene så tenker jeg at dette her er jo vederlagsfritt. Vi må bruke litt tid på å informere de om at dette har faktisk ingen verdi. Det er noen som vi kan gi en symbolsk sum på og gjerne 5000 eller 10.000 kroner for å få en avtale. Ja sånn at det kan ta litt mer tid. Men om det blir flere skjønn og flere saker i retten. Det det tør jeg ikke å svare på.” ... “men hvis de hevder å ha noen rettigheter der som: parkering, eller som en eller annen utleiere eller fremtidige planer, så kan de jo på en måte gjøre det vanskeligere igjen.”

(S): “Nå er det sånn at gjennom dialog på befaringer at vi ofte får informasjon om rettighetsforhold, for vi spør uttrykkelig om det, blant annet om leieforhold. Som hovedregel når noen har en eksklusiv bruksrett, så er det tinglyst i grunnboken, ellers så fremgår det noen ganger hvem som har eksklusiv bruksrett i for eksempel et eierseksjonssameie eller i borettslag i byggesak-sak dokumenter...”

Nå er jo noe som har dukket opp i en sak, jeg jobber med. Hvor vi ikke har fått inngått minnelig avtale, og vi går veien videre nå mot ekspropriasjon. ... I den saken har vi kun varslet styret ved borettslaget. I den saken har motpartens advokat anført at et fremtidig ekspropriasjonsvedtak blir å anse som ugyldig, fordi hver enkelt andelseier skulle blitt varslet for å kunne uttale seg i henhold til det er vel oreigningslova og § 12 annet ledd som gjelder varsel. ... I merknadene så henviste advokaten til en Høyesterettsavgjørelse der eierseksjonssameie, hvor man i utgangspunktet varslet hver enkelt seksjonseier, og det har med at et eierseksjonssameie ikke er et rettssubjekt.”

6.3.5 Forhandlings- og beslutningsmyndighet

Spørsmålet som ble stilt var som følger:

Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet for sameier og bofelleskap under minnelige forhandlinger?

BANE NOR

(J): “Det er jo styret eller den enkelte sameier hvis du skal ha leiligheten. Hvis du skal stripeerverve, og gitt at det er regnet som sameiets, så er det styre du må forholde deg til.” ...
“Hvis vi skal stripeerverve fra et sameie, da forhandler vi ikke med den enkelte sameier. Da er det ofte slik at det er en advokat involvert, så da er det advokaten vi snakker med som regel. Videre er det styre og sameie som har fattet vedtak om at de aksepterer vedtaket. Dersom for eksempel to beboere er motstandere og de åtte andre er for vedtaket, så blir det jo stemt; for.”

(K): “Jeg har holdt meg til styret, og stort sett styreleder. Videre så er det gjerne styreleder og ett styremedlem som har signaturfullmakt i borettslagene. Så det er i all hovedsak styreleder, som vi har forholdt oss til” ...

Tilleggsspørsmål (B): Innkaller dere til ekstraordinær generalforsamling/årsmøter?

“Hvis prosjektet er sånn i utvikling, at vi ønsker en avtale eller se om vi kan komme til enighet å få dette igjennom i løpet av sommer/høst, så hadde vi vel antageligvis pushet på det. For å vente i trekvart år på et møte kan være uheldig i forhold til prosjektets fremdrift.”

SPORVEIEN

(L): “Det spørres på inngrepet, men det er styret, eller årsmøtet, som må vedta noe”... “Det må ses hen til borettslagsloven og eierseksjonsloven for å se hvilke krav det faktisk er til flertall og hva som kan vedtas av hvem.” ... “Det er en del tilfeller, i litt mindre sameier hvor man i utgangspunktet kanskje burde hatt et flertallsvedtak, men så er det så lite sameie at sameierne selv er enig om at: “ja ja, men bare ta det dere, styre vær så god.”

Så kan det likevel oppstå at en ny beboer plutselig flytter inn, og sier: “nei nei, her er det inngått noen feil” ... “Der mener jeg, at vi som profesjonelle aktører burde vært tydelige på til styret på at dette kan ikke dere gjøre på egenhånd- Dette kan utgjøre stor risiko.”

STATENS VEGVESEN

(M) : “Problemstillingen på grunn av disse bestemmelsene i borettslagsloven og eierseksjonsloven, så er det ikke styret i enkelhet som kan fatte disse beslutningene.” ...
“styret har ikke beslutningsmyndighet når det kommer til kjøp og salg av eiendom. I hvert

fall ikke egenrådig.” ... “så blir spørsmålet: Er det borettslaget eller er det medlemmene? Og det er litt sånn teoretisk keitete strukturering, men det er jo medlemmene...”

“I et borettslag så er det jo litt enklere sånn sett fordi der er jo fellesarealer. Mens en eierseksjon er en opprettet matrikkelenhet” ... “Men har da andelseierne krav på ulempeerstatning, når det er fellesarealer som berøres. Vi kom vel frem til at det er mulig fordi, du mister jo ikke eiendomsretten din når du påfører en ulempe, men du kan påføres et økonomisk tap, men du fratras ikke retten til å eie eiendommen din med alt det medfører.”

“Grunnen til at man oppretter et andelslag eller eierseksjonssameie er for å ha en slags struktur i bofellesskapet, slik at de kan håndtere eksternaliteter på en god måte. Jeg kan ikke se for meg at det har vært en intensjon om at man må inngå forhandlinger med den enkelte når man har et styre å forholde seg til.” ... “alle de problemene som man ser eller utfordringene med disse type eierstrukturer oppstår på grunn av at du får arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon. De tre tingene i seg selv er med på å påvirke både størrelsen, eksistensen og hvor ofte eller i hyppigheten av transaksjonskostnader.”

(N): “Ja, altså, det blir det samme som hvem som er part på en måte. Det er jo da styret i borettslaget som har forhandlingsfullmakten, vil jeg tro, og det er også sånn i seksjonssameiet -så er det da styre i seksjonssameiet som har fullmakten. Så kommer du på selveierne, disse som er vanskelig altså. Denne problemstillingen var vi borti veien opp mot Sollihøgda. Da berørte vi selveier, hvor de eide alt- da var det å forhandle med 250 leiligheter” ...

“da tok vi kontakt med styret og ba dem hente inn samtykke.” ...

“Så vi la det opp til en minnelig avtale med selskapet og så fikk vi samtykke, og det var der vi kanskje hoppet bukk over jussen på en måte. Vi sa til selskapet at vi synes, at hver enkelt seksjonseier bør ha erstatning for det inngrepet. Vil dere fordele det etterpå til de? så forhandler vi kanskje med hver enkelt. Da ble det hver enkelt, men vi gjorde det som med differanseprinsippet.”

(O): “Det er jo sameiermøte som kan delegere det til styret, eller noen andre.” ... “Men det er jo generalforsamlingen eller sameiermøte. Vi forhandler forsåvidt ikke om nærføringsulempene. Vi forhandler om avståelsen og da er det jo samme gjengen.”

(P): “Altså partsstillingen er jo en rettighet du har, når du avstår grunn til et veiformål, da har du en part stilling. Den kan ingen andre ta fra deg. For eksempel hvis du er leietaker i et bygg, og du har faste parkeringsplasser og mister de, så kan ikke gårdeier si: “bare forhandle med meg så skal jeg gjøre opp med med leietaker”

Leietaker må frasi seg den til oss (Statens vegvesen) for at vi skal kunne forhandle om det med gårdeier.”

BÆRUM KOMMUNE

(Q) : “Ja da er det på en måte hvem som har fullmakt, og da er det viktig at man har den fullmakten. Hvis ikke, så er det ikke verdt noen ting- de forhandlingene man utfører. Nei, så det er vel presiseringen, jeg vil egentlig komme med. det er og å passe på at fullmakten er korrekt, at det gjelder også ved utbetaling hvis man ikke har en sameie- eller borettslagets konto.”

OSLO KOMMUNE

(R): Altså det er eierseksjonsloven og borettslagsloven som regulerer beslutningsmyndigheten til de enkelte eierformene, og når det gjelder kjøp og salg, så er det sånn at det kreves 2/3 flertall på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling i et borettslag. I et eierseksjonssameie så er det vel sånn at det fremgår av ordlyden i loven at samtlige må være enige i et kvalifisert flertall.

(S): Er enig med (R)

6.3.6 Anke

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvor reelt er det at enkelte seksjonseiere anker et skjønn?

BANE NOR

(J): “Det er jo sameie som kan anke.” ... “men det må skilles mellom om vi skal ha en seksjon, eller om vi skal ha fellesareal” ... “ Er spørsmålet ankeavgjørelsen som alle de andre er fornøyd med, som du må anke over? Tvistesummen blir så lav at du har ikke noe å anke over, tenker jeg. Det kommer til å bli avvist- hvis du i det hele tatt kunne det, det er jeg litt usikker på.” ... “det har jeg ikke vært borti. Jeg har aldri vurdert problemstillingen.”

(K): “det har jeg ikke noe referanse tall på.”

“Hvis det er 10 i sameie så klart. Det er jo et enkeltstående arbeid, og det er klart at ja, hvis man i 10 % av sakene ikke kommer fram til minnelig avtale, så er det jo statistisk fortsatt mulig at en av de går til skjønn.”

“Det skal litt mye til at det slår ut en særulemper for én part i et sameie eller borettslag. Men det er klart det kan være- Hvis inngrepet går skrått over eiendommens hjørnet, og det er der uteområdet til vedkommende ligger- slik at den aktuelle beboere føler at han blir berørt. Da, kan det teoretisk kanskje komme opp.” ... “Men jeg ser at det kan selvsagt komme på spissen.”

SPORVEIEN

(L): “Nei, jeg tror det er ganske reelt. Fordi man har jo tilfeller, hvor det ikke er 100% flertall. Så kan det være noen som sitter der og er sure og er uenig i det som er inngått. Men nå er det jo ikke gitt at de fleste vil ha rettslig interesse i det.

STATENS VEGVESEN

(M) : “Dette var jo en problemstilling oppe i Professor Kohts Vei 60. Der var grunneierne veldig redd for at hvis de ikke vant frem med kravet sitt om innløsning i første instans, så ville noen stoppe dem fra å beslutte anke, og grunnen til det er at hvis du anker og taper, så kan det gå ut over kostnadsfordelingen,” ... “Du trenger ikke å være ressurs svak for å ikke kunne bære advokatkostnader- det er dyrt, og det kunne fort ha blitt mange titalls 1000 fordelt på de” ... “Hvis inngrepet berører den enkelte andelshaver eller den enkelte seksjonseier, så står de som selvstendig parter fritt til å anke en beslutning, Hvis det er fellesarealer, og det er spørsmål om ulemper blir det litt vanskeligere,”

(N): Det veit jeg ikke noe om.

(O): “Ja, det vet jeg ikke om det går... og da er de tilbake igjen med å være fanget i flertallsbeslutningen,”

(P): “Men selvfølgelig det anke spørsmålet er jo litt sånn kilent altså. Det, at flertallet avgjør om man får anke eller ikke, når den enkelte seksjonseier kanskje vil oppleve det helt avgjørende.”... “er det seksjonseierne som skal ha partsstilling eller seksjons sameie? Det er

bakgrunnen for at det nå er satt på spissen i en pågående sak. Det er jo en situasjon at disse krever innløsning, og så har de tenkt seg situasjonen hvor enten om de får- “la oss si at de ikke får medhold” i underskjønnet, det er jo ikke det vesentlige poenget, men det var da spørsmålet om anke- hvis det da er seksjonssameie som skal avgjøre anke spørsmålet, så vil det jo være slik at den avgjøres ved stemme, og hvis det da er to stykker som da vil anke og resten ikke vil anke, så blir det ikke noe anke”

BÆRUM KOMMUNE

(Q) : “ikke vært bort i det. Men jeg kan jo tenke meg at hvis man har seksjonert opp utearealet, også den som på en måte mister hele garasjen sin eller biloppstillingsplassen sin eller hele sitt uteareal antagelig kanskje ville gjort det, men ellers så tenker jeg at man stiller seg vel bak flertallet”

OSLO KOMMUNE

(R): hvis man har gjennomført et skjønn, så er jo normalt sett prosjektet ferdig bygget, og stort sett så er erstatningen ferdig, og da er det opp til hver takst å påklage. Sett at skjønnet er gjennomført og eier av seksjonen er en takst eller borettslaget en takst. Da må man ha hatt partsrettigheter i skjønnet for å kunne påklage naturligvis. Hvis de har hatt partsrettigheter i skjønnet så er så er det opp til de, om de vil påklage til et overskjønn eller ikke, så det går på de prosessuelle reglene.

(S): Jeg har ikke opplevd det, så jeg kan dessverre ikke tilføre noe på dette.

6.3.7 Erstatning

spørsmålet som ble stilt var:

Tar dere noe del i fordelingen av minnelige erstatninger, og hvordan pleier det økonomiske tapet å arte seg?

BANE NOR

(J): nei da betaler vi det til sameie. Da går jo det gjerne inn i potten til sameiet, altså de har egne kontoer. Så kan du spørre deg om hvis de har en eksklusiv rett, så er jo det en rettighetshaver, da er det egentlig de som er den ekspropriert rettslige mottakeren. Du påvirker ikke sameie sin verdi. Så hvis du har rett på den hageflekken da på 100 kvadrat, så det er jo

det en verdi som tilligger den seksjonen, og da er det den seksjonen eller den andelen som egentlig lider et tap, for det påvirker verdien på den andelen og ikke sameie,” ... “så kan du jo spørre deg om ok, blir det samme i totalt sett? Dette for eksempel med utbyggingsmuligheter, men da må du jo se på OK, men hvis sameiet lider tap på utbyggingsmuligheter, hva da med den som har den retten da som også ville mistet den eksklusive retten ved at utbyggingsmuligheter ble brukt? For du kan jo ikke gi en dobbel erstatning.” ... “De kan forvalte pengene slik de ønsker, hvordan de fordeler det, det er ikke viktig for oss.”

(K): “Det gjør vi ikke, vi utbetaler til styret, eller kontonummeret. Hvordan de fordeler det videre det ligger vi oss ikke borti.” ...

“Videre blir det en vurdering på lik linje med alle andre eiendommer egentlig, men hvis det er regulert til bolig og vi tar en liten stripe, så skal det jo litt til at man får noe tapte utbyggingsmuligheter.

“Veldig mange representeres av advokat det holder dialogen stort sett på et saklig og balansert nivå.” ... “Vi dekker kostnader til juridiskbistand under minnelig forhandlinger, selv om vi etter loven ikke er pålagt det. Det er vanlig praksis i Bane NOR, Vegvesenet også i Nye veier også. Det gagnar oss i det lange løp, selv om det er en kostnad. Så når man setter det på spissen så kan kanskje advokatene overstige erstatningssummen i visse tilfeller, men som sagt i det lange løp så føler vi, at det først balanserer forhandlingssituasjonen litt. Det legger til rette for at det kan være en mer faglig diskusjon på de premissene, som vi er opptatt av, at det er de økonomiske tapene som skal stå i fokus” ... “ellers så hadde vi hadde vi nok vært litt mer restriktive” ... “vi forvalter jo skattepenger, og det er klart vi må ha et kritisk blikk på hva vi bruker pengene på.”

SPORVEIEN

(L): “Det vil også ha litt å si hvordan det er organisert, for hvis det er et seksjonert sameie for eksempel, men det er lagt til tilleggsdeler i grunn, da vil det være mye mer aktuelt at det er sånn at erstatningen går direkte til de berørte. Hvis ikke alle er like mye berørt., og dersom alt er fellesareal for eksempel, så er det mer aktuelt at det går til det sameiet som helhet. Så får de eventuelt dele det internt, hvis det skal skjevfordeles”

STATENS VEGVESEN

(M): “Det kommer igjen ann på inngrepet. Det var en avgjørelse i lagmannsretten i Professor Kohts vei når de bygde ut gang og sykkelvei og i Riise-Larsens vei 15. Der tok retten utgangspunkt i at den nye muren påførte dem nærføringsulemper og så vurderte de ulempene til å gi forskjellige utslag i verdireduksjonen i første etasje til tredje etasje”. ... “Men hele erstatningen ble jo utbetalt til styret” ...

“Før Professor Kohts vei og Riise-Larsens vei kom opp for dagen, har jeg vel heller ikke hatt noen særlig grunn til å pålegge de å fordele erstatningen på noen som helst annen måte” ...

“Når de har fått full erstatning, så. Gjør de med pengene, som de vil.”

(N): “Hvor sterk er den bruksretten, ville jeg drøftet med borettslaget, og så vil du si at den hekken der ute som ble tatt akkurat hos meg og hos naboen som er jo egentlig borettslaget sin den har ingen verdi. Det er ikke noe verdi reduserende effekt på borettslagets areal ved at den blir tatt. Det er bare bitte lite. Men det er verdireduserende for salgsverdien av den leiligheten, fordi at det er en bruksrett, og så blir spørsmålet hva da?

Og der var vel rutinen at vi var litt snille og sa til borettslag at vi utmåler erstatning for hver enkelt enhet som om de eier den, og så får de erstatning, men da skal også de ha erstatningen og ikke borettslaget.” ... “Det er klart det er juridisk feil, slakter alle som tenker sånn, men jeg gjennomført det sånn. Det er regelverket rundt som er galt, ikke sant? Altså. Hvem er det som har tapet? Jo det er borettslaget, det er selskapet. og det har ikke noe å bety for selskapet. Men den som har leiligheten som før var verdt. 9,2 millioner. Den er nå plutselig nå verdt 8,8.”

(O): “Jeg var med i et skjønn i Professor Kohts vei hvor de fikk det, men da var det fremdeles styret eller sameiet ved styre som var part, men så ble det da fordelt leilighetsvis og etasjevis. Da var det en diskusjon i etterkant om hvem som skulle ha erstatningen, og hvordan det skulle fordeles? Vi sa at her er det sameie som har fått erstatning vi betaler ut en sum. Og så får de fordele erstatningen etter hva de ønsker. Da kan det hende at de fordeles ut etter sameiebrøken, og ikke slik som skjønnsretten regnet det ut, og da kan det hende at tredje etasje (som ikke er berørt) får en del av erstatningen.”

(P): “min tilnærming er hvis vi inngår avtale med styret og sameiet, så betaler vi ut til styret og sameie. Altså da det opp til sameie eller borettslaget å avgjøre seg imellom. Hvis de ikke finner ut av det etterpå, så er det en tvist som jeg tenker de må håndtere selv.” Hvis vi inngikk

avtaler med hver enkelt seksjonseier, så må vi enten ved forhandlingene eller i skjønnet, fastsette en erstatning per seksjon. Det går jo veldig mye ut på den som er part som er ekspropriert.”

BÆRUM KOMMUNE

(Q): “Det skal være på en måte rettferdig. Det er likhetsprinsippet, så jeg prøver å passe på det litt også fordi det er forskjellig... -I saker så har man svake parter som man skal på passe på slik at ikke de blir overkjørt av de andre. Jeg sier at det er noe av det viktigste jobben her, at man passer på de svakeste sånn sett.” ... “Så hvis du har et styre, særlig når du skal utbetale erstatning, at de har et kontonummer, slik man ikke må betale 100.000/100”

OSLO KOMMUNE

(R): Utgangspunktet nei, vi representerer kommunen, og vi inngår denne avtalen med grunneier. Disposisjoner hos grunneier det er ikke avtalen vedkommende ... Erstatningen er ment å ha en rettsfrigjørende virkning, sånn at når vi har betalt den erstatning, så kan ikke noen part komme å si at; Vi har ikke fått erstatningen eller: vi fikk bare deler av den. ... Det kan tenkes at det ikke er et veldig godt naboforhold eller forhold mellom seksjonseierne.”

(S): “...vi vil redegjøre for de ekspropriasjonsrettslige prinsippene, og i stripeerverv så er det differanseprinsippene som vi legger til grunn. Det er en strøkspris med en marginal verdijustering. I tillegg må man vurderer om eiendommene mister tomteobjekter av særlig verdi, eller andre typer rettigheter som har en påvirkning på verdien. I tillegg til det så må man vurdere om eiendommen mister utviklingspotensial.

6.3.8 Særlig berørte aktører

spørsmålet som ble stilt var:

Hva er utfordringene med at borettslaget offisielt er ekspropriert, i de tilfeller hvor kun enkelte andels- eller seksjonseiere blir rammet?

BANE NOR

(J): Man kan bli enige om å si at vi tar sameiets grunn eller vi tar borettslagets grunn, men det er de fire andel- eller seksjonseiere som lider tapet, så da forholder vi oss til de fire. Alt kan gjøres i minnelighet, men jeg tror ikke det er et stort problem.”

“Hvis de ikke kan dokumentere eller gjøre rede for at dette er noe som skal tilfalle dem, så de egentlig ikke påberope seg å være ekspropriert. Da har de heller ikke noe du skulle sagt egentlig og det kan sammenlignes med en leietaker, som har en oppsigelig leieavtale. Det er godt mulig du har 3 måneders oppsigelse.” ... “...men si at du har en tiårig leieavtale da så har du en verna rett i 10 år. Så spør det om du lider et tap. Det er ikke gitt at du gjør det, men gjør du det så har du et vern, så du må ha et vern for å få erstatning av oss.”

(K): “Si de har gjort noen egne avtaler om at de har eksklusiv bruksrett og de er å anse som reelle eiere. Det er klart det hadde jo kanskje gjort det litt mer komplisert hvis en eier av seksjonen i første etasje har noe dokumentasjon på at dette er mitt, og har realservitutt og at den følger seksjon 1A.” ... “hvis noen mener de har en bruksrett og på en måte har dokumentasjon på det, så vil det være naturlig å forhandle med de også.”

SPORVEIENE

(L): “...det kan jo være en utfordring fordi at det kan være at sameiet står som eier, men at det er enkelte andels- eller seksjonseiere som egentlig er de eneste som reelt blir berørt. Man kan jo på en måte ikke utbetale til den personen direkte, fordi det er ikke de som er hjemmelshaver, men det er klart man skal ha erstattet sitt økonomiske tap. Det økonomiske tapet for sameiet generelt kan være mye mindre enn for enkelte andelseiere spesielt.”
“Det har stort sett med at den enkelte taper mer enn fellesskapet. Da vil jeg tro at den største utfordringen er at den enkelte hjemmelshaver kan komme dårligere ut enn hvis de eide i eneeie... det er vel den største utfordringen.”

STATENS VEGVESEN

(M) : “Utfordringen er litt at det er et veldig vanskelig scenario, for det er ikke så ofte det kommer opp. Si at det kommer opp en gang og sykkelbru, som medfører innsyns ulemper for en eller svært få andelshavere eller seksjonseiere.” ... “Det er da det blir komplisert fordi disse alminnelige ulempene som oppstår, de oppstår jo som følge av et inngrep i en eiendom hvor ekspropriaten åpenbart er et borettslag eller ett eierseksjonssameie.

(N): Ja det vi har vi vært innom, altså borettsseieren, blir da rammet veldig hardt fordi at han bruker den? Det er en utfordring, og det har jeg løst forsåvidt på min måte som er helt gæren i forhold til det som er riktig.” ... “Altså den utfordringen er at du lar være å gjøre sånn som

jeg gjorde det. Altså hvis du ikke gjør det, da er utfordringen at det kommer til å gå litt tregt.”
... “Utfordringen er at det stopper opp fremdriften, men gjør du det på min måte, så går det sin gang, men det er kanskje litt gal juss.”

(O): “Det er egentlig ikke noe utfordring. For det er sameiets fellesareal, og det er sameie, og jeg har vel egentlig ikke opplevd at enkelte hevder særegen partsstilling. Vi har i noen anledninger spurt styret: Er det noen som har blir rammet særegent, og mener å ha en partsstatus “så si fra nå”, men det har aldri kommet til det.”

(P): “Jeg tenker vel egentlig at det er litt forskjellig mellom borettslag og seksjonertsameie”
... “I et borettslag, så oppfatter jeg: Nå blir det mer sånn teoretisk, for det har ikke vært sånn på spissen, men jeg tenker at der eier du en borett, og den er egentlig ikke en spesifikk borett. Du bor på et fast sted, du selger og det er den som du føler er din, og du gjør alt mulig med- og du kan oppgradere den.”

“I et eierseksjonssameie, så eier du og en seksjon spesifikt og så er fellesarealene og det utvendige definert ” ... “Så har du også en andel i felles biten, altså fellesarealene eies på en måte som et realsameie” ... “Hvis det ble satt på spissen, da vil jeg tenke meg at noen mente at dette er så vesentlige vedtak, at dette vedtaket går jeg imot flertallet på. Det er tilstrekkelig til at de ikke kan gjøre som de vil uten å lytte til min stemme.”

BÆRUM KOMMUNE

(Q) : “Der er det jo som regel fellesarealene, så da blir jo egentlig ingen berørt sånn sett da bortsett fra grøntarealene og og da er det gjerne kanskje barnefamiliene” ... “ut fra min jobb- så ser jeg ikke noen store utfordringer ved det egentlig.” “Det er noen som interesserer seg veldig, og har en helt annen oppfatning av sin partsstatus- mot de som egentlig ikke bryr seg sånn sett da, så da er det jo spørsmålet hvor flertallet egentlig ligger”

OSLO KOMMUNE

(R): “En utfordring der er å klargjøre regelverket og gjøre rede for hva som er gjeldende rett. ... Det er utfordringer rundt kommunikasjon, og det gjelder å være tydelig på regelverket. ... Samtidig så kan vi bli møtt med at; nei, dette går på eiendomshevd. Dette går på alders tids bruk.”

(S): Jeg støtter meg igjen på det (R) sier.

6.4 Oppsummering av empiri

6.4.1 Hovedinntrykk fra slike saker

Spørsmålet som ble stilt var:

Hva er ditt inntrykk av saker som innebærer inngrep fra bofellesskap og sameie?

Formålet med spørsmålet er å avdekke hvilke utfordringer som gjør seg gjeldende ved grunnerverv fra disse eier- og rettighetsstrukturer på et overordnet nivå.

Konsulenter

Samtlige informanter sier at det er mange utfordringer knyttet til grunnerverv fra kollektiveboformer. 4 av 9 mener likevel at det er enklere å gjennomføre, men at det avhenger av inngrepets art, formål og størrelse.

Samlet sett gir informantene uttrykk for at: Det er komplisert, men avhenger av **inngrepets art** og forhandlingen med styre. Det er generelt vanskeligere å få avtale med sameiene på grunn av at det foreligger **mange ulike interesser**. I tillegg til dette opplever noen av informantene at det kan i enkelte tilfeller forekomme en form for beslutningsvegring fra styrets side, hvor de ikke ønsker å ta upopulære avgjørelser på vegne av fellesskapet. Det kan også være at styre ikke har fullmakt til å ta beslutninger for avståelse av grunn på vegne av fellesskapet, og da er det generelt behov for $\frac{2}{3}$ flertall ved generalforsamling eller årsmøte. Her sa tre informanter at de opplevde at seksjon- og andelseierne tenderte å være mindre investert i eiendommen enn for eksempel grunneier, således vil grunnerverv fra slike boformer være lettere å gjennomføre. I tillegg mente informantene at det var enklere å forhandle med én part enn flere, så størrelsen på sameiet eller borettslaget vil ha innvirkning på prosessen. Igjen vil inngrepets art og eiendommens affeksjonsverdi for seksjon- og andelseierne være avgjørende. Prosessen kan ta lengre tid i motsetning til andre grunnerverv fra enklere eierstrukturer, fordi det kan oppstå utfordringer rundt felles organisering.

Offentlig organer

I likhet med konsulentene opplever majoriteten av informantene som representere offentlige organer (8 av 10) at de har inntrykk av at det er utfordringer knyttet til

interessefragmentasjon, beslutningsavheninghet og rettighetsstrukturen. Dette påvirker tidsrammen for tiltaket, men er avhengig av inngrepets art, formål og størrelse.

Samlet sett uttaler 8 av 10 informanter fra offentlige organer at det foreligger utfordringer knyttet til erverv fra seksjonerte sameier og borettslag. Utfordringene knytter seg i hovedsak til interessefragmentasjon og beslutningsavhenighet. Det medgår en del tid til organiseringen av disse eier- og rettighetstrukturene, og det er utfordrende å finne frem til første kontaktpunkt. Forhandlinger med mange parter er også utfordrende. Underliggende for disse utfordringene er flere uavklarte rettslige problemstillinger som kan gjøre seg gjeldende i saker som omhandler inngrep fra disse boformene. 2 av 10 informanter opplever få eller ingen utfordringer vedrørende grunnerverv fra de ovennevnte eier- og rettighetsstrukturene. Det påpekes at disse informantene representerte Bane NOR, og erverver grunn til jernbane som er av en spesiell art med tanke på at tiltaket har lav grad av fleksibilitet.

Samlet sett har 17 av 19 informanter et inntrykk av at det er komplisert og utfordrende å erverve grunn fra disse eier- og rettighetsstrukturene.

6.4.2 Rutiner for slike inngrep

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvordan er deres rutiner for slike inngrep ?

Formålet med spørsmålet er å avdekke om det tas i bruk andre virkemidler, rutiner og prosesser når det skal erverves grunn fra borettslag eller seksjonerte sameier.

Samtlige informanter er enige om at hovedlinjen i fremgangsmåten er den samme som prosessen fra andre erverv. Det kan oppstå nyanseforskjeller og utfordringer knyttet til å finne rett kontaktperson, og sikre god informasjonsflyt til andels- og seksjonseiere.

Utgangspunktet til informantene er at prosessen er like andre grunnerverv. Det er derfor ikke utformet noen særskilte rutiner for inngrep fra denne type eier- og rettighetsstrukturer, men så er det nyanseforskjeller på hvordan det er hensiktsmessig å gå frem innledningsvis. Det er viktig å finne ut hvem som er **riktig kontaktperson (første kontaktpunkt)**. Det er ikke noen sammenkobling mellom registrene. Det er viktig å sikre god informasjonsflyt fra starten av som innebærer å gi en kort og oversiktlig presentasjon av inngrepets art størrelse og formål til samtlige i borettslaget eller sameie. Det er videre knyttet utfordringer til å avholde årsmøte

eller generalforsamling for å få en avgjørelse. Det er ofte nødvendig å gå flere runder i forhandlingene. Det må gjennomføres en interesseanalyse av aktørene, for å avdekke deres bekymringer og standpunkt.

Offentlig organer

I likhet med konsulentene svarer samtlige av informantene at de begynner med styret som første kontaktpunkt. Det å finne riktig kontaktperson er en utfordring i motsetning til en eiendom med kun én grunneier for eksempel en enebolig. Forhandlingene munner seg ut i at det må gjerne gåes flere runder gjennom generalforsamling eller årsmøte, for å få de nødvendige fullmakter, og dette kan ta tid.

Det er videre utfordringer knyttet til å opprette det samme forhandlings-miljøet når det er mange aktører med i forhandlingene. Prosjektene har ofte et ganske stramt tidsskjema. Informantene er under den oppfatning at stramme tidsrammer vanskeliggjør grunnerverv. Videre indikerer svarene fra informantene at prosessen i sin helhet preget av pragmatiske løsninger for å “forbigå” regelverket, i minnelighet.

6.4.3 Juridiske rammer

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvordan opplever du dagens juridiske rammer tilrettelegger for inngrep fra seksjonerte sameier og borettslag?

Formålet med spørsmålet er å belyse hvilken innvirkning lovverket får for prosessen, med fokus på særlovene borettslagsloven og eierseksjonsloven. Spørsmålet skal belyse hvem som har partsstatus, forhandlings- og beslutningsmyndighet.

Konsulenter

Det er delte meninger der det er to fløyer, 6 av 9 informanter uttaler at de opplever at regelverket er godt nok for å ivareta begge sider både grunneiere og grunnerververe. De resterende 3 av 9 mener at regelverket ikke er optimalt eller helt tydelig.

Det er et tydelig skille mellom regelverket for borettslag og eierseksjonssameier, særlig med tanke på partsstatus. Det er noen nyanserte ulikheter i hvilke myndighet styret har jf eierseksjonsloven § 60.

Informantene fastslår at et borettslag er et selvstendig rettssubjekt i motsetning til eierseksjoner hvor hver enkelt seksjonseier er et individuelt rettssubjekt. Det som er av betydning i denne sammenheng er igjen inngrepets art, herunder om det er fellesarealer.

Videre i eierseksjonsloven er det et skille mellom hvilke opplutning et vedtak må ha. Dette er avhengig av om det er vesentlig del som skal avstås eller ikke. Det er ikke noe som skarpt skille mellom hva som faller inn under eiersl. § 49 bokstav c, som beskriver tilfeller hvor det kreves 2/3 flertall, og hva som krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere i henhold til eiersl. § 51 bokstav a. Dette opplever flere av informantene som en skjønnsmessig vurdering.

En av informantene påpeker at: I tilfeller hvor noen ønsker å sette seg på bakbeina, så klarer de å trenere saken uavhengig om lovverket, legger til rette for det eller ikke. Videre påpeker en annen informant at seksjonseierne har partsevne og er ganske godt ivaretatt, men for borettslag er ikke regelverket like tydelig for andelseierne. Forhold som gjelder parkering, garasje og bruksrettigheter i fellesarealene er borettslagets ansvar å løse innad.

Offentlige organ

Samtlige 10 av 10 informanter mener at det ikke er noen utfordringer knyttet til ekspropriasjon. Informantene mener videre at det må foretas en interesseavveining og en nødvendighetsvurdering som er hovedvilkårene for å erverve grunn under trusselen om ekspropriasjon. Disse avveiningene blir gjennomført som en del av planfasen og byr dermed ikke på utfordringer ved ekspropriasjon. Informantene mener at det ikke er utfordringer knyttet til de overordnede juridiske rammene der ekpropianten har beskyttelse i grunnloven mot inngrep uten å få erstatning. Videre er grunneier også ivaretatt gjennom oreigningsloven. I tillegg har man reguleringsplanprosessen eller en konsesjonsprosess som ivaretar grunneier.

Derimot mener 9 av 10 at utfordringene reiser seg i forbindelse med særlovene borettslagsloven og eierseksjonsloven. Det er knyttet utfordringer opp til det faktum at det kan være sterke eierinteresser i en gruppe som ikke er erstatningsvernet. Spørsmålene rundt vesentlig del og $\frac{2}{3}$ flertall er uklare. En av informantene i kommunen understreker at grunnerverv og stripeerverv ikke har vært fremst i "pannebrasken" på de som har utarbeidet

eierseksjonsloven og borettslagsloven. Det viser seg at flere av informantene har pragmatiske og fleksible løsninger ved erverv av fellesarealer fra borettslag og sameier. Videre påpekes det at det kan oppstå problemer med tanke på ulempeerstatning og partsstatus i denne sammenheng.

6.4.4 Ekspropriasjonsrettslig vern

Spørsmålet som ble stilt var:

Er det tydelig hvem som er ekspropriet ved ekspropriasjon?

Formålet med spørsmålet er å få klarhet i hvem som er ekspropriet og hvilke rettigheter partene har i de ulike eierstrukturene. Videre er formålet å belyse utfordringer knyttet til hvilken rettigheter i disse eierstrukturene som har ekspropriasjonsrettslig vern.

Konsulenter

7 av 9 informanter sier de inkluderer flere parter i saken og overlater til skjønnsretten å ta stilling til hvem som faktisk er ekspropriet. Det blir foretatt flere pragmatiske løsninger for å ivareta den enkelte andels- eller seksjonseier.

Informantene er enige om at det er viktig å få kartlagt forholdet mellom fellesareal og eksklusive arealer. 9 av 9 informanter er enige om at utgangspunktet for partsstatus er borettslaget og seksjonssameie som sådan når det gjelder fellesarealer, men det kan være nødvendig å ta spesielt hensyn til enkelte boenheter, basert på de faktiske forholdene. Flere av informantene påpeker at det er nødvendig å stille spørsmålstegn ved hvem som skal vernes i ekspropriasjonssaken. I forbindelse med dette vil det være vesentlig å foreta formålsbetraktninger og reelle hensyn.

Det vil være ulikt hvordan inngrepet berører den enkelte seksjons- eller andelseier. Det kan oppstå utfordringer med tanke på særulemper og allmenne ulemper. Det blir foretatt pragmatiske løsninger hvor de inkluderer flere parter i usikre situasjoner for å helgardere seg. Partsstatusen blir da et spørsmål som skjønnsretten må ta stilling til. Ut fra svarene fra samtlige respondenter er partsstatus noe som kan være uklart i disse eier- og rettighetsstrukturene.

Offentlig organer

Det er en bred enighet blant informantene, at det er utfordrende å kartlegge alle de faktiske forholdene, med tanke bruksrettigheter i seksjonerte boligsameier og borettslag, og derav partsstatus.

10 av 10 informanter hos det offentlige er enige om at det i utgangspunktet er hjemmelshaver som er ekspropriaten. Ofte er det bare ett gårds og bruksnummer på eiendommen. Det står gjerne på sameie eller borettslaget. Samtidig er det knyttet utfordringer i sammenheng med rettigheter som kan ligge under hjemmelshaveren. Dette må hensyntas på lik linje med et hvilket som helst annet erverv. De underliggende rettighetene gjør seg særlig gjeldende ved erverv fra eierseksjonssameier og borettslag. I et borettslag har de ikke et reelt vern, men de kan ha et "*praktisk vern*". En av informantene belyser det med at andelseierne lider et tap og som kan være høyere enn den erstatningen som de får av borettslaget.

De fleste informantene fra de offentlige organene uttaler at de helgarderer seg vedrørende spørsmålet om partsstatus, ved å ta inn flere parter i skjønnet. Dette spørsmålet overlater de skjønnsretten å besvarer i likhet med konsulentene.

Tre av informantene understreker at det er eksproprianten som har herredømme over skjønnet, og bestemmer derfor hvem som skal inntas som part. Det kan videre by på utfordringer der det er enkelte seksjons- eller andelseiere som pretenderer særskilt partsstatus. Spørsmålet kan bli satt på spissen ved at rettigheter som ikke er tinglyst som biloppstillingsplasser, hagearealer, og som kan bli påberopt i forbindelse med særulemper og allmenne ulemper.

To av informantene peker på at det kan være komplekse rettighetsstrukturer som knytter seg til en kompleks eierstruktur. Et eksempel som trekkes frem er tilfeller hvor Oslo kommune er grunneier, men så er grunneiendommen bortfestet til et borettslag.

Ytterligere to av informantene opplyste om en pågående sak som vedrører et borettslag der, dette har blitt satt på spissen. Saken handler om partsstatus og varsling. Motpartens advokat har anført at et fremtidig ekspropriasjonsvedtak vil bli å anse som ugyldig, fordi hver enkelt andelseier skulle blitt varslet for å kunne uttale seg i henhold til orl. § 12 andre ledd.

6.4.5 Forhandlings- og beslutningsmyndighet

Spørsmålet som ble stilt var som følger:

Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet for sameier og bofelleskap under minnelige forhandlinger?

Formålet med dette spørsmålet er igjen å avdekke nærmere hvem som har forhandlings og beslutningsmyndighet under minnelige forhandlinger, og hvem som eventuelt skal inntas som part.

Konsulenter

Informantene knytter dette spørsmålet opp mot partsstatus spørsmålet i utgangspunktet, men er enige om at det er styret ved fullmakt eller generalforsamlingen dersom fullmakt ikke foreligger.

Samtlige informanter åpner med å kommentere at forhandlings- og beslutningsmyndighet avhenger av inngrepets art, men at det som regel er styret, gitt at disse har fått de nødvendige fullmaktene. Hvis styret ikke har fullmakt så kaller de inn til ekstraordinær generalforsamling eller årsmøte. Det kan arte seg noe annerledes for seksjonerte sameier hvor utgangspunktet er at det skal forhandles med samtlige seksjonseiere. I tilfeller der inngrepet er av vesentlig karakter må vedtaket fattes i fellesskap. Videre kan utearealene være seksjonert og således tilhøre den enkelte seksjonseier og ikke seksjonssameie som sådan. Andre ganger kan en andelseier ha vedtektsfestede rettigheter som da blir erstatningspliktig for perioden de har rettigheten.

Offentlig organer

Informantene som representerer offentlige organer knytter også spørsmålet opp mot hvem som har partsstatus.

10 av 10 forhandler i utgangspunktet med styrene i borettslaget eller sameiet, men setter som en forutsetning at det foreligger en juridisk bindende fullmakt. Det er videre avhengig av inngrepets art, formål og størrelse. For inngrep som krever en vesentlig del av arealet til et seksjonert boligsameie må det fattes et konsensusvedtak. I motsetning krever et vedtak om

avståelse av grunn fra et borettslag kun $\frac{2}{3}$ flertall, uavhengig om inngrepet er å regne som vesentlig eller ikke.

6 av 10 mener at det i mange tilfeller må forhandles med hver enkelt seksjon i et seksjonert boligsameie. Særlig når det ikke foreligger en fullmakt. En av informantene påpeker at lovverket i utgangspunktet er ment til å skape en struktur i disse eier- og rettighetsstrukturene, og ikke en intensjon om at man skal forhandle med hver enkelt. Videre påpeker en av informantene at det kan oppstå en risiko dersom man ikke har gode nok fullmakter. Det er bred enighet om at fullmaktene som foreligger er avgjørende for forhandling og beslutningsmyndigheten.

En av informantene understreker at en grunnavståelse eller avståelse av rettighet i fast eiendom er hovedpremisset for å være part i et ekspropriasjonsskjønn. Alle rettigheter som leie, parkeringsplasser som tredjeparter mister er også vernet.

Det oppstår utfordringer på grunn av bestemmelsene i borettslagsloven og eierseskjonsloven. Det er ikke styret i enkelhet som kan fatte beslutninger om å inngå forhandlinger eller avståelse av grunn. Styret har ikke beslutningsmyndighet når det kommer til kjøp og salg av eiendom. Informantene trakk paralleller til at en leietaker eller en rettighetshaver ikke kan holdes utenfor forhandlingene i denne sammenheng, og dette kan således gjøres gjeldende for andels- eller seksjonseiere.

6.4.6 Anke

Spørsmålet som ble stilt var:

Hvor reelt er det at enkelte seksjons- eller andelseiere anker et skjønn?

Formålet med spørsmålet er å belyse partsstilling og hvor aktuelt det er at den enkelte seksjons- eller andelseiere kan gå imot fellesskapet og påklage et skjønn individuelt.

Konsulentene

Ingen av informantene har opplevd en individuell anke over et skjønn mot fellesskapets ønske.

Samtlige informanter har ikke opplevd at enkelte seksjonseiere har påklaget et skjønn. Likevel åpner flere av informantene opp for at det kan i noen tilfeller være aktuelt. En av informantene viste til en spesifikk sak der vedkommende er under den oppfatning at det er stor sannsynlighet for at enkelte seksjonseiere ønsker å påklage et ikke ønsket utfall. Dette kan bli gjort uavhengig av sameiet og andre seksjonseiere. Når det gjelder borettslag er ikke informantenes inntrykk med tanke på anke-spørsmålet det samme. Regelverket er tydeligere hva gjelder borettslag. Enkelte av informantene påpeker at det å “tape” avstemningen om å gå til overskjønn ikke skiller seg fra andre vedtak. Dette er konsekvensen av å høre til i en slik eierstruktur.

Offentlige Organer

I likhet med konsulentene har ikke informantene fra offentlige organer opplevd en særskilt anke fra en enkel andels- eller seksjonseier.

Det er sameie eller borettslaget som kan anke på vegne av samtlige dersom det er fellesarealer. Det må skilles mellom et inngrep fra en seksjon, eller fra fellesareal. Likevel er det avgjørende om seksjonen eller andelene har blitt inntatt som selvstendig takst. De omtaler fenomenet som å bli “fanget i flertallsbeslutningen.”

Dette er et standpunkt som er forenlig med posisjonen som konsulentene inntar vedrørende dette spørsmålet. Samtlige ser for seg at en slik situasjon kan oppstå. En av informantene påpeker at dette er et tema i en pågående sak.

6.4.7 Erstatning

Spørsmålet som ble stilt var:

Tar dere noe del i fordelingen av minnelige erstatninger, og hvordan pleier det økonomiske tapet å arte seg?

Formålet med spørsmålet er å kartlegge hvem som er berettiget erstatning, og hvordan en erstatning blir fordelt internt i fellesskapet og utfordringer knyttet til dette.

Konsulentene

8 av 9 informanter uttaler at erstatningsbeløpet i utgangspunktet blir utbetalt til det kontonummeret de får oppgitt av sameiet eller borettslaget. Fordelingen av erstatningen går under eiendomsregimet og må således fordeles internt.

I utgangspunktet tar ikke informantene stilling til hvordan erstatningen for inngrepet fordeles mellom partene. Samtlige informanter overlater dette til bofellesskapet om hvordan de ønsker å fordele summen. Utbetalingen skjer i hovedsak til et kontonummer som de får oppgitt. Likevel har enkelte av informantene opplevd at de blir bedt om å ta stilling til den interne fordelingen, eller komme med innspill til hvordan erstatningen bør fordeles.

En av informantene påpeker at erstatningen skal dekke den enkeltes økonomiske tap, så hvis det er en eller flere seksjoner som blir veldig berørt, så vil det være feil og fraskrive seg alt ansvar. Videre påpeker en av informantene at etter orl. § 2 og Grunnlovens § 105 så skal: *“den inngrepet råkar” ... “ha full erstatning”*.

Offentlig organer

Samtlige av informantene fra offentlig sektor sier at inngrepets karakter er av særlig betydning. Videre er samtlige enige om at erstatningen skal tilkomme den som har partsstatus.

Posisjonen som informantene fra offentlige organer inntar er at det er sameie eller borettslaget som i utgangspunktet skal ha erstatningen. Summen skal videre fordeles internt. Samtidig kan det være utfordringer knyttet til erstatnings fordelingen når forholdet mellom borettslaget eller sameiet og den enkelte andels- eller seksjonseier er dårlig.

Det er de økonomiske tapene som skal være i fokus med tanke på utbyggingsmuligheter. 5 av 10 påpeker at utbyggingsmuligheter er et tema som er særlig vanskelig der det er mye press på utbyggingen.

Tre av informantene viser til en konkret sak der det ble utmålt erstatning for hver seksjon i form av nærføringsulemper, men erstatningen ble utbetalt til styret. Her reiser det seg blant annet spørsmål om hvordan fordelingen skal være internt i sameiet. Samtlige 10 av 10 er under den oppfatning at dette et privatrettslig spørsmål som kommer under eiendomsregimet, og må behandles internt.

6.4.8 Særlig berørte aktører

Spørsmålet som ble stilt var:

Hva er utfordringen med at borettslaget offisielt er ekspropriert, i de tilfeller hvor kun enkelte andelseiere/ seksjonseiere blir rammet?

Formålet med spørsmålet er å avdekke utfordringene knyttet opp mot forhandlings- og beslutningsmyndighet og partstatus ved delingrep der enkelte andels- eller seksjonseiere blir særlig rammet.

Konsulenter

8 av 9 Informanter trekker frem problematikken rundt interessefragmentasjon og beslutningsavhengighet som utfordring særlig knyttet til erstatning.

Delingrep som blir gjennomført mot et borettslag eller seksjonert sameie kan “treffe skjevt” slik at enkelte andels- eller seksjonseiere opplever tiltaket som mer belastende enn andre. Dette kan føre til interessemotsetninger mellom kollektive og den enkelte, eller et mindretall av andels- eller seksjonseierne. Dette kan føre til at vedtakene som fattes ikke har full opplutning eller at de ikke er i stand til å fatte et vedtak. Verdsettelsen og erstatningen til den særlig berørte er typiske temaer som vekker interessemotsetninger.

Offentlige organer

Informantene påpeker at dette vanligvis ikke er et problem eller noe som blir satt på spissen. Videre sier 5 av 10 at i et tenkt scenario så vil det ikke være helt avklart om en enkelt seksjons- eller andelseier setter seg opp mot sameiet eller borettslaget. Dette på bakgrunn av at; selv om sameiet eller borettslaget står som eier, kan det være at den enkelte andels- eller seksjonseier som reelt blir berørt.

5 av 10 informanter knytter også spørsmålet opp mot det økonomiske tapet som den enkelte seksjon- eller andelseier lider som følge av inngrepet. Dette vil kunne være større enn det tapet som sameiet eller laget lider generelt. Tapet kan materialiserer seg i en prisreduksjon ved salg av andelen eller seksjonen. Da kan det reise seg utfordringer knyttet til erstatningsutmåling og hvem som skal tilkjennes erstatningen.

Det er bred enighet om at spørsmålet blir vanligvis løst i minnelighet med pragmatiske løsninger før det går til skjønn. Det vises blant annet til en sak fra lagmannsretten hvor retten tilkjente en erstatning som følge av alminnelige ulemper tilknyttet hver enkelt seksjon.

Informantene er enig om at minnelige avtaler og pragmatiske løsninger fører til en gjennomførbar prosess ved erverv fra borettslagene og det seksjonerte sameiet. Dette selv om det i mange tilfeller er å anse som “feil juss”. En informantene påpeker at alternativet vil være at det fører til at det tar for lang tid, og i verste fall at prosessen stopper opp, på grunn av interessefragmentasjon og beslutningsavhenighet.

7. Drøftelse

I dette kapitlet vil det bli foretatt en samlet drøftelse av funnene som kommer frem av empiri grunnlaget. Videre blir empirien drøftet opp mot eiendomsteorien, de juridiske rammene samt tidligere forskning. Drøftelsen baserer seg på de fem forskningsspørsmålene som danner rammene for denne avhandlingen. Samlet sett skal dette kapitlet danne grunnlaget for å besvare hovedproblemstillingen.

7.1 Hvem er ekspropriat?

Ved ekspropriasjon fra borettslag og seksjonerte boligsameier der inngrepet berører fellesarealer, kan det være utfordringer knyttet til retten som utledes i kraft av å være andels- eller seksjonseier. Det kan være tilfeller der fellesarealer som har “*fast tilknytning*” til en boligseksjon eller når «*annen rett*» til felles arealer i et borettslag blir særlig berørt.

Ordlyden i orl. § 2 og pbl. §16-1 gir etter en alminnelig språkforståelse grunnlag for at retter av denne karakter har ekspropriasjonsrettslig vern. Lovteksten er ikke klar på hvor sterke disse rettene må være for at det skal falle under lovens ordlyd. Spørsmålet som reiser seg er når en andels- og seksjonseier kan bli anse som en part- der de som følge av et inngrep må avstå sin «*eiendom*» eller «*rett*» eller «*annen rett*». I oreigningsloven § 2 slås det fast at:

“Mot vederlag etter skjønn til den det råkar, kan oreigningsinngrep setjast i verk etter vedtak av eller samtykke frå Kongen.” (vår utheving)

Videre fastsettes det i Grunnloven § 105 at:

*“Krev omsyn til samfunnet at nokon må gje frå seg sin faste eller rørlege eigedom...
...så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.”*

Spørsmålet blir derfor: Hvem er det inngrepet fra fellesarealer i realiteten “råker”, er det borettslaget eller seksjonerte boligsameie, eller er det den enkelte andel- eller seksjonseier?

Samtlige 19 av 19 informanter er enige om at utgangspunktet for partsstatus er borettslaget og boligsameie som sådan når inngrepet “råker” fellesarealer. Det kan være nødvendig å ta spesielt hensyn til enkelte boenheter basert på de faktiske forholdene som gjør seg gjeldende for inngrepet. Samtidig fremkommer det av svarene til flere av informantene at partsstatus er noe som kan være uklart i disse eier- og rettighetsstrukturene. En informant illustrerer utfordringene knyttet partsstatus ved at det kan ligge rettigheter under hjemmelshaveren. Dette må hensyntas på lik linje med et hvilket som helst annet erverv. En annen informant sier følgende:

Det kan for eksempel være en sameier hvis vi mener at vedkommende har partsrettigheter og rettigheter, og de trenger ikke være tinglyst. Det kan være interne vedtekter eller noe sånt.

Rettigheter som ligger til hjemmelshaver gjør seg særlig gjeldende ved erverv fra seksjonerte boligsameier og borettslag. Dette er i samsvar med det ovennevnte om at det ikke alltid er klarhet i hvilken rettigheter som har ekspropriasjonsrettslig vern ved tolkning av de juridiske rammene.

Slik informantene påpeker foretas det pragmatiske løsninger for å løse spørsmålet om partsstatus ved minnelige erverv. Videre påpeker flere informanter at det er eksproprianten som har herredømmet over skjønnet, og kan derfor bestemme hvem de ønsker å innta som ekspropriat. Den gjeldende praksis er at eksproprianten inntar heller for mange parter inn i saken, enn for få. Dette blir gjort for å helgardere seg mot utfordringen som er drøftet ovenfor. Deretter blir det opp til skjønnsretten å ta stilling til partsatusen til den enkelte aktør.

Ut ifra svarene fra informantene vil ikke inntagelse av flere parter og pragmatiske løsninger løse partsstatus spørsmålet i alle tilfeller. Spørsmålet kan særlig bli satt på spissen ved rettigheter som hverken er tinglyst eller formalisert i privatrettslige avtaler eller vedtekter. En av informantene adresserer dette som følger:

“Det kan for eksempel være en sameier, hvis vi mener at vedkommende har partsrettigheter og rettigheter, og de trenger ikke være tinglyst. Det kan være interne vedtekter eller noe sånt.”

Dette kan gjelde for biloppstillingsplasser, hagearealer i forbindelse med særulemper og allmenne ulemper. I disse tilfellene kan det være aktuelt for enkelte andels- og seksjonseiere å pretenderer særskilt partsstatus uavhengig av sameie eller borettslaget.

Inngrepets art og størrelse er en avgjørende faktor. Dette kommer av at hvert inngrep er særegent og rammer ulikt. Informantene påpeker at det må tas særlig hensyn til enkelte boenheter basert på de faktiske forholdene. En av informantene uttaler:

“Det vil da kunne være parter med sterke eierinteresser som ikke nødvendigvis har et ekspropriasjonsrettslig vern.”

I det øyeblikket aktørenes eierinteresser blir sterke nok, vil de kunne utfordre informantenes utgangspunkt med at det er borettslaget eller sameiet som skal anses som part.

7.1.1 utfordringer for partsstatus i borettslag

I et borettslag vil partsstatus spørsmålet være enklere avklarer enn for et seksjonert boligsameie. Det er borettslaget som foretak som gir andelseierne en bruksrett, slik det fremgår av brl § 1-1: *“bruksrett til egen bustad i foretakets eigedom (burett).”* Videre fremkommer det av brl. § 5-1 hvilke rettigheter andelseierne har i fellesarealene:

“Kvar andel gir ... rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.”

Dersom det er borettslaget som avstår fellesarealer vil det også være borettslaget som må anses som part så lenge inngrepet ikke berører en burett. Dette er slått fast av blant annet: RG-1972-513, LA-1991-644 og LG-2019-17089, avgjørelsene er redegjort for i kapittel 5.

En av informantene inntar en annen posisjon på partsstatusspørsmålet, og fremhever at for borettslag er ikke regelverket like tydelig. Dette knytter informanten opp mot forhold som gjelder parkering, garasje og bruksrettigheter i fellesarealene, som er borettslagets ansvar å løse innad. Da blir partsstatus en utfordring, og særlig i de tilfellene når enkelte andelseiere blir særlig berørt av tiltaket. Boge (2021) tar også dette opp som en utfordring som knytter seg til borettslag ved delinngrep fra fellesarealene:

“Dette er vanligvis boenhetene som ligger i 1. etasje, og har mulighet til å disponere et mindre uteareal som ligger utenfor sin boenhet.

En utfordring knyttet til dette er dersom slike ordninger av eksklusive bruksretter ikke blir vedtektsfestet eller tinglyst. Kan dette ha bakgrunn i uvitenhet fra både andelseier og borettslag, men kan ha mye å si ved et delinngrep som berører arealet.”

(Boge 2021. s 42)

I de ovennevnte rettsavgjørelsene blir tema om “særlig berørte andelseiere” problematisert. Utfordringen blir løst i de ulike skjønnene basert på reelle hensyn. I RG 1972-513 ble det fremsatt krav om at erstatningen skal beregnes for hver enkelt andelseier. Dette ble ikke tatt til følge fordi at retten anså ulempene som berørte andelseierne, til å være av alminnelig karakter.

I motsetning slik det er illustrert i LG-2019-170849 har de enkelte andelseierne som disponerer garasjeplasser blitt inntatt i saken som selvstendige parter. Dommen går ikke nærmere inn på hvordan erstatningen blir utbetalt til andelseierne. Likevel fremkommer det av dommen, at de anser andelseierne som eier garasjeplasser som selvstendige parter og reelle rettighetshavere.

Det er viktig å merke seg at parkeringsforholdene i LG-2019-170849 er blitt formalisert i noen grad, men at rettighetsstrukturen likevel var uklar. Det var likevel tydelig at de enkelte aktørene som eide parkeringsplassene var å anse som selvstendige parter. Partene fremmet krav om at relasjonen mellom eierne av parkeringsplassene og borettslaget var å sidestille med et festeforhold. De fremmet blant annet følgende krav:

“Erstatning for garasjene kan ikke utløse noe fradrag i erstatningen for grunn som tilkommer borettslaget, jf sammenlignet med ekspropriasjon med bygg på festet tomt.”

I dette tilfellet kan en trekke den slutning at det *ikke* vil være å anse som dobbelstatning når det blir utbetalt erstatning både til andelseierne og borettslaget. Andelseierne og borettslaget var å anse som to ulike parter, der den ene lider tap av areal og den andre tap av en rettighet i eiendommen. Således kan begge være å anse som ekspropriater.

I en annen avgjørelse: LA-1991-644/RG-1993-337 på side 347 illustreres også spørsmålet om særlig berørte andelseiere på følgende måte:

*“Vurderingstemaet blir da hvor mye mindre verdien av bebyggelsen og festeretten – i det hele tatt verdien av det som tilhører borettslaget og **de aktuelle beboerne** – er blitt etter inngrepene, **uavhengig av om det er borettslaget eller de aktuelle beboerne tapet er gått utover...**”* (vår utheving)

Her tok heller ikke lagmannsretten stilling til partsstatusspørsmålet til de enkelte andelseierne. Andelseierne samtykket til at hele erstatningen for tapet som retten mente de var ansett voldt ved inngrepet, skulle tilkjennes borettslaget. (se punkt 5.8.)

Likevel **ble det utmålt** erstatning basert på tapet den enkelte andelseieren hadde fått som følge av inngrepet på fellesarealene. Erstatningen ble basert på verdiforringelsen andelene hadde blitt påført. Herunder kan det være nærliggende å tenke at disse andelseierne har i kraft av sitt medeierskap i sammenslutningen også rett i fellesarealene. Det kan videre være nærliggende å se for seg; at når inngrepet berør fellesarealene men kun “råker” enkelte andelseiere, vil disse også kunne inntas part når det kun berører fellesarealer..

7.1.2 utfordringer for partsstatus i seksjonert boligsameie

Partsstatus i et seksjonert boligsameie skiller seg fra partsstatus spørsmålet til et borettslag. Seksjonerte sameier skiller seg fra et borettslag ved at samtlige seksjonseiere har en ideell andel i fellesarealene jf. eiersl. § 4 bokstav (e). Ved delinngrep fra seksjonerte boligsameier der inngrepet berører fellesarealene er det sameie som helhet som blir berørt. Et sameie har i utgangspunktet ingen partsevne jf. Rt. 1999 s.251. Dette kan være med på å skape utfordringer ved erverv fra fellesarealer til eierseksjonssameier. I forarbeidene til den gjeldende eierseksjonsloven Prop. 39 L (2016-2017) s 125-126. fremkommer det følgende:

“Eierseksjonsloven bygger på det prinsipielle standpunktet at det er individene (de enkelte seksjonseierne) som er utgangspunktet og den viktigste enheten, ikke fellesskapet (sameiet)

som individene inngår i. Fellesskapet/sameiet anses mer som en konsekvens av at enkeltindivider kommer sammen og danner et bofellesskap.”

*“Et eierseksjonssameie er av disse grunner ikke et selvstendig rettssubjekt. I utgangspunktet har eierseksjonssameiet derfor heller ikke partsevne. Det følger imidlertid av tvisteloven § 2-1 første ledd bokstav (f) at «andre sammenslutninger», herunder eierseksjonssameier, kan ha partsevne når det er særlig bestemt i lov. Slike regler gir eierseksjonsloven § 43 i dag. **Bestemmelsen gir imidlertid ikke eierseksjonssameiet en generell partsevne, bare en spesiell partsevne i visse situasjoner**” (Vår utheving)*

*I dag er rettstilstanden noe usikker, men departementet antar at det ikke er adgang for et eierseksjonssameie til å stå registrert i grunnboken som eier av rettigheter som nevnt. I stedet må (samtlige av) de enkelte seksjonseierne stå registrert i grunnboken. Dette henger grunnleggende sett sammen med at et eierseksjonssameie **ikke er en juridisk person**, jf. punkt 21.1.2.”*

Det som her fremkommer av forarbeidene og gjeldende rettspraksis, samsvarer ikke helt med det som fremkommer av uttalelsene til informantene i kapittel 6. Samtlige 19 av 19 informanter inntar den posisjonen at det er sameiet som er part i kraft av en fullmakt, men samtidig utelukker ikke at enkelte seksjonseiere kan være part, dersom de faktiske forhold tilsier det.

Det vil her reise seg spørsmål i de tilfellene hvor det foreligger fullmakt, og kravet til avståelsen er kun $\frac{2}{3}$ oppslutning. Den gjengse oppfatningen hos informantene er at det er boligsameiet som er part. Dette kan medføre at seksjonseiere som har eierinteresser i fellesarealet, og som er uenige i vedtaket ikke blir hensyntatt. Disse blir ikke hørt fordi styret har fått nok oppslutning til å opptre på vegne av samtlige. Dette strider mot de grunnleggende juridiske rammene som fastslår at hver enkel seksjonseier skal være part.

7.1.3 Eierseksjonssameiets partsevne

Det fremgår av eiersl § 60:

“Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter...”

Samtidig følger det videre av bestemmelsen at det må ha vært truffet en beslutning av årsmøte eller styre, som utgjør samtlige seksjonseiere. Med dette til grunn reiser det seg spørsmål ved de tilfellene der enkelte seksjonseiere blir mer berørt enn andre. Da kan det oppstå flere utfordringer med tanke på partsstatus. Et eksempel kan være der det foreligger ikke-tinglyste rettigheter som en seksjonseier mener seg berettiget til. Boge (2021) adresserer også dette som en utfordring i sin avhandling:

“Privatrettslige avtaler kan også skape utfordringer knyttet til partsstillingen ved delinngrep av seksjonerte sameier. Dersom det foreligger avtaler knyttet til utearealer på sameiets fellesområder, kan dette ha en betydning for partsstillingen ved et delinngrep.” (Boge 2021, s.56).

Videre kan det reise seg spørsmål når flertallet fatter vedtak om forhandling eller salg av et fellesareal på bekostning av mindretallet. Dette berører mindretallsvernbestemmelsene jf. eiersl. §§ 27 tredje ledd og § 40 andre ledd. Boge (2021) trekker også frem at det kan være utfordringer knyttet til å ivareta mindretallet i seksjonerte boligsameie:

“En utfordring knyttet til menneskerettslig perspektiv for andelseiere og seksjonseiere er vern av mindretallet. Når man bor i et borettslag eller seksjonert sameie foreligger det en risiko for at mindretallet kan bli overkjørt av et flertall i beslutninger. Dette vanskeliggjør beboernes mulighet til å ivareta egne interesser ved et grunnerverv dersom et fåtall blir betydelig mer berørt enn resten av beboerne.” (Boge 2021 s.57)

I denne sammenheng kan EMK P1-1 trekkes frem, denne fastsetter at: *“enhver har rett på å nyte sin eiendom i fred...”* om en seksjonseier eller et mindretall av seksjonseierne ikke ønsker å avstå grunn ved salg blir spørsmålet da; om deres eiendomsrett er krenket og om tiltaket er i strid med EMK P1-1. Det ville vært interessant å se utfallet av en slik sak, dersom rettsspørsmålet hadde blitt behandlet av EMD. Derfor er det interessant at flere av informantene mener at den enkelte andels- eller seksjonseier er fanget i fellesbeslutningene.

Avgjørelsen HR-2013-2409-A omhandler dette temaet der et mindretall blir offer for en flertallsavgjørelse. Det kan trekkes paralleller til de tilfellene der enkelte seksjonseiere som er imot et vedtak om forhandling, eller salg av fellesarealer blir fanget av flertallsbeslutningen. Det vises blant annet til Rt. 1999 s.146 (Strøm Skog):

“Flertallssameieren kunne heller ikke reise søksmål i samtlige sameieres navn og selv representere sameierne mot deres vilje, jfr. sameieloven § 4”

Ytterligere spørsmål som kan reise seg er spørsmålet om hva som er: “*vesentlige deler*” i henhold til eiersl. § 51 bokstav (a), og som derav krever konsensusvedtak for salg. Her vil det være nærliggende å tenke at det kan oppstå både konflikter internt i sameiet og for grunnerverver. Særlovene vil føre til at det må forhandles med samtlige i det seksjonerte boligsameie. Videre vil det oppstå spørsmål om hva som er vesentlig del, siden dette ikke kommer helt klart frem av eiersl. § 51 bokstav (a).

7.1.4 Partsstatus, ulemper & ulempeerstatning for kollektive boformer

Et inngrep kan treffe eiendomsstrukturen på ulike måter. Dette gjelder særlig ved tiltak som gjøres på fellesarealene til seksjonerte boligsameier og borettslag. Et tiltak kan føre med seg nærføringsulemper for enkelte andels- og seksjonseiere. Dette kan for eksempel være i form av støy og innsyn.

Et spørsmål som gjør seg gjeldende er utfordringene som oppstår når bofellesskapet blir inntatt som part, men det er kun enkelte seksjons- eller andelseiere som blir berørt av tiltaket. Denne problemstillingen blir tatt opp i LB 2018-160583. Avgjørelsen omhandler et inngrep der enkelte seksjonseiere ble berørt i ulik grad, men det var sameiet som var inntatt som part. Retten kom frem til at det ikke var snakk om særulemper i dette tilfellet, da tiltaket som medførte ulempene ikke var i sammenheng med grunnavståelsen. Videre fant retten at ulempene var av allmenn karakter, og at disse overgikk tålegrensen etter nabolovens § 2. Det ble utmålt erstatning til den enkelte seksjonseier ut i fra hvor seksjonen befant seg. Erstatningen ble likevel **ikke** utbetalt til den enkelte seksjonseier men til sameiet.

Slik dommen illustrerer, kan enkelte seksjonseiere som får en verdiforringelse av sin seksjon ha krav på erstatning. I så tilfelle vil det være en utfordring når seksjonseierne ikke blir inntatt som særskilt part eller sammen med hele sameie. Videre kan det reise seg spørsmål i de tilfellene der sameie godtar en eventuell erstatning og seksjonseier har et ønske om å anke. Dette som følge av at seksjonseier ikke ikke er enig i resultatet. Utfordringene med at sameiet står som part og enkelte seksjonseiere ikke er fornøyde med resultatet blir adressert i forarbeidene:

“Utvalget mente at «en ordning hvor sameiet skal kunne gjøre mangelskrav knyttet til bruksenheterne gjeldende, skaper flere problemer enn den løser – for eksempel hvis kravet bare gis medhold for så vidt gjelder noen bruksenheter og ikke andre, eller hvis bare noen av sameierne vil anke en dom de ikke er fornøyd med”

(Prop. 39 L 2016-2017)

Ut i fra empirien som er innsamlet på dette spørsmålet, er det i hovedsak styret som representerer sameiet ved forhandlinger. En overvekt av de utvalgte rettsavgjørelsene forholder seg til styret ved utbetalingen av erstatningen. Samtidig anslår de at seksjonene blir voldt en ulikt verdiforringelse og utmåler erstatning seksjonsvis.

7.1.5 Oppsummering av hvem som er ekspropriert

Det er i ovennevnte tilfellene som er drøftet hvor lovverket ikke er like klart. En informant påpeker at:

“...de som utarbeidet borettslag- og eierseksjonsloven ikke nødvendigvis hadde grunnerverv og ekspropriasjon fremst i pannebrasken når de skrev disse lovene.”

Lovene er velfungerende når det kommer til organisering av lagene eller sameiene, men er ikke optimale når det kommer til grunnerverv. Dette er problematisk fordi partene ikke får muligheten til å ivareta sine egne interesser i like stor grad. Flere av informantene påpeker at aktørene blir: *“fanget i flertallsbeslutningen”* og får ikke råde fritt over eiendommen i de tilfellene det er snakk om erverv fra fellesarealer. Dette samsvarer som sagt ikke med rettskildene. Hovedregel i følge den juridiske teorien er at alle tinglige rettigheter har et ekspropriasjonsrettslig vern, se punkt 4.9.

Oppsummert vil ikke pragmatiske løsninger gi en formell og permanent løsning på de juridiske spørsmålene som gjør seg gjeldende vedrørende partsstatus for disse eierstrukturene. Informantene løser dette vanligvis i minnelighet, men dette kan stride imot de juridiske rammene som er drøftet ovenfor. Dette kan også tyde på at det ikke er helt klart hvem som har partsstatus. En av informantene påpeker at så lenge det ikke er noen som *“rynker på nesa”* når det gjelder den enkeltes rettigheter, vil det heller ikke være et problem. Det er først når spørsmålet blir satt på spissen, og domstolene må behandle rettsspørsmålet utfordringene oppstår.

7.2 Forhandlings- og beslutningsmyndighet

Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet for fellesskapet under minnelige forhandlinger?

Et utgangspunkt for å drøfte dette spørsmålet er partsstatus. Videre er det et “bør”-regel om at det skal forhandles minnelig før det eventuelt fattes et ekspropriasjonsvedtak jf. orl. § 12 andre ledd andre punktum. Der fastsettes det at det skal forhandles med de inngrepet “råker”. Her reiser det seg spørsmål om hvem inngrepet “råker” jf. orl. § 2 første ledd første punktum. Slik det er redegjort for i punkt 4.7 skal “bør”-regelen tolkes dit hen at det må i alminnelighet vært gjort et forsøk på å komme til en minnelig ordning. Dette kan by på utfordringer noe som to av informantene illustrerer i sine uttalelser:

“Noe som har dukket opp i en sak, jeg jobber med. Hvor vi ikke har fått inngått minnelig avtale, og vi går veien videre nå mot ekspropriasjon. ... vi har kun varslet styret ved borettslaget. I den saken har motpartens advokat anført at et fremtidig ekspropriasjonsvedtak blir å anse som ugyldig, fordi hver enkelt andelseier skulle blitt varslet for å kunne uttale seg i henhold til oreigningslova § 12 annet ledd som gjelder varsling.”

Spørsmålet i denne sammenheng blir hvor grensen til forhandlingsplikten går, når det dreier seg om et inngrep fra et borettslag eller seksjonert boligsameie der det inngår mange rettighetshavere.

7.2.1 Forhandlinger med borettslag

I et borettslag er det styret valgt av generalforamlingen som har beslutningsmyndighet. Styret er igjen avhengig av å ha et lovlig fattet vedtak om å forhandle. Det stilles som krav at det må foreligge $\frac{2}{3}$ flertall i generalforsamling jf. brl. § 8-9 punkt. 3 for å inngå forhandlinger.

Dersom det ikke foreligger et $\frac{2}{3}$ flertall fra generalforsamlingen om et vedtak kan det reise seg noen utfordringen til forhandlingsplikten. Det kan for eksempel være i tilfeller der enkelte andelseiere blir ekstra berørt. Spørsmålet blir om grunnerverver må forhandle med hver enkel andelseier, eller om det er tilstrekkelig å kun forhandle med styret. Det samme kan gjøres gjeldende ved varsling av tiltak, og andre formelle kravene som gjør seg gjeldende når et

ekspropriasjonsvedtak skal fattes. Dette er stadfestet i regelverket som hjemler ekspropriasjon som eksproprianten er bundet av i herunder: forvaltningsloven, overigningsloven og andre særlover.

Det er bred enighet blant informantene om at dette spørsmålet er nært knyttet opp mot hvem som er ekspropriat og har partsstatus. Videre er også spørsmålet avhengig av inngrepets art størrelse og formål. Utgangspunktet til samtlige informanter er at det er styrene i borettslagene eller sameiene som har forhandlings og beslutningmyndighet. Det som samtlige trekker frem som en viktig faktor, er at styrene er helt avhengige av oppslutning om vedtaket om forhandling eller salg av eiendommen.

I samtlige rettsavgjørelser som er fremstilt i kap 5. fremgår det at beslutningstaker og forhandlingsmotparten til eksproprianten har vært styret i borettslaget. I store borettslag med mange andeler, kan en forhandling med hver enkelt andelseier bli *“urimelig byrdefullt”*. Da vil det være hensiktsmessig for eksproprianten og forholde seg til styret under minnelige forhandlinger. Dette er også slått fast av Høyesterett i Rt. 1999 s.513 at forhandlingsregelen er en “bør”-regel og ikke nødvendigvis et må krav. Forhandlingskravet er skjerpet i veiforskriften av 1981 § 2, og de etiske retningslinjene til Statens Vegvesen til å bli et *“skal regel”*.

Det kan være nærliggende å tenke at det i de tilfellene det foreligger beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon kan det være vanskelig å få vedtatt de nødvendige fullmaktene om forhandling. Det fremgår følgende i Staten Vegvesens håndbok R730 om *“Etiske retningslinjer ved grunnerverv”*:

“En skjønnsprosess involverer i tillegg til partene og rettsvesenet, både advokater og andre sakkyndige. Dette gjør skjønnsprosessen kostbar for samfunnet og for Vegvesenet. Samtidig vil mange grunneiere kvie seg for de påkjenninger skjønnsprosessen representerer. Det vil derfor være av interesse både for samfunnet, Vegvesenet og berørte grunneiere, at de fleste grunnerverv løses i minnelighet.”

Spørsmålet som gjør seg gjeldende er hva som må ligge til vurderingen *“urimelig byrdefullt”*. Vil mange andelseiere være tilstrekkelig for at det er *“urimelig byrdefullt”* slik flere av

informantene påpeker? Eller er det en “absolutt” plikt med tanke på at et grunnerverv under trusselen om ekspropriasjon er såpass inngripende, at det alltid må gjøres et forsøk på minnelige forhandlinger uavhengig av om det foreligger tidsnød.

Spørsmålet blir om transaksjonskostnadene blir lavere når det “hoppes bukk” over forhandlingsplikten i de tilfellene det er å anse som “urimelig byrdefull”, som følge av tidsnød i prosjektet. Eller om det faktisk kan spare samfunnet og berørte grunneiere for transaksjonskostnader ved at det forhandles med samtlige andelseiere. Dette kan være en utfordring som gjør seg gjeldende ved forhandlinger med et borettslag.

7.2.2 Forhandlinger med seksjonerte boligsameier

Etter eiersl. § 60 har styret i et seksjonert boligsameie i likhet med et styret i et borettslag mulighet til å binde seksjonseierne med sin underskrift. Slik det er nevnt ovenfor krever også forpliktelsen til styre en gyldig fullmakt. Styrets beslutningsmyndighet er tilknyttet de fullmaktene som de besitter.

Spørsmålet som reiser seg er hva som blir utfallet dersom det ikke foreligger en fullmakt med $\frac{2}{3}$ oppslutning til å forhandle. Videre vil dette spørsmålet være meget aktuelt dersom inngrepet gjelder et seksjonert boligsameiet og inngrepet er av vesentlig karakter. Da er det et krav om samtykke fra samtlige seksjonseiere jf. eiersl. § 51 bokstav a.

6 av 10 informanter fra offentlig sektor mener at det må forhandles med hver enkelt seksjonseier i enkelte tilfeller. Dette støtter samtlige av konsulentene, samtidig som de understreker at det avhenger av inngrepets art.

I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å forhandle med styret for avståelsen av grunnen og samtidig forhandle med en enkelt seksjonseier om en rettighet i samme areal. Det er i disse situasjonene der det gjerne oppstår uklarheter om hvem som er forhandlingsmotpart, og hvem som har beslutningsmyndighet. Dette gjør seg særlig gjeldende i de tilfellene rettighetene ikke er formalisert gjennom vedtekter eller er blitt tinglyst. En av informantene uttaler seg slik på dette punktet:

“Der mener jeg, at vi som profesjonell aktør burde være tydelige på, at dette kan ikke styre gjøre på egenhånd- det kan utgjøre stor risiko.”

Risikoen er knyttet til at det i verste fall kan være en ugyldig avtale som inngås. En annen Informant trakk paralleller til at:

“En leietaker eller en rettighetshaver ikke kan holdes utenfor forhandlingene i den sammenheng. Dette kan således gjøres gjeldende for andels- eller seksjonseiere.”

Dette kan tyde på at det er utfordringer knyttet til forhandlings- og beslutningsmyndighet i seksjonerte boligsameier. Utfordringene vil i hovedsak være de samme som er belyst under punkt 7.1.2 der de enkelte seksjonseierne er å anse som selvstendige rettssubjekter. I de tilfellene der vesentlig del av fellesarealene skal erverves og det er uenighet internt i sameiet, må det forhandles med samtlige. Det vises her til tidligere forskning av Boge (2021) der samme utfordringer drøftes:

“I mange tilfeller vil det både være lettvinnt og fordelaktig for seksjonseierne at styret tar seg av forhandlingen og beslutningene” (Boge, 2021 s.55).

Boge har også stilt spørsmål ved utfordringer som knytter seg til rettsvern og eiendomsretten til de enkelte seksjonseierne i forhandlingene. Dette gjelder særlig dersom et delinngrep er i *“...umiddelbar nærhet til enkelte seksjoner”* (Boge 2021 s.55).

Mindretallet av informantene peker på at det kan være urimelig byrdefullt å skulle forhandle med samtlige seksjonseiere for avståelse av et mindre areal. En av informantene uttaler følgende:

“...hvis jeg skulle ta to kvadratmeter tomt grunn fra et seksjonssameie, med mer enn 50 seksjonseiere og jeg måtte inngå en avtale med hver enkelt så er det uforholdsmessig mye kontra å inngå en avtale med styre i seksjonssameie.” ...

“Utfordringen er at et seksjonert sameie ikke er et eget rettssubjekt, det er den enkelte seksjonseier”

Det fremgår av informantens uttalelser at de anerkjenner at sameiet ikke er et selvstendig rettssubjekt, således er de inneforstått med at det må foreligge gyldig fullmakt for å kunne inngå en juridisk bindende avtale med styret, men at dette er å foretrekke fremfor å forhandle med samtlige.

“Så kommer du til selveierne, det er disse som er vanskelig. Denne problemstillingen var vi borti veien opp mot Sollihøgda. Da berørte vi selveier, hvor de eide alt- da var det å forhandle med 250 leiligheter” ... “...da tok vi kontakt med styret og ba dem hente inn samtykke.”

Ut i fra empirien kommer det frem at grunnervervene i noen tilfeller ikke søker å forhandle med hver enkelt selv om de anerkjenner at seksjonseierne er selvstendige rettssubjekter. De ber styret om å hente inn samtykke til å forhandle på vegne av dem. Dette blir en måte å forbigå kravet om forhandlinger på, spørsmålet blir da om de i realiteten ikke overholder orl. § 12. I praksis betyr dette at grunnerververne forholder seg til et seksjonert boligsameie på tilsvarende måte som de gjør med et borettslag, ved å forhandle med styret alene. Dette forutsetter at styret i boligsameiet har myndighet til å forhandle ved fullmakt og at inngrepet ikke er vesentlig.

7.2.3 Forhandlingspliktens følger for transaksjonskostnadene

Videre er spørsmålet hvordan forhandlinger med disse eier- og rettighetstrukturene påvirker transaksjonskostnadene. Teorien påpeker at beslutningavhenigheten og interessefragmentasjonen som oppstår ved disse eier- og rettighetsstrukturene kan påvirke transaksjonskostnadene. Informantene mener at det oppstår utfordringer på grunn av bestemmelsene i borettslagsloven og eierseskjosloven som regulerer krav om samtykke fra andel- eller seksjonseierne jf. brl. § 8-9 punkt 3 og eiersl. § 49 bokstav c. Videre fremgår det av eiersl. § 51 bokstav (a) at det er krav om et konsensusvedtak når “vesentlige” deler av eiendommen skal selges. Her er det enighet blant informantene at:

“Det er ikke styret i enkelhet som kan fatte disse beslutningene. Styret har ikke beslutningsmyndighet når det kommer til kjøp og salg av eiendom.”

En av informantene påpeker videre at det må ses hen til lovgivers intensjon som ligger til grunn for utformingen av lovene. Særlovene har i utgangspunktet som formål å skape struktur i disse eier- og rettighetsstrukturene, og samspillet mellom den enkelte og det kollektive. Lovgiver har således ikke nødvendigvis en intensjon om at man skal forhandle med hver enkelt andels- eller seksjonseier ved delinngrep fra fellesarealer. Som nevnt over påpeker

flere av informantene at det er uforholdsmessig tungt å måtte forhandle med samtlige seksjonseiere, dersom styret ikke har fullmakt.

Styret har likevel myndighet til å representere laget dersom det foreligger fullmakt jf brl. § 8-16. Det samme gjelder for seksjonerte sameier jf. § 60 i eiersl. En av informantene drøfter beslutningsmyndigheten til styret på følgende måte:

“Styret har ikke beslutningsmyndighet når det kommer til kjøp og salg av eiendom. I hvert fall ikke egenrådig.” ... “...så blir jo spørsmålet, er det borettslaget eller er det medlemmene? Og det er litt sånn teoretisk keitete strukturering, men det er jo medlemmene...”

Forhandlinger med et styre kan forhindre grunnerverver å foreta en fullverdig interesseanalyse. Det er vanskeligere å kartlegge interessene til de enkelte når det kun forhandles med et styre. Styret vil ikke nødvendigvis kunne legge frem samtlige synspunkter som har gjort seg gjeldende fra rettighetshavernes side. Det blir utfordrende for grunnerverver å ivareta alle interessene han ikke er kjent med. Således kan forhandlingene komme til en suboptimal løsning for beboerne. En av informantene viser også til at styreleder kan gå imot sitt eget borettslag eller sameie:

“Det jeg også har vært borti, er at styreleder sier at alle beboerne er imot, og så tar vi kontakt med beboerne, og så viser det seg at de ikke er særlig imot tiltaket likevel, og at det egentlig er styreleder som trenerer hele prosessen. Da må man ta kontakt med hver enkelt selv for å få det til.”

Dette er utfordringer som oppstår når enkelte individer skal representere den kollektive oppfatningen. Således er informantenes oppfatning i samsvar med teorien se kapittel 3.4 og punkt 3.4.2.

“Det ligger en formell beslutningstaker i slutfasen av en utredning-, forhandlings- og meklingsprosess. Men at partene (aktørene) er avhengige av hverandre, samtidig som de i økende grad har ulike interesser, og kan agere individuelt i prosessene, som skaper økende kompleksitet i sakene... der disse eier- og rettighetsstrukturene inngår.”
(Sevatdal og Sky 2003, s.11)

En av informantene påpeker dette vedrørende å forhandle med samtlige rettighetshavere:

“Du klarer ikke å opprette det samme forholdet og forhandlingsmiljøet når det er så mange på en gang, så det gjør det jo vanskelig.”

For å oppnå et godt forhandlings-miljø må det foreligge gjensidig tillit. utfordringene som da gjør seg gjeldende er at det er vanskelig å bygge denne relasjonene med mange samtidig. kompleksiteten i disse sakene påvirker forhandlingene som da vil kunne hale ut i tid, som igjen vil påvirke transaksjonskostnadene.

7.2.4 Forhandlinger under trussel om ekspropriasjon

Den underliggende trusselen om ekspropriasjon vil kunne påvirke forhandlingene. Det at ervervet kan bli gjenstand for et ekspropriasjonsvedtak og en skjønnsforretning kan påvirke beslutningene som tas enten i generalforsamlingen, årsmøtet eller som styret tar på vegne av fellesskapet. Dette vil materialisere seg i form av at det godtas en avtale som forventes å være gunstigere enn det som kan bli utfallet ved et skjønn, men som ikke nødvendigvis er det. Som nevnt i punkt 3.6.4 stadfestes det at 95 % av grunnerverv løses i minnelighet. Dette kan indikere at problemstillingen for denne avhandlingen forekommer oftere enn det antall saker som går for domstolene. Sakene blir løst i minnelighet før temaet problematiseres for en domstol.

Prosessrisikoen kan være noe sameiet eller borettslaget ikke ønsker å påta seg, og de vil derfor i noen tilfeller ønske å unngå at saken går til skjønn. En av informantene beskriver prosessrisikoen i en skjønns sak som følger:

“Skjønnsretten har 10 øyne på terningen. de kan gi deg 4... du kan få 8 og kanskje til og med 10, men vi gir 7 når vi forhandler.”

Dette viser at minnelige avtaler tenderer å ligge på et nivå som tilsvarer et relativt godt utfall i forhold til et skjønn for ekspropriaten. Det kan være mulig å oppnå både høyere eller lavere erstatning ved skjønn. Derfor er det opp til sameiet eller borettslaget om de ønsker å gå til skjønn. Her kan det oppstå interessefragmentering på bakgrunn av intern uenighet om saken burde gå for skjønnsretten eller ikke.

Dersom ekspropriasjoninstitusjonen ikke hadde vært til stede, ville det kunne være vanskeligere å forhandle frem en minnelig avtale fra disse eierstrukturene. Ett argument for dette er de tidligere nevnte faktorene: beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon. En av informantene påpeker i denne sammenheng følgende:

“Alle de problemene som man ser eller utfordringene med disse type eierstrukturer oppstår jo på grunn av at du får arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon. De tre tingene i seg selv er med på å påvirke både størrelsen, eksistensen og hvor ofte eller i hyppigheten av transaksjonskostnadene.”

På spørsmålet om hvem som har beslutningsmyndighet i borettslag og sameier kommer Boge til følgende sluttning i sin avhandling:

“...når en grunnerverver tar kontakt med sameie vedrørende et delinngrep, vil det dermed kreve et to tredjedels flertall ved tilegnelse av fullmakt til å forhandle, samt å ta en endelig beslutning.” (Boge 2021, s.31)

Dette er forenlig med de uttalelsene informantene kommet med i forbindelse med denne avhandlingen under spørsmålet hvem som har forhandlings- og beslutningsmyndighet. Som drøftet ovenfor kan dette tyde på, at ekpropriasjonsregime bidrar til at det er mulig å erverve arealer fra borettslag og sameier. Videre finner Boge (2021) at interessefragmentasjonen og beslutningsavhengigheten bidrar til at:

“...grunnerververne ser seg nødt til å foreta en ekspropriasjonsprosess for å få tilgang til arealene” (Boge 2021, s.79).

Dette kan indikere at disse eierstrukturene er mer utfordrende å forhandle med, og som teorien påpeker kan dette påvirke transaksjonskostnadene.

7.3 Avtaleformer og avtaleformularer

Hvilke avtaleformer og avtaleformularer gjør seg gjeldende?

Statens Vegvesen oppgir at de fleste grunnerverv foregår i minnelighet (Stokstad i Elvestad et al., 2021, s. 393). Som hovedregel er det avtalefrihet, og det er de avtalerettslige prinsippene som gjelder ved grunnerverv. Under dette spørsmålet skal det drøftes om det brukes andre fremgangsmåter ved erverv fra borettslag eller seksjonerte boligsameier. Videre om det er knyttet utfordringer til den etablerte fremgangsmåten ved erverv fra disse eierformene.

Et grunnerverv under trussel om ekspropriasjon faller vanligvis i to etapper. En forvaltningssak og videre som en sak for skjønnsretten. Grunnerverv og ekspropriasjon tilhører det såkalte jordpolitiskeregimet, men er ofte basert på arealplaner, saksbehandling og vedtak gjort i reguleringsregimet.

Utfordringene som oppstår med avtaleformer og avtaleformularer i sammenheng med seksjonert boligsameier og borettslag er også knyttet til partsstatus. I motsetning til erverv fra en eier med klar rettighets- og eierstruktur, må det inngås avtale med et styre i borettslaget eller seksjonerte boligsameier. Her må det foreligge lovlig vedtatte fullmakter etter bestemmelsene i brl. § 8-9 og eiersl. §49. I forvaltningssaker kan det oppstå utfordringer rundt varslinger som er pålagt jf. fvl. § 16 og orl. § 12.

Av orl. § 12 fremgår det at “...*kvar ein som inngrepet råkar, skal få høve til å seie sin mening*”. Slik det er det problematisert kan det være en utfordringer knyttet til hvem inngrepet faktisk råker og således hvem som er part. I disse tilfellene kan det reise seg spørsmål, om de berørte partene faktisk blir varslet. Dette med tanke på om det er styret som skal bli varslet eller om det er hver enkelt andels- eller seksjonseier.

Informantene beskriver prosessen som et hvilket som helst erverv med standardmaler og standardkontrakter. Det er likevel utfordringer som gjør seg gjeldende, og som skiller denne formen for erverv fra andre eierstrukturer. En av informantene belyser dette på følgende måte:

“Proessen i seg selv er ganske enkelt, men kompleksiteten i driftsmåten kan komplisere ervervet, men selve den formelle prosessen er relativt grei å håndtere.”

Under dette spørsmålet påpeker flere av informantene at det er en utfordring å finne første kontaktpunkt på grunn av eierstrukturen og eiendomsregistrene. Dette er på grunn av at det

ikke er en sammenkobling mellom registrene, for eksempel matrikkelen og brønnøysundregistret.

Som følge av dette oppstår det utfordringer knyttet til informasjonsflyten til de andels- og seksjonseierne som blir berørt. Det kan medvirke til å forlenge tiden det tar å gjennomføre ervervet.

7.3.1 Informasjon

Dersom det ikke foreligger god nok informasjon til de berørte andels- og seksjonseierne i forkant av forhandlingene kan dette påvirke deres atferd ved beslutningstaking på årsmøte eller generalforsamlingen. Dette fremgår også av teorien:

“... det er en intim sammenheng mellom institusjoner, transaksjonskostnader og forhandlingsatferd. De institusjonelle rammevilkårene påvirker transaksjonskostnadene og forhandlingsatferd, og forhandlingskostnader er en del av transaksjonskostnadene.” (Sevatdal og Sky 2003 s.15.)

En informant belyser forholdet mellom informasjon og forhandlingsadferd og transaksjonskostnader på følgende måte:

“Det handler mye om hvordan vi klarer å tilrettelegge for en god informasjonsflyt, til et sameie, og hvordan vi klarer å legge til rette for en god plattform; Både for å handle på og formidle.”

En annen informant vektlegger:

“Hvis vi begynner å snakke om inngrep, uten at de har fått noe forvarsel, så er det ofte slik at det gjør det litt vanskeligere å komme i gang med prosessen. For da blir vi ofte beskyldt for å være for dårlig på å komme med informasjon.”

Det er også viktig å sikre god informasjonsflyt fra starten av som innebærer å gi en kort og oversiktlig presentasjon av inngrepets art, størrelse og formål til samtlige i laget eller sameie. En informant sier følgende om tema;

“...finne riktig kontaktperson er en utfordring i motsetning til en eiendom med kun en grunneier for eksempel en enebolig. Men forhandlingene munner seg ut i at det må

gjerne gå flere runder gjennom generalforsamling eller årsmøte for å få de nødvendige fullmakter, som kan ta tid.”

Slik informantene påpeker er det knyttet utfordringer til informasjonsflyten ved forhandlingene med seksjonerte boligsameier eller borettslag. Utfordringene kan skille seg fra en grunneiendom der rettighetsstrukturen er eneeie. Det er en tyngre prosess å komme i riktig forhandlingsposisjon og finne rett kontaktperson. Utfordringene er knyttet til at det må avholdes årsmøte eller generalforsamling for å få et vedtak. Tidligere forskning, viser også til at det forekommer avvik fra vanlige rutiner ved erverv fra borettslag og sameier. Boge (2021) påpeker at utfordringene forekommer av at:

“Det må foreligge formaliteter knyttet til fullmakt før forhandlinger kan gjennomføres, og dette er noe som sjeldent er en del av et alminnelig grunnerverv. (Boge 2021, s.72).

Grunnervervene er avhengig av at et vedtaket skal behandles på et årsmøte eller generalforsamling. Uavhengig av om det gjelder et vedtak om at styret kan inngå forhandlinger, minnelig avtale, avtaleskjønn eller brudd. Hvis hvert av de leddene medfører et særskilt vedtak, er det nærliggende at dette kan ta tid. Dette medfører en utfordring som vanligvis ikke gjør seg gjeldende ved andre typer grunnerverv.

7.4 Transaksjonskostnader

Hvilke innvirkninger har eierstrukturen på transaksjonskostnadene?

Slik det fremgår i punkt 3.1.3 er «*all tid, penger, ubehag, oppofringer og forhandlinger*» som kreves for å erverve et areal en del av transaksjonskostnadene. (Sevatdal og Sky 2003, s. 66). Det er flere problemstillinger som her skal drøftes, som har innvirkning på transaksjonskostnadene. I hovedsak er det tidsbruken ved erverv fra disse eier- og rettighetsstrukturene som drøftes. Mange av informantene påpeker at det er tidsnød som utfordrer et grunnerverv.

Det er i utgangspunktet eksproprianten som har herredømmet over hvem de inntar som part jf. skj. § 8. Saks kostnader knyttet til et skjønn inngår i transaksjonskostnadene. Ved å ta inn

flere parter som følge av usikkerhet kan dette føre til økte transaksjonskostnader. De økte transaksjonskostnadene genereres som følge av involvering fra advokater og sakkyndige. Denne praksisen springer ut av det faktum at det ikke alltid er klart hvem som er berettiget på partsstatus i disse sakene. Det kan også være at samtlige seksjonseiere må tas inn som part på bakgrunn av at det ikke foreligger et vedtak om minnelig avtale.

Det kan også være knyttet transaksjonskostnader når den enkelte seksjonseier eller andelseier ønsker å pretendere særskilt partsstilling i et skjønn. I henhold til skj. § 54 er det kun de som er tatt inn som part, som får dekket sine sakskostnader av eksproprietanten. Dersom en andels- eller seksjonseier pretenderer partsstilling i skjønnet og retten **ikke** tar deres krav til følge, kan dette føre til at den enkelte andel- eller seksjonseier må bære sine egne sakskostnader. I tillegg vil det å pretenderer partsstatus være et eksempel på hva som kan bidra til å øke tidsbruken. Tidsbruken i tillegg til oppofringer og ubehag for aktørene inngår i transaksjonskostnadene. Aktørene som blir berørt av et tiltak, kan kvie seg for å pretendere en partsstilling som følge av prosessrisikoen med tanke på kostnadene. En av informantene kommenterer prosessrisikoen slik:

“Du trenger ikke å være ressurs svak for å ikke kunne bære advokat kostnader- det er dyrt, og det kunne fort ha blitt mange titalls-tusen fordelt på de”

På den annen side tar noen av informanter følgende standpunkt for å redusere prosessrisikoen og for å sikre god flyt i forhandlingene:

“...Vi dekker kostnader til juridisk bistand under minnelig forhandlinger, selv om vi etter loven ikke er pålagt det. Det er vanlig praksis i Bane NOR, Vegvesenet også i Nye veier. Det gagnar oss i det lange løp, selv om det er en kostnad.”

Videre uttaler en av informantene følgende:

“Det legger til rette for at det kan være en mer faglig diskusjon på de premissene, som vi er opptatt av, at det er de økonomiske tapene som skal stå i fokus”

Grunnerververne ser verdien i å forhandle med fagfolk i stedet for boligsameiene eller borettslagene. Det kommer tydelig frem av sitatet over at forhandlinger med advokater

smidiggjør prosessen og kan samlet sett redusere transaksjonskostnadene selv om grunnerverver dekker kostnadene til juridisk bistand.

7.4.1 Prosessens tidsbruk

Spørsmålet om prosessens tidsbruk må drøftes i lys av avhandlingens forskningsspørsmål om utfordringer som oppstår. Det er nærliggende å tenke at mange parter og mange interesser i forhandlingssituasjon fører til økte transaksjonskostnader i form av økt tidsbruk. I tillegg til særlovene som tvinger grunnerverver i en spesiell situasjon i forhold til “vanlige” rutiner som får innvirkning på tid og kostnader se punkt 7.2.3.

Samlet sett gir informantene uttrykk for at det generelt sett kan være vanskeligere å få avtale fra disse eier- og rettighetsstrukturene, fordi det foreligger interessefragmentasjon og beslutningsavhengighet. Dette er forenlig med eiendomsteorien der det fremkommer at:

“felles for disse eier- og rettighetsstrukturene er og har vært at det ligger en formell beslutningstaker i slutfasen av en utredning-, forhandlings- og meklingsprosess. Men at partene (aktørene) er avhengige av hverandre, samtidig som de i økende grad har ulike interesser, og kan agere individuelt i prosessene, som skaper økende kompleksitet i sakene der disse eier- og rettighetsstrukturene inngår.” (Sevatdal og Sky 2003, s.11).

En av informantene uttaler følgende om forhandlinger ved grunnerverv fra borettslag og seksjonerte boligsameier:

“Det kan jo være mange parter involvert. Det kan være et styret. Det kan være ulike interesser blant seksjonseiere. Sånn at jeg jeg tenker det er fornuftig å ta høyde for. Når det er flere parter involvert, så kan det ta lengre tid”

Figur 2 som er fremstilt i punkt 3.1.2 påpeker at interessefragmentasjon og beslutningsavhengighet er avgjørende variabler for transaksjonskostnadene. Korsvolla et al., (2004) formulerer det på følgende måten:

“For begge typer avhengighet kan uklarhet om den rettslige eller fysiske situasjonen medføre økt avhengighet- og påvirke eventuelle transaksjonskostnader” (Korsvolla et al., 2004, s.21)

Det at flere ulike aktører sammen skal ta en fellesbeslutning kompliserer forholdene. Et fåtall av informantene påpeker at andels- og seksjonseiere ikke alltid har like sterke relasjoner til eiendommen sin i motsetning til grunneiere som for eksempel bor på familiegården. Ut ifra dette kan det trekkes den slutning at det ikke er affeksjonverdien til borettslagets eller sameiets fellesarealer som trenerer prosessen. En av informantene belyser dette slik:

“Generelt tror jeg det er enklere fordi at du har ikke den der emosjonelle tilknytningen til eiendommen kanskje, som du har hvis det er barndomshjemmet ditt.”

Videre kan borettslag og seksjonerte boligsameier råde over store arealer og aktørene blir således ikke alltid berørt i like stor grad. I de tilfellene en liten stripe fra et perifert område skal erverves, byr dette ofte ikke på særlige utfordringer for grunnerverver. Men det foreligger fortsatt utfordringer ved at det må forhandles med et styreorgan der det foreligger beslutningsavhengighet fra mange aktører. Dersom det skal erverves grunn fra områder som berører interessene til enkelte av andels- eller seksjonseierne kan prosessen fort bli mer komplisert.

I de tilfellene hvor det nylig er avholdt årsmøte eller generalforsamling kan styret kvie seg for å invitere til ekstraordinære møter. Dette kan være tilfelle når erstatningen som tilbys ikke står i forhold til kostnadene borettslaget eller eierseksjonssameiet har i forbindelse med et ekstraordinært årsmøte. En av informantene poengterer dette som følger:

“Jeg har opplevd at styret ikke ønsker å innkalle til ekstraordinær generalforsamling, og de venter til neste år... fordi at erstatningen som er tilbudt, er såpass lav at det vil koste de mer å gjennomføre en sånn generalforsamling” ... “Når det gjelder borettslag, eierseksjonssameier som må ha generalforsamlingsvedtak, så er det fint å få det på vinteren eller våren fordi generalforsamlingene gjennomføres gjerne på forsommeren, så det å ha det tidligere på høsten kan være litt utfordrende”

Det er i disse tilfellene tiden kan løpe og derav transaksjonskostnadene. Det vil være nødvendig å vente til spørsmålet om grunnerverv kan settes opp på agendaen for det årlige møte. Selv i de tilfellene hvor styret er villig til å kalle inn til et ekstraordinært møte så kan denne prosessen ta tid, og således vil dette også kunne forsinke prosjektet. En av informantene adresserer det på denne måten:

“Å vente i trekvart år på et møte kan være uheldig i forhold til prosjektets fremdrift.”

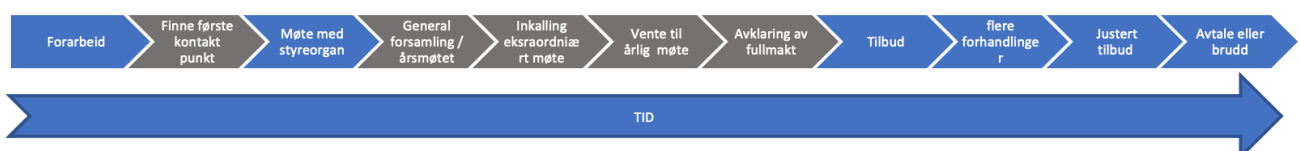
Videre legger informantene særlig vekt på at det er den felles organiseringen av lagene eller sameiene som er utfordrende, og som bidrar til å forlenge prosessen. Sevatdal og Sky (2003) omtaler dette som beslutningsavhengighet. I de tilfellene partene ikke klarer å komme til enighet seg imellom vil interessefragmentasjonen være en kostnadsdriver. Uenigheter kan oppstå fordi inngrepet berører aktørene ulikt, eller at eiendommen har ulik affeksjonsverdi for de enkelte. Enkelte informanter uttaler at de har vært med på å fatte et ekspropriasjonsvedtak, fordi styremedlemmene har et ønske om å slippe å stå til ansvar for avståelsen:

“Det er jo oftere snakk om styreansvar i dag enn det har vært tidligere, og det er mange styreledere som er veldig bevisst på at de også kan stilles til ansvar hvis de tar en beslutning som viser seg å ikke være riktige og upopulære.”

Når et erverv blir en ekspropriasjonssak kan tiden løpe parallelt med kostnadene. En annen kostnadsdriver som informantene påpeker er at det kan være utfordrende å finne første kontaktperson for borettslaget eller sameiet. I motsetning til å finne grunneiere som står oppført i grunnboka. Informasjonsflyten blir vanskeligere fordi den går via styret videre til laget eller sameiet, og informasjon kan gå tapt underveis. Aktørene handler rasjonelt ut fra den informasjonen som er tilgjengelig for dem, derfor er det viktig at grunnerververen klarer å sikre en god informasjonsflyt om inngrepet og prosessen. En av informantene understreker at tiden er en viktig faktor for utbygger, som ofte har behov for arealene snarlig. Tidspress under grunnervervet vil kunne påvirke forhandlingene og informasjonsflyten:

“Utbygger har jo ofte et ganske stramt tidsskjema, og hvis det er en ting som utfordrer grunnerverv betraktelig, så er det et tidspress.”

Basert på uttalelsene fra informantene kan figur 5 videreutvikles, slik at den tar med de utfordringene som gjør seg gjeldende under forhandlinger ved grunnerverv fra disse eierstrukturene. Dette sett i sammenheng med tiden som kan påløpe:



Figur 9: Saksgangen i forhandlinger med et borettslag eller seksjonert boligsameie. De grå boksene illustrerer de elementene som særskilt gjør seg gjeldende for grunnnerverv fra disse kollektive boformene. Kilde: Egenprodusert modell videreutviklet fra Stokstad I Eiendom og juss (Elvestad et al., 2021 s. 416.)

Modellen illustrerer at det er flere ledd i en forhandling med disse eierstrukturene, og at tiden løper parallelt med organiseringen av laget eller sameiet. Som nevnt så er tiden en viktig faktor i grunnnervervsprosessen og påvirker transaksjonskostnadene.

Oppsummert er det flere av grunnnervervene som opplever at det er utfordrende å finne frem til første kontaktpunkt for borettslagene eller sameiene. Videre er det utfordringer knyttet opp til felles organisering og innkalling til møter for å stemme over vedtakene. Dette kan være særlig utfordrende når erstatningen er såpass lav at det ikke dekker kostnadene knyttet til å avholde et ekstraordinært møte. For det tredje kan det være en del ulike interesser innad i laget eller sameiet, som i verste fall kan føre til at de ikke klarer å ta en endelig avgjørelse.

7.5 Erstatning og fordeling

Hvordan arter det erstatningsgrunnleggende «tapet» seg? Hvem får utbetalt, og hvordan fordeles erstatningen?

Fokuset for denne besvarelsen ligger i partsstatus og transaksjonskostnader.

Transaksjonskostnader omhandler ikke selve erstatningen (Korsvolla et al., 2004, s.15).

Derfor har ikke avhandlingen som mål å konkludere på dette forskningsspørsmålet. Likevel er dette forskningsspørsmålet et tema som ikke lar seg helt forbigå, siden denne forskningsspørsmålet er nært knyttet opp til partsstatus. I det følgende vil det gis en kort redegjørelse for de problemstillingene som reiser seg under dette spørsmålet. For en mer utfyllende drøftelse av dette spørsmålet vises det til Boge (2021) *“Utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier”*.

Spørsmålet om hvordan det erstatningsgrunnleggende tapet arter seg er avhengig av inngrepets, art, formål og størrelse. Det fremgår av rettspraksis at det er sprik mellom avgjørelsene om hva som er påregnelig bruk, og hva som er det økonomiske tapet.

Samtlige informanter mener også at det er helt avhengig av inngrepets art. Videre knytter de dette spørsmålet til hvem som er part. Det er i utgangspunktet det økonomiske tapet som skal erstattes. Spørsmålet om hva som er det økonomiske tapet reiser flere spørsmål og utfordringer som er nært knyttet til partsstatus. Dersom det økonomiske tapet gjelder fellesarealene skal det beregnes erstatning for det tapet som borettslaget eller sameiet lider som helhet. Dette kan skape utfordringer særlig når det er enkelte seksjons- eller andelseiere som blir berørt i større grad av et inngrep. En av informantene belyser problemet på følgende måte:

“Det er ikke noe verdireduserende effekt på borettslagets areal ved at den (hekken) blir tatt. Det er bare bitte lite. Men det er verdireduserende for salgsverdien av den leiligheten. Fordi at det er en bruksrett, og så blir spørsmålet: hva da?”

Partsstatus spørsmålet bli satt på spissen i de tilfellene der enkelte seksjons- eller andelseiere blir særlig berørt. Videre utdyper samme informant følgende;

“Hvem er det som har tapet? Jo det er borettslaget, det er selskapet, og det har ikke noe å bety for selskapet. Men den som har leiligheten som før var verdt. 9,2 millioner. Den er nå plutselig verdt 8,8.”

7.5.1 Beslutningsavhengighet

Dette spørsmålet vil i hovedsak knyttes opp mot partstilling og beslutningsavhengighet i et seksjonert boligsameie eller borettslag. I LB-2018-52570 tar retten stilling til hva som er påregnelig bruk ved erstatningsutmålingen blant annet basert på beslutningsavhengighet, der retten sier følgende:

“Videre må retten vurdere hvorvidt det er påregnelig at 32 sameiere ville klare å bli enige om en slik utbygging. Betydningen av byggelinjene ved vei på begge sider av arealet må også hensyntas. Erstatning for utbyggingsverdi tilkjennes ikke med mindre det ut fra konkrete holdepunkter er påregnelig at en slik utbygging vil finne sted”

Det forelå byggelinjer som etter rettens syn kunne vanskeliggjøre utbygging, og som derfor ble tatt med i vurderingen om påregnelig utnyttelse. Her er det tydelig at retten tok stilling til reguleringsstrukturen på eiendommen, men la også vekt på: “... hvorvidt det er påregnelig at 32 sameiere ville klare å bli enige om en slik utbygging.”

I motsetning til denne avgjørelsen fikk borettslaget i LB 2019-170849 medhold i kravet om å få erstatning for tapte utbyggingsmuligheter, selv om det ikke forelå et vedtak eller søknad om utbygging. Det forelå heller ingen vedtak fra generalforsamlingen. Retten fant likevel at det forelå tap av utbyggingsmuligheter. Lagmannsretten kommenterte følgende:

*“Lagmannsretten tar utgangspunkt i at vedtak om utbygging med bruksendring og salg av arealet ville krevd minst 2/3 flertall blant andelseierne, jf burettslagsloven § 8-9 første ledd nr 3, jf nr 1. **Det er på det rene at styret ikke har besluttet å fremme slik sak for generalforsamlingen, og det er ikke opplysninger som tilsier at styret på noe tidspunkt har vurdert salg av deler av borettslagets eiendom**” (vår utheving)*

7.5.2 Hvordan fordeles erstatningen?

Fordelingen av erstatningen arter seg også ulikt mellom rettsavgjørelsene sml. Rt.1972-513 og LB-2018-160583. I Rt. 1972-513 hadde borettslaget fremmet krav om særskilt erstatning på vegne av borettslavere. I tillegg hadde de bedt retten om å beregne tapet til hvert enkelt andel. Dette ble ikke tatt til følge av retten.

I LB-2018-160583 blir det utmålt erstatning for hver enkelt seksjon, basert på hvilken etasje seksjonen lå plassert i forhold til tiltaket. Det som er av betydning i denne saken er at de enkelte seksjonene **ikke** var inntatt som part, men fikk likevel utmålt en ulempeerstatning. En annen illustrasjon på dette er LA-1991-644 i denne avgjørelsen ble det både utbetalt erstatning for tap av grunn. Videre beregnet retten erstatning for verdiforringelse av to andeler som lå nærmest tiltaket. Dette som følge av reduksjon i omsetningsverdi. Heller ikke i denne saken var andelseierne inntatt som part.

Det blir derfor tydelig at det erstatningsgrunnleggende tapet arter seg ulikt i den enkelte sak, ut i fra inngrepets art sett opp imot eiendommensstrukturen, eierstrukturen, rettighetsstrukturen og reguleringsstrukturen. Her kan det stilles spørsmål ved hva som er det økonomiske tapet, og hvem som lider det økonomiske tapet ved delinngrep fra fellesarealer. Dette gjelder de tilfellene der inngrepet berører enkelte aktører mer enn andre. Dette tar også Boge (2021) opp som en utfordring i sin avhandling:

“Felleskapet sitt tap vil imidlertid være knyttet til eiendommens verdi før og etter inngrepet. Dette skiller seg fra det tap den enkelte beboer kan bli påført ... Det kan stilles spørsmål om riktige personer får tilkjent erstatning ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Delinngrep omfatter ofte fellesareal, og dette eies av andelseierne og seksjonseierne i fellesskap.” (Boge 2021 s.45)

Videre påpeker en av informantene at etter oreigningsloven § 2 og Grunnlovens § 105 så skal: *“den inngrepet råkar” “ha full erstatning”*. En annen informant påpeker følgende:

“Det skal jo dekke den enkeltes økonomiske tap også, så hvis det er en eller flere seksjoner som blir veldig berørt, så vil det jo etter mitt skjønn i hvert fall være feil å bare fraskrive seg alt ansvar der og bare utbetale til sameie”

Det er bred enighet blant informantene at fordelingen av erstatningen er noe som ligger under eiendomsregimet og må fordeles internt. Da kan det hende at erstatningen blir skjjevfordelt. Hvis erstatningen blir fordelt etter sameie- eller andelsbrøk kan en seksjon som egentlig ikke er berørt få en høyere erstatning enn den som virkelig er berørt av inngrepet. Flere av informantene henviser til en sak der en slik situasjon var tema jf. LB-2018-160583:

“Jeg var med i et skjønn i Professor Kohts vei hvor de fikk det, men da var det fremdeles styret eller sameiet ved styre som var part, men så ble det da fordelt leilighetsvis og etasjevis. Da var det en diskusjon i etterkant om hvem som skulle ha erstatningen, og hvordan det skulle fordeles. Vi sa at her er det sameie som har fått erstatning vi betaler ut en sum. Og så får de fordele erstatningen etter hva de ønsker.”

De fleste av disse sakene løser seg i minnelighet. Det blir også ofte foretatt pragmatiske løsninger som strider mot det som er *“riktig juss”*. Dette fremkommer av en informant med lang fartstid:

“... og der var vel rutinen at vi var litt snille og sa til borettslaget at vi utmåler erstatning for hver enkelt enhet som om de eier den, og så får de erstatning, men da skal også de ha den og ikke borettslaget.” ... “Det er klart det er juridisk feil, slakter alle som tenker sånn, men jeg gjennomført det sånn.”

Slik det fremkommer av tidligere forskning under dette spørsmålet vil det normalt utbetales erstatning til sameiet eller borettslaget i sin helhet. I likhet med denne avhandlingen har også tidligere forskning samme funn;

“Det er tydelig at utfordringene knyttet til erstatningsgrunnlaget henger tett opp mot vurderingen av partsstilling, og vil ha en sentral rolle i spørsmålet om en andelseier eller seksjonseier har krav på selvstendig erstatning.” (Boge 2021. s.80.)

Som nevnt innledningsvis i kapittelet skal ikke denne avhandlingen ta for seg hvordan erstatningen skal beregnes i disse tilfellene. Med tanke på utfordringene som er belyst ovenfor vedrørende partsstatus, kan dette være et interessant tema for videre forskning.

8. Konklusjon

Hensikten med oppgaven er å besvare følgende problemstilling:

“Hva er utfordringene knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon fra seksjonerte boligsameier og borettslag, med vekt på partsstatus og transaksjonskostnader.”

Besvarelsen bygger på en kvalitativ samfunnsvitenskapelig undersøkelse som har som formål å besvare et spørsmål av juridisk karakter. Konklusjonen bygger på drøftelsen av rettskildene sett i sammenheng med hvordan denne problematikken blir løst i praksis, og tidligere forskning. Hovedproblemstillingen blir besvart på bakgrunn av fem forskningsspørsmål.

8.1 Utfordringene knyttet hvem som er ekspropriet?

Samtlige av informantene er enige om at utgangspunktet for partsstatus er borettslaget og seksjonssameie, ved erverv fra fellesarealer. Det kan være nødvendig å ta spesielt hensyn til enkelte boenheter basert på de faktiske forholdene.

Ordlyden i orl. § 2 og pbl. § 16-1 gir etter en alminnelig språkforståelse grunnlag for at retter som utledes av en borett eller i kraft av å være seksjonseier vil kunne være

ekspropriasjonsrettslig vernet. Lovteksten er likevel ikke klar på hvor sterk disse rettene må være for at det skal falle under lovens ordlyd. Dette særlig når tiltaket berører fellesarealene.

Ved inngrep fra borettslag er part statusen klar ved at den ligger hos borettslaget som juridisk person. Det er likevel knyttet utfordringer til særlig berørte andelseiere, dette fremgår av rettspraksis og de juridiske rammene. Utfordringene som gjør seg gjeldende knytter seg hovedsakelig til utmålingen av erstatningen til den enkelte andelseier. Dette har sammenheng med at et tiltak kan treffe ulik på eiendommen til borettslaget.

Ved inngrep fra fellesarealer fra et seksjonerte boligsameier kan partsstatusen derimot være kompleks og uklart. Hovedregelen fra rettsavgjørelser og juridisk teori er at et sameie ikke kan være part i en sak, og er ikke å anse som juridisk subjekt. Sameiet kan kun tas inn som part dersom styret har fått fullmakt fra seksjonseiere.

Den gjeldende praksisen er at grunnervervene inntar heller for mange parter inn i skjønnet enn for få. Dette er for å helgardere seg mot uklarheten som gjør seg gjeldende for partsstatus spørsmålet. Deretter blir det opp til skjønnsretten å ta stilling til partsstatusen til den enkelte. Ved minnelige forhandlinger blir det ofte foretatt pragmatiske løsninger. Som et resultat av dette blir dette spørsmålet forbigått og ikke tatt opp i domstolene. Dette kan være grunnen til at det i liten grad foreligger rettspraksis på tema.

Partsstatus kan være en utfordring for både seksjonerte boligsameier og borettslag i de tilfellene, spørsmålet om ulempeerstatning etter orvl. § 8 skal avgjøres. Forøvrig vil uklar partsstatus ha innvirkning på andre deler av grunnervervsprosessen fra borettslag og seksjonerte boligsameier.

8.2 Utfordringene knyttet til forhandlings- og beslutningsmyndighet

Utfordringene knytter seg til spørsmålet om partsstatus. Det er bred enighet blant informantene om at dette spørsmålet er nært knyttet opp mot hvem som er ekspropriert og har partsstatus. Utgangspunktet til samtlige informanter er at det er styret i borettslaget eller sameiet som har forhandlings og beslutningsmyndighet.

I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å forhandle med styret for avståelse av grunnen og samtidig forhandle med en enkelt seksjonseier eller andelseier om en rettighet i samme areal. Det er i disse situasjonene der det gjerne oppstår uklarheter om hvem som er

forhandlingsmotpart og hvem som har beslutningsmyndighet. Dette gjør seg særlig gjeldende i de tilfellene rettigheten ikke er formalisert gjennom vedtekter eller er blitt tinglyst.

Utfordringer som oppstår i situasjoner hvor styret skal ta avgjørelser på vegne av mange er ivaretagelse av rettsvernet og eiendomsretten til de enkelte seksjons- eller andelseierne under forhandlingene. Videre kan det være en utfordring for grunnerverver å måtte forhandle med samtlige seksjonseiere for et relativt lite areal, i motsetning til å forhandle med en enkelt grunneier over tilsvarende areal. Her reiser det seg spørsmål om hvor langt forhandlingsplikten strekker seg, og når forhandlinger er å anse som urimelig byrdefullt. De største utfordringen som gjør seg gjeldende er interessefragmentasjon og beslutningsavhengighet, ved at mange ulike aktører skal ta en felles avgjørelse.

8.3 Utfordringer ved avtaleformer og avtaleformularer

Avtaleformene og fremgangsmåten som gjør seg gjeldende i inngrep fra seksjonerte boligsameier og borettslag, skiller seg i noen grad fra andre typer eierstrukturer. Det som særlig gjør seg gjeldende er at det ofte må inngås avtaler med styret som må ha fullmakt til å forhandle. Grunnerververne er avhengig av at et vedtaket skal behandles på et årsmøtet eller generalforsamling

Juridisk sett kan det være utfordringer knyttet til varslingsplikten av andels- og seksjonseierne. Informantene sier at i praksis er det av og til utfordringer knyttet til informasjonsflyten til de andels- og seksjonseierne som blir berørt. Det kan medvirke til å forlenge tiden det tar å gjennomføre ervervet.

8.4 Utfordringene ved eierstrukturen for transaksjonskostnadene

Tiden som medgår for å komme i en forhandlingsposisjon er med på å øke transaksjonskostnadene. Flere av grunnerververne opplever at det er utfordrende å finne frem til første kontaktpunkt for borettslaget eller sameiet.

Videre tar det tid å få saken på agendaen til årsmøte eller generalforsamlingen, noe som kan være uheldig for prosjektets fremdrift. For å holde tidsrammen i prosjektet kan det bli aktuelt for grunnerverver å søke om ekspropriasjon og om forhåndstiltredelse. Det kan være en utfordring knyttet til at styrene ikke ønsker å innkalle til et ekstraordinært-møte, og det kan

være flere årsaker til dette. Erstatningen som tilbys kan være såpass lav at erstatningen ikke står i forhold til kostnadene til et ekstraordinært møte. Videre kan styre føle ubehag ved å skulle ta upopulære avgjørelser på vegne av fellesskapet. Belsutningsavhengigheten påvirker tiden, ved at det gjerne må gås flere runder mellom grunneverver, styret og rettighetshaverne.

Dersom det ikke foreligger god nok informasjon til de berørte andels- og seksjonseierne i forkant av forhandlingene kan dette påvirke deres atferd ved beslutningstaking på årsmøte eller generalforsamlingen.

Dersom forhandlingene tar tid kan dette medføre at rettighetshaverne står i en ubehagelig situasjon over lengre tid. Ubehaget og oppofringene som partene må gjennomgå er også en del av transaksjonskostnaden. Dette kan særlig gjøre gjeldende i disse rettighetsstrukturene når det er høy interessefragmentasjon.

8.5 Utfordringene knyttet til erstatning

Spørsmålet om erstatning er også nær knyttet til partsstatus. Dersom partsstatusen er uklar vil det erstatningsgrunnleggende tapet bli vanskelig å vurdere.

Det er bred enighet blant informantene at fordelingen av erstatningen i kollektive boformer er noe som ligger under eiendomsregime og må fordeles internt. Gjennom rettspraksis fremkommer det at det er seksjonssameie eller borettslaget som får utbetalt erstatningen. Likevel er det ikke alltid tydelig hvem som lider det økonomiske tapet. Et økonomisk tap kan være ulikt for seksjonssameie eller borettslaget som helhet, kontra det en andels- eller seksjonseier blir påført som følge av et tiltak.

Dersom det fordeles en sum til sameiet kan erstatningen bli fordelt etter sameiebrøk, og således skjevfordeles. En erstatning til borettslaget, kan komme til gode til andelseieren gjennom fellesfordeling, og da blir det nødvendigvis ikke hensyntatt hvem som blir mest berørt. Videre fremgår det av rettspraksis at det blir utmålt erstatning til hver enkelt seksjon- eller andelseier, men erstatningen blir utbetalt samlet til borettslaget eller det seksjonerte boligsameiet.

8.6 Konklusjon av hovedproblemstilling

Det er mange utfordring knyttet til erverv fra fellesarealene til seksjonerte boligsameier og borettslag. Problemstillingen denne avhandlingen tar for seg er en sjelden problemstilling i praksis. Grunnerververne bruker ofte pragmatiske løsninger og benytter seg av avtalefriheten ved minnelige forhandlinger. Enkelte av infomantene går så lang som å si at: *“om vi følger jussen tar det betydelig lengre tid, eller det blir helt stans i forhandlingene.”* Dette er en konsekvens av at det ikke foreligger klare retningslinjer i lovverket eller fra domstolene.

Ut ifra funnene som er gjort i denne besvarelsen kan det være nødvendig med en rettsavklarende dom eller en lovendring på dette området for å oppklare forholdene. Her siktes det til de tilfellene der en andels- eller seksjonseier blir særlig berørt av et tiltak som omhandler fellesarealer. En avklaring på hvem inngrepet i realiteten “råker” er nødvendig.

Ordlyden i orl § 2 og pbl §16-1 gir etter en alminnelig språkforståelse grunnlag for at retter utledet av en borettslag eller fra en boligseksjon har ekspropriasjonsrettslig vern. Lovteksten er likevel ikke klar på hvor sterk disse rettene må være for at det skal falle under lovens ordlyd. Dette gjelder når tiltaket berører fellesarealene. Det kan dermed konkluderes med at partsstatus spørsmålet er uklart.

Dersom spørsmålet om partsstatus er uklart vil det være tvil om hvem som har beslutning- og forhandlingsmyndighet. Videre oppstår det også utfordringer til hvordan det økonomiske tapet arter seg, og hvordan erstatningen skal fordeles.

Utfordringer knyttet til partsstatus kan ha direkte og indirekte innvirkning på grunnervervsprosessen og transaksjonskostnadene. Organiseringen av disse eier- og rettighetstrukturene kan få betydning for tiden som medgår til forhandlinger. En utfordring som gjør seg gjeldende for grunnerververe er å finne frem til første kontaktpunkt for å begynne prosessen. Årsaken til at denne utfordringen oppstår er at det ikke er sammenheng mellom registrene.

En annen utfordring som gjør seg gjeldende i denne sammenheng er variablene interessefragmentasjon, beslutningsavhengighet og arealavhengighet. Enkelte av informantene påpeker at aktørene i disse eier- og rettighetsstrukturene ofte kan være mer passive til eiendommen enn den enkelte grunneier og at eiendommene ofte er så store at tiltaket ikke oppleves som like inngripende. Dette avhenger fullstendig av inngrepets art.

Videre vil kravet om forhandlinger kunne forlenge prosessen utover den ønskede tidsrammen. Dette gjør seg gjeldende dersom forhandlingene blir igangsatt etter at årsmøte eller generalforsamlingen er avholdt. Det vil da kunne medgå en del tid til å vente på at sameiet får organisert seg. Det forekomme at grunnerverver må vente på neste årsmøte eller generalforsamling. Den samme problematikk oppstår *ikke* i forhandlinger med kun en enkelt grunneier.

Ut ifra empirien kommer det frem at grunnerververne i noen tilfeller ikke søker å forhandle med hver enkelt, selv om de anerkjenner at seksjonseierne er selvstendige rettssubjekter. De ber styre om å hente inn samtykke til å forhandle på vegne av dem. Dette blir en måte å forbigå kravet om forhandlinger. Spørsmålet blir da om de i realiteten ikke overholder orl. § 12. I praksis betyr dette at grunnerververne forholder seg til et seksjonert boligsameie på tilsvarende måte som de gjør med et borettslag, ved å forhandle med styret alene. Dette forutsetter at styret i det seksjonerte boligsameiet har myndighet til å forhandle ved fullmakt og at inngrepet ikke er “vesentlig”.

Empirien indikerer at det kan være økte transaksjonskostnader knyttet til et erverv fra et borettslag eller et seksjonert boligsameie.

9. Avsluttende refleksjoner

Under valg av tema, og utforming av problemstilling var vi i tvil på hvordan oppgaven skulle vinkles. Det faktum at alle inngrep er særegent ga oss en utfordring med å identifisere konkrete utfordringer som knytter seg til borettslag og seksjonerte boligsameier. Samtidig foreligger lite forskning og rettsavgjørelser som berører dette tema. Derfor antok vi at det kunne være en utfordring å få tilstrekkelig med informanter. Da vi fikk kontakt med de aktuelle informantene viste det seg at tema for oppgaven er aktuell og forventes å bli enda mer aktuelt i tid fremover.

Uavklart partsstatus og udefinerte retningslinjer på hvordan forholdet mellom andels- eller seksjonseier skal håndteres ved inngrep fra fellesarealer, er utfordringer som ikke har blitt riktig satt på spissen enda. Vi tror at dette kan bli satt mer på spissen i fremtiden, vi mener at

det har blitt gjort noen funn som bidrar til å forsterke forskningen under tema. Empirigrunnet er noe som vi særlig fornøyd med, fordi det gir funnene en viss tyngde.

9.1 Kritikk av oppgaven

Grunneiernes perspektiver er i liten grad inkludert i avhandlingen. En av informantene som bisto kommuner med grunnverv og skjønnsaker hadde også bistått enkelte borettslag og seksjonerte boligsameier. Deres perspektiver er ikke inngående gjort rede for i avhandlingen. Det kunne vært meget interessant å inkludere borettslag eller seksjonerte boligsameier som har avstått grunn. Det kunne ha vært av interesse å forhøre oss om deres opplevelse ved slike inngrep. Videre kunne de ha redegjort for hvordan erstatningen blir fordelt internt i laget eller sameie, og utfordringer knyttet til fordelingen. Det å få en helhetlig vurdering av prosessen fra alle de involverte partene vil kunne avdekke hvor det er ulike perspektiver mellom grunneier og grunnerverver.

Vi tok ikke med erstatningsutmålingen inn i problemstillingen. Dette temaet så vi på som såpass stort og omfattende at det kunne være en selvstendig oppgave. Derfor blir det heller ikke konkludert med noe som omhandler hvordan erstatningen bør blir utmålt, selv om dette er et svært relevant tema. Likevel har vi inkludert materialet som informantene har delt med oss på dette tema, samt rettsavgjørelser som har tatt for seg problematikken.

9.2 Forslag til videre forskning

Det kunne ha vært spennende å foreta en kvantitativ forskning på om det går flere saker til skjønn der borettslag og seksjonerte boligsameier er involvert. Samtidig som dette vil være en utfordring da det ikke foreligger nok avgjørelser å støtte seg på, men det kan bli aktuelt for fremtiden.

Videre kunne det vært mulig å gjennomføre en undersøkelse basert på juridisk metode på hvordan en erstatning skal utarte seg i de tilfellene inngrepet både berør andels- eller seksjonseier samtidig som det berører borettslaget og seksjoner sameie. Spørsmålet kan være hva som er det økonomiske tapet for en andel- eller seksjonseier, i forhold til det økonomiske tapet til borettslaget og seksjonssameie.

KILDER

Litteratur:

Alfsnes F. (2019) Samfunnsvitenskapelig metode. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. (forelesning 17.09.2019)

Aubert, V. (1991). *Det skjulte samfunn*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bell, E., Bryman, A. and Harley, B. (2019). *Business Research Methods*. 5th ed. Oxford: Oxford University Press.

Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom en innføring i tingsrett*. Bergen Fagbokforl.

Boge, I.E. (2021). *Utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier*. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Broch Katrine Hauge, Holth, F. and Ingrid Wang Larsen (2021). *Ekspropriasjonsrett : kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.

Elvestad, H.E., Sky, P.K. and Taubøll, S. (red). (2021). *Eiendom og juss--Vol. 1*. Oslo: Universitetsforlaget.

Everett, E.L. and Furseth, I. (2012). *Masteroppgaven : hvordan begynne - og fullføre*. Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, T. og Falkanger, A.T. (2016). *Tingsrett*. 8 utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Hansen, T. and Guttu, J. (1998). *Fra storskalabygging til frislepp (Beretning om Oslo kommunes boligpolitikk 1960-1989)*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt SINTEF.

Korsvolla, K., Steinsholt, H. and Sevatdal, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Norges landbrukshøyskole Ås: Institutt for landskapsplanlegging.

Lilleholt, K. (2014). *Knophs oversikt over Norges rett*. Oslo: Universitetsforl.

Malt, U. and Grønmo, S. (2020). *strukturert intervju*. [online] Store norske leksikon.

Tilgjengelig fra:

https://snl.no/strukturert_intervju?fbclid=IwAR3lzDkxuiuoI9b56_bMhHNFuav0oKmrI1czOdK6rUfW0GMHO3N1IW38H0 [Hentet 29 Apr. 2022].

Regjeringen (2014). *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. [online] Regjeringen.no. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/689bae9d728e48e8a633b024dcd6b34c/sprbatp.pdf>.

Rognes, J.K. (2015). *Forhandlinger*. Oslo: Universitetsforlaget.

Sevatdal, H. and Sky, P.K. (2003). *Eigedomsteori*. Norges Landbrukshøyskole Ås: Institutt for landskapsplanlegging.

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data*. 5th ed. London: Sage.

Statens Vegvesen (1999). *Etiske retningslinjer for grunnerverv : gjelder all kontakt med grunneiere*. Håndbok R730. [online] Oslo: Vegdirektoratet 2014. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-r730.pdf?fbclid=IwAR14DTHtamsFqcqDAbTSEaTMtCJ2UUWh4N0PQORhsxvW3r-YKoYSLbYX86U> [Hentet 12 May 2022].

Statens Vegvesen (u.å.). *Hva skjer ..når Statens vegvesen erverver grunn? Statens vegvesen*. [online] Statens Vegvesen. Tilgjengelig fra: https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/veg-og-gate/grunnerverv/brosjyre-grunnerverv-bokmaal.pdf?fbclid=IwAR0W9mF5WBxPWBpuKDrMQeQ7r_cB-OHhdfFSUmsaWsSFPQkjoUMLcQ3IHou [Hentet 14 May 2022].

Statens vegvesens (2018). *Grunnerverv til vegformål – Forhandlinger*. Håndbok V742 [online] Oslo: Vegdirektoratet. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-v742-grunnerverv-til-vegformal.pdf> [Hentet 29 Apr. 2022].

Stordrange, B. and Lyngholt, O.C. (2019). *Ekspropriasjonserstatningsloven : lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom : lovkommentar*. 4 utgave ed. Oslo: Universitetsforlaget.

Taraldrud, K.E. (2016). *Oversikt over rettigheter til fast eiendom*. Oslo] Cappelen Damm Akademisk.

Figurer og tabeller

Figur 1 Transaksjonskostnader.

Figur 2 Transaksjonskostnader videreutviklet

Figur 3 Arealbruk

Figur 4 Grunnervervsprosessen

Figur 5. Saksgangen i minnelige forhandlinger i en grunnerversak

Figur 6 Hierarkiet i en forvaltningssak som omhandler ekspropriasjon

Figur 7 Førstusasje

Figur 8 Inngrep

Figur 9 Saksgangen i forhandlinger med et borettslag eller seksjonert boligsameie.

Tabell 1 Ekspropriasjonsmyndighet

Proposisjoner og forarbeider:

Ot.prp.nr.13 (1964–1965) Om lov om sameige

av 18 desember 1964. Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-13-196465?searchResultContext=1450&rowNumber=1&totalHits=139>

Ot.prp.nr.43 (1957) *Om lov om ekspropriasjon av fast eiendom*

av 15 februar 1957. Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-43-195758?searchResultContext=3325&rowNumber=1&totalHits=86>

Ot.prp.nr.50 (1982–1983) *Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom*

av 25 mars 1983. Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-50-198283?searchResultContext=2644&rowNumber=1&totalHits=277>

Prop.39 L (2016–2017) *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*

av 16 desember 2017. Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/prop-39-l-201617?searchResultContext=1631&rowNumber=1&totalHits=813>

Forskrifter

FOR-1960-06-02-4 Forskrift i medhold av oreigningslovens § 29

FOR-1981-09-11-8603 Forskrifter om eiedomsinngrep etter veglova

§ 3

Lover:

Lov 17.mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov

§ 105

Lov. 1. juni 1917 nr.1 om skjønn og ekspropriasjonssaker

§ 8

§ 53

§ 54

Lov. 23 oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast egedom (oreigningslova)

§ 1

§ 2

§ 3

§ 5

§ 8

§ 12

§ 24

§ 25

§ 30

Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova)

§ 2

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

§ 50

§ 53

Lov 18. juni 1965 nr. 6 Lov om sameige (sameigelova)

§ 1

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

§ 2

§ 16

§ 28

**Lov 6.april 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom
(ekspropriasjonsstatningslova)**

§ 4

§ 5

§ 6

§ 7

§ 8

**Lov 21.mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett
(menneskerettsloven)**

§2

EMKN P1 A1

Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslaglova)

§ 1-1

§ 5-1

§ 7-2

§ 7-11

§ 8-9

§ 8-16

Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

§ 2-1

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

§ 16-1

§ 16-2

§ 16-5

Lov 16.jun 2017 nr. 65 om eierseksjoner

§ 4
§ 27
§ 40
§ 49
§ 51
§ 54
§ 58
§ 60

Opphevede lover

Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

§43

Rettsavgjørelser

Høyesterett

Rt-1970-174

RT 1998 s 29 (Mærradalen)

Rt-1999-13

RT 1999 -138 (Østmarka)

HR-1999-7-A – Rt-1999-146 (Strøm Skog)

HR-1999-56-K – Rt-1999-251 (Sameie Øvre Bergsvingen 11)

HR-1999-159-K – Rt-1999-513

HR-2001-1395 – Rt-2002-553

RT-2011-780 (Jæren energi)

HR-2013-2409-A – Rt-2013-1508

Lagmannsrettsavgjørelser

RG-1972-513

RG-2011-1369

LA-1991-644 – RG-1993-337

LB-2011-151915 – RG-2012-1320

LB-2018-160583

LB-2018-52570

LG-2019-170849

Vedlegg

Vedlegg 1 NSD:



Vurdering

Referansenummer

552080

Prosjektittel

“Hva er utfordringene for kommersielle aktører og kommunen knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon av borettslag og seksjonerte sameier. “

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Håvard Steinsholt, havard.steinsholt@nmbu.no, tlf: 67231256

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Hadi Ghalegolabi, hagh@nmbu.no, tlf: 46500822

Prosjektperiode

01.12.2021 - 15.05.2022

Vurdering (1)

20.12.2021 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 20.12.2021, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

For studenter er det obligatorisk å dele prosjektet med prosjektansvarlig (veileder). Del ved å trykke på knappen «Del prosjekt» i menylinjen øverst i meldeskjemaet. Prosjektansvarlig bes akseptere invitasjonen innen en uke. Om invitasjonen utløper, må han/hun inviteres på nytt.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2022.

LOVLIG GRUNNLAG Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), og dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13. Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Zoom og Teams vil være databehandler i prosjektet. NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fyll-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-enderinger-i-meldeskjema>

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet. Lykke til med prosjektet!

Vedlegg 2 informasjonsskriv til informantene:

Vil du delta i forskningsprosjektet

“Hva er utfordringene for kommersielle aktører og kommunen knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon av borettslag og seksjonerte sameier.”

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er avdekke utfordringer og muligheter ved grunnerverv i Oslo fra kollektive eierformer. I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Hoved formålet med oppgaven er å skrive en avhandling om utfordringene ved grunnerverv og ekspropriasjon fra borettslag og seksjonerte sameier. Videre er målet å avdekke motivasjonen kommunen har til å ekspropriere grunn fra borettslag og boligsameier til private utbyggere til fortetting, ettersom eierstrukturene borettslag og boligsameier besitter store arealer som potensielt kan utbygges.

Denne oppgaven vil omfatte forhandlinger ved grunnerverv, og de juridiske rammene og rettstilstanden dersom et vedtak om ekspropriasjon fører til skjønn.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Vi kontakter deg nå på bakgrunn av at du i kraft av din stilling representerer en aktør som vi definerer som: «Hovedaktør» innenfor grunnerverv.

Hva innebærer det for deg å delta?

Vi ønsker ved hjelp av semistrukturerte intervjuer å samle de ulike aktørenes perspektiver og oppfatninger ved et inngrep av grunn der eierstrukturen er: «kollektive eierformer». Det er et ønske fra vår side å gjennomføre et intervju som det vil bli tatt lydopptak fra. Det er opp til den enkelte informant om de godtar lydopptak eller ikke. Om du sier ja til å stille på intervju er det fra vår side ønskelig å gjennomføre intervjuene fysisk. Likevel er det opp til informanten hvor de ønsker å møtes eller om de ønsker å gjennomføre intervjuene på digitale plattformer eller per telefon. Varigheten av intervjuet er estimert fra 30 til maks 60 minutter.

Intervjuet vil omhandle dine personlige erfaringer og faglige perspektiv på grunnerverv fra ovennevnte eierformer.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Informasjonen vil bare bli behandlet av undertegnede og veileder.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er 15.05.2022. Alle personopplysninger og lydopptak vil bli slettet ved prosjektets slutt.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra NMBU har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Benjamin Winnem på E-post: benjamin.winnem@nmbu.no
- Hadi Ghalegolabi på E-post: hadi.ghalegolabi@nmbu.no

- Norges miljø- og biovitenskaplige universitet ved Håvard Steinsholt, tlf. 934 46 858

- Hanne Pernille Gulbrandsen i Deloitte Advokatfirma E-post: personvernombud@nmbu.no, tlf. 402 81 558

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

• NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på E-post (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen
Hadi Ghalegolabi & Benjamin Winnem
Studenter ved NMBU

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet “Hva er utfordringene for kommersielle aktører og kommunen knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon av borettslag og seksjonerte sameier.”

Sett kryss for samtykke:

- å delta på intervjuet
- at det lagres lydopptak av intervjuet
- Jeg har fått anledning til å stille spørsmål.
- Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet
- Jeg er innforstått med at jeg kan bli identifisert av tredjeperson, ved at oppgaven referer til min stillingstittel og utsagn.

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 3. Intervjuguide:

Problemstilling

Hva er utfordringene knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon fra seksjonerte boligsameier og borettslag, med vekt på partsstatus og transaksjonskostnader.

Forskningsspørsmål

1. Hvem er ekspropriat?
2. Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet for fellesskapet under minnelige forhandlinger?
3. Hvilke avtaleformer og avtaleformularer gjør seg gjeldende?
4. Hvilke innvirkninger har eierstrukturen til kollektive-sameier for transaksjonskostnadene ?
5. Hvem får utbetalt og hvordan fordeles erstatningen ved minnelig avtale?
6. Hvordan arter det erstatnings grunnleggende «tapet» seg, og hvordan fordeles erstatning i fellesskapet?

Innledning:

- 1. Kan vi ta opp dette intervjuet?**
- 2. Hva er din Utdannelsesbakgrunn?**
- 3. Hvorfor ønsket du å jobbe med dette (yrke)?**
- 4. Hva er det vanligste formålet dere erverver grunn til?**
- 5. Har du deltatt i mange saker som omhandler inngrep fra kollektive sameier?**
 - **herunder del og hel inngrep.**
 1. Hva er ditt inntrykk av saker som innebærer inngrep fra bofellesskap og sameier?
 2. Hvordan er deres rutiner for slike inngrep?
 3. Hvordan opplever du dagens juridiskerammer tilrettelegger for inngrep fra sameier og borettslag?
 4. Er det tydelig hvem som er ekspropriat ved ekspropriasjon?
 5. Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet for sameier og bofellesskap under minnelige forhandlinger?
 6. Hvor reelt er det at enkelte seksjonseier påklager/anker et skjønn?
 7. Tar dere noe del i fordelingen av minnelige erstatninger, og hvordan pleier det økonomiske tapet å arte seg?
 8. Hva er utfordringen med at borettslaget offisielt er ekspropriat, i de tilfeller hvor kun enkelte andelseiere/ seksjonseiere blir rammet?
- 9. Kan du nevne og beskrive noen saker dere har vært borte i som det kan være interessant for oss å se nærmere på? ski stasjon? Lofsnæs Terract LG-**
- 10. Har du noe du tilføye som omhandler tema for prosjektet som ikke er belyst under dette intervjuet.**
- 11. Er det noen andre kolleger eller andre vi burde ta kontakt med?**
- 12. Kan vi ta kontakt med deg igjen om vi trenger å få noe oppklart eller utdypet?**



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway