



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp  
Fakultet for Landskap og samfunn

# Suksessfaktorer for tilrettelegging av minnelig avtale ved grunnerverv

Factors that affect amicable settlements in land acquisition

Gina Marie Qvale  
Master i Eiendom

## Forord

Oppgaven markerer avslutningen på en femåring utdanning; en mastergrad i *eiendom* ved Norges miljø- og biovitenskaplig universitet (NMBU). Oppgaven er skrevet våren 2017, og har et omfang på 30 studiepoeng. Hovedveileder gjennom arbeidet har vært Professor Per Kåre Sky.

Jeg vil benytte anledningen til å takke grunnerververe i Statens vegvesen region øst som lot seg intervju. Disse menneskene gjorde oppgaven mulig å gjennomføre da de delte informasjon, kunnskap og erfaringer med meg. I tillegg vil jeg rette en stor takk til Norsk Veg- og Trafikkfaglig forening og Statens vegvesen for økonomisk støtte til å gjennomføre arbeidet.

Jeg ønsker å takke mamma og pappa, Inger Lise Schøyen og Trond Ivar Qvale som har gitt meg motivasjon, støtte og kjærlighet gjennom studietiden. Mamma spesielt, da du ga meg oppmuntring i innspurten av arbeidet og leste korrektur av oppgaven. Videre ønsker jeg å takke storebroren min Gudbrand Johannes Qvale for konstruktiv og målrettet veiledning underveis i arbeidet. Jeg vil også takke storesøsteren min Kristin Qvale, dere har vært gode forbilder og gått opp veien til utdanning.

Jeg vil takke min studievenninne Vibeke Marie Svendsen, som har vært min klassekamerat og kollokviepartner gjennom alle årene på Ås. Jeg vil også rette en hjertelig takk til Pikekoret IVAR som har bidratt til at jeg har hatt verdens beste studietid!

Til slutt vil jeg takke Professor Per Kåre Sky som har vært den viktigste støttespilleren gjennom oppgaven. Fra prosessen med valg av tema begynte i november 2016 og gjennom våren 2017 med gode innspill, motivasjon og veiledning.

Ås, 12.05.2017

Gina Marie Qvale



## Sammendrag

Tema for masteroppgaven er grunnerverv, med fokus på hvordan grunnerverver tilrettelegger for minnelig avtale ved grunnervervsforhandlinger i vegprosjekter.

Utbygging og vedlikehold av riksveger og fylkesveger fører til at Statens vegvesen hvert år erverver grunn fra ca. 3000 grunneiere. Etter 2000, har om lag 95 % av grunnerverv utført av Statens vegvesen endt i minnelig avtale. Dette er utgangspunktet for at jeg ønsker å kartlegge hvordan grunnerververe tilrettelegger for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter.

Hovedproblemstillingen for masteroppgaven er: *Hvordan kan grunnerverver legge til rette for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter?*

Hovedproblemstillingen er konkretisert av to delproblemstillinger:

- 1) *Hvilke faktorer er vesentlig i forberedelsen av grunnervervsforhandlinger?*
- 2) *Hvilke faktorer er vesentlig i gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger?*

Intervju med 17 grunnerververe i Statens vegvesen region øst danner grunnlag for funn jeg presenterer i oppgaven.

Grunnerververene peker på kartlegging av grunneiers interesser, tilstrekkelig tid og informasjon, samt befaring på eiendommen og grunneiers mulighet til å påvirke egen livssituasjon, som sentrale faktorer i forberedelsen av grunnervervsforhandlinger med mål om minnelig avtale.

Personlig og presis kommunikasjon med grunneier, evne til å danne en god relasjon samt bruk av tiltak som del av erstatningen er faktorer grunnerververene mener tilrettelegger for minnelig avtale i gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger.

Faktorer som legger til rette for minnelig avtale ved grunnervervsforhandlinger kan sorteres i tre kategorier; *Erstatning, tilstrekkelig tid i grunnervervsprosessen og kommunikasjon med grunneier*. Tiltak på eiendommen som del av erstatningen kan bidra til å oppnå minnelig avtale. Ved bruk av tiltak utvides dimensjonen i forhandlingen, slik at grunneier og grunnerverver har flere forhold å forhandle om. En slik integrasjonsforhandling kan tilrettelegge for minnelig avtale.



## Abstract

The theme of this Master's Thesis is land acquisition, focusing on how the person handling land acquisition can facilitate the creation of amicable settlement in land acquisition negotiations concerning road development projects.

On an annual basis, development and maintenance of national and county roads requires the Norwegian Public Roads Administration to acquire land from approximately 3000 landowners. Since the year 2000, 95% of land acquisitions carried out by the Norwegian Public Roads Administration have ended in amicable settlement. The frequency these agreements are carried out mandates an assessment of the methods that allow people handling land acquisition to successfully facilitate a land acquisition agreement for road projects.

The main challenge for this master's thesis is: *How can the people handling land acquisition facilitate an amicable settlement on land acquisition in road projects?*

In order to create an understanding of this issue, two further questions will be posed:

- 1) *What factors are essential in the preparation of basic sales negotiations?*
- 2) *What factors are essential in the implementation of basic sales negotiations?*

The findings that are to be presented are a culmination of 17 interviews with foundation acquisition officers in the Norwegian Public Roads Region East.

According to the people that acquire land; landowner interest, sufficient time and information, and empowering landowners to influence their own life situation are all crucial factors in the preparation of an amicable land acquisition agreement.

Personal communication with the landowner, a favorable negotiation climate, the use of means as substitutes and a direct and personal line of communication between the people handling land acquisition and the landowner were all identified as key factors in the implementation of land acquisition agreements in an amicable manner.

The key factors in facilitating an amicable land acquisition settlements can be more broadly categorized as one of three groups: *Compensation, sufficient time, and communication with the landowner*. Initiative on the property as part of the compensation, can be another facilitating factor in the achievement of an amicable settlement. Means like initiative on the property, the range of values are expanded in the negotiation. By this the landowners and the person that are handling land acquisition are left with more benefits to negotiate. Such an integrated negotiation can facilitate an amicable settlement.



## Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning.....	1
1.1 Innledning.....	1
1.2 Bakgrunn .....	1
1.3 Tidligere studier.....	1
1.3.1 Minnelige avtaler ved grunnerverv» - HiB, 2015 .....	2
1.3.2 «Høyspent grunnerverv i Hardanger» - HiB, 2015 .....	2
1.3.3 «Forhandlinger ved grunnerverv» - HiB, 2016 .....	2
1.3.4 «Forhandlinger ved grunnerverv i Kolsåsbaneprosjektet» - NMBU, 2015 .....	3
1.3.5 «Et studium av grunneiers partsrettigheter når minnelig avtale benyttes i stedet for ekspropriasjon» - NMBU, 2015 .....	3
1.3.6 «En studie av grunneiers personlige egenskapers effekt på erstatning fra Statens Vegvesen» - UMB, 2011 .....	3
1.3.7 «Grunnerverv og ekspropriasjon : sammenligning av avtaler og skjønn ved grunnerverv til offentlig veg» - UMB, 2011.....	3
1.3.8 «Hvordan oppnå minnelige avtaler ved et grunn- og rettighetserverv?» - UMB, 2010 .....	4
1.3.9 «Grunnervervsvirksomheten i Statens vegvesen. Et tilbakeblikk på utviklingen det siste tiåret og noen tanker om framtida.» .....	4
1.4 Avgrensning og problemstilling.....	4
1.5 Kort om fremgangsmåten .....	5
1.6 Oppbygging av oppgaven .....	6
2.0 Metode .....	7
2.1 Innledning.....	7
2.2 Metodevalg.....	7
2.3 Intervjuet.....	7
2.3.1 Utvalg av intervjupersoner .....	7
2.3.2 Intervjuguiden .....	8
2.3.3 Pretest .....	9
2.3.4 Gjennomføring av intervju .....	9
2.4 Troverdighet til innhentet data .....	9
2.5 Personvern .....	10
2.6 Egen kritikk av oppgaven.....	10
3.0 Teori.....	11
3.1 Innledning.....	11
3.2 Grunnerverv .....	11
3.2.1 Hva er grunnerverv?.....	11



3.2.2	Forberedelse av grunnnerverv .....	11
3.2.3	Gjennomføring av grunnnerverv .....	12
3.2.4	Erfaring fra gjennomførte grunnnerverv .....	14
3.3	Rammer for grunnnervervsforhandlinger .....	15
3.3.1	Innledning .....	15
3.3.2	Lovfestede rammer .....	15
3.3.3	Rettspraksis .....	17
3.3.4	Verdsettingsfaglige rammer .....	17
3.3.5	Andre rammer .....	18
3.3.6	Etiske rammer .....	18
3.4	Forhandlinger .....	19
3.4.1	Innledning og definisjon .....	19
3.4.2	Integrasjonsforhandlinger .....	20
4.0	Empiri .....	22
4.1	Innledning .....	22
4.2	Forberedelse til grunnnervervsforhandlinger .....	23
4.2.1	Innledning .....	23
4.2.2	Innsamling av grunnlagsdata .....	23
4.2.3	Kartlegging av grunneiers interesser .....	25
4.2.4	Planlegging av grunnnervervsforhandlingen .....	26
4.3	Gjennomføring av grunnnervervsforhandlinger .....	27
4.3.1	Innledning .....	27
4.3.2	Gjennomføring av grunnnervervsforhandlinger .....	28
4.3.3	Informasjonens betydning .....	28
4.3.4	Kontakt mellom grunneier og grunnnerverver .....	29
4.3.5	Effekten av tiltak som del av erstatning .....	34
4.3.6	Tidspress i grunnnervervsforhandlinger .....	35
4.3.7	Juridisk bistand .....	36
4.4	Faktorer som tilrettelegger for minnelig avtale .....	37
4.4.1	Innledning .....	37
4.4.2	Faktorer grunnnerververe mener er mest sentralt for å oppnå minnelig avtale .....	37
5.0	Drøftelse .....	40
5.1	Innledning .....	40
5.2	Drøftelse av delproblemstilling 1 .....	40
5.2.1	Innledning .....	40

5.2.2 Hvordan går du frem for å finne nødvendig informasjon om grunnervet og motparten? .....	41
5.2.3 Hva gjør du for å kartlegge grunneiers interesser? .....	42
5.2.4 Hvordan planlegger du forhandlingene om grunnerv for at de skal ende i minnelig avtale? .....	43
5.2.5 Konklusjon delproblemstilling 1; Hvilke faktorer er vesentlig gjennom forberedelsen av grunnervsforhandlinger? .....	44
5.3 Drøfting delproblemstilling 2 .....	45
5.3.1 Innledning .....	45
5.3.2 I hvilken grad har typen kommunikasjon hatt innvirkning på at grunnerv ender i minnelig avtale? .....	45
5.3.3 Hva gjør du for å skape en god relasjon til grunneier gjennom grunnervsforhandlingene? .....	46
5.3.4 Hvilke betydningen mener du at relasjonen mellom grunnerverver og grunneier har for at grunnervet ender i minnelig avtale? .....	47
5.3.5 Hva kan være effekter av å ta med andre interesser enn økonomisk erstatning for å oppnå minnelig avtale ved grunnerv? .....	48
5.3.6 På hvilken måte mener du tidspress fra byggeleder kan påvirke at grunnervsforhandlingene ender i minnelig avtale? .....	49
5.3.7 Konklusjon delproblemstilling 2; Hvilke faktorer er vesentlig gjennom i gjennomføringen av grunnervsforhandlinger? .....	50
5.4 Drøfting hovedproblemstilling .....	51
5.4.1 Innledning .....	51
5.4.2 Hva er de viktigste faktorene for at grunnerv ender i minnelig avtale? .....	51
5.5 Konklusjon .....	57
6.0 Avslutning .....	59
6.1 Innledning .....	59
6.2 Oppsummering av funn .....	59
6.3 Forslag til masteroppgaver .....	59
Litteraturliste .....	61
Forarbeider, utredninger mv. ....	62
Vedlegg 1: Meldeskjema til Norsk senter for forskningsdata (NSD)	
Vedlegg 2: Godkjenning fra Norsk senter for forskningsdata (NSD)	
Vedlegg 3: Brev til grunnerververe i Statens vegvesen region øst, 11. januar 2017	
Vedlegg 4: Intervjuguide	
Vedlegg 5: Vedlegg intervjuguide	

## Figurliste

Figur 1: Prosessen fra planprogram til grunnnerverv.....	12
Figur 2: Alternativer for erverv av grunn til vedlikehold og utbygging av veg.....	14
Figur 3: Sentrale faktorer i forberedelsen av grunnnervervsforhandlinger.....	45
Figur 4: Sentrale faktorer i gjennomføringen av grunnnervervsforhandlinger.....	50
Figur 5: Sentrale faktorer som påvirker grunnnerverv.....	51

## 1.0 Innledning

### 1.1 Innledning

Dette kapitlet gir en kortfattet innføring i masteroppgavens tema, relevans og samfunnsaktualitet. Deretter vil jeg gå inn på tidligere studier med lignende tema. Avgrensning for oppgaven, problemstilling og delproblemstillinger vil videre bli presentert. Til slutt gir jeg en oversikt over organisering av oppgaven.

### 1.2 Bakgrunn

Tema for denne oppgaven er hvordan grunnerververe i Statens vegvesen kan legge til rette for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter.

Utbygging og vedlikehold av veg har alltid vært sentralt i langstrakte Norge. Fjell, fjorder og lange avstander mellom bosettinger gjør vegutbygging utfordrende, og viktig. Statens vegvesen har ansvaret for bygging og vedlikehold av riksveger og fylkesveger. Dette medfører at Statens vegvesen hvert år erverver grunn fra ca. 3000 grunneiere til vegformål. I om lag 95% av tilfellene ender grunnervervet i minnelig avtale (Statens vegvesen, 2015).

At grunnervervet ender i minnelig avtale er god prosessøkonomi med tanke på kostnadene som knytter seg til et rettslig skjønn. Videre vil minnelig avtale ved grunnerverv føre til at tiltakshaver, Statens vegvesen, raskere kan igangsette utbygging eller vedlikehold av veg. Dette er også en fordel med tanke på budsjett og tidsbruk. Videre skal minnelig avtale ved grunnervervsforhandlinger være mer lønnsomt enn alternativet for begge parter i forhandlingene (Ballangrud 2001, s. 105).

Videre i oppgaven vil «grunnerverver» brukes som en fellesbetegnelse for tiltakshaver, i tilfelle av denne oppgaven er dette Statens vegvesen. «Grunneier» vil brukes som betegnelse på rettighetshaver og eller eier av grunnene som erverves.

### 1.3 Tidligere studier

Før jeg utformet problemstilling var det relevant å undersøke hva som er skrevet om grunnervervsforhandlinger tidligere. Ifølge Tørresen (2005) vil tidligere forskning gi en dypere forståelse av teorien og gi en pekepinn på hva som kan være relevant for nye studier med samme tema. Noen av studiene gjengitt under er relevante for drøftelsen gjort i kapittel 4.

Andre har jeg valgt å ta med for å sette grunnerverv som tema i perspektiv. Min observasjon er at det ikke finnes mye faglitteratur på området.

I det videre vil jeg presentere 3 bacheloroppgaver fra Høyskolen i Bergen (HiB) fra studiet «Landmåling og eiendomsdesign». Jeg vil presentere 5 masteroppgaver fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) og tidligere Universitet for miljø- og biovitenskap (UMB) fra studiet «Master Eiendom». Til slutt vil jeg presentere en fagartikkel av Ballangrud (2001) som fokuserer på hvordan det kan legges til rette for flere minnelige avtaler ved grunnerverv i fremtiden.

#### 1.3.1 Minnelige avtaler ved grunnerverv» - HiB, 2015

Ide og inspirasjon for min masteroppgave er hentet fra Leinebø et al. (2015). Studentene gjennomførte en spørreundersøkelse blant grunneiere som hadde deltatt i grunnervervsprosessen gjennomført av Statens vegvesen i Hordaland. Funnene viste at grunneiere inngikk minnelig avtale om de fikk dekket behov som var nødvendig for å godta avtalen. Tiltak på eiendommen og tilstrekkelig informasjon er eksempler på faktorer som førte til at grunneierene inngikk minnelig avtale. Funn tilsa også at grunneiere som anvendte advokat i forhandlingen fikk høyere erstatning. Gjennomsnittet av grunneierne la vekt på vegens betydning for lokalsamfunnet da de inngikk avtalen, mens andre ville unngå skjønn eller var fornøyd med erstatningen.

#### 1.3.2 «Høyspent grunnerverv i Hardanger» - HiB, 2015

Høybakk et al. (2015) tar for seg hvordan grunneiere opplevde grunnervervsprosessen, om etiske retningslinjer ble fulgt og drøfter tiltak som kunne forbedret grunnervervsprosessen. Sentralt for min masteroppgave er at Høybakk et al. (2015) konkluderer med at mer informasjon, mer kartgrunnlag og visualisering, språkbruk og et bedre forhandlingsklima ville tilrettelagt for en bedre grunnervervsprosessen.

#### 1.3.3 «Forhandlinger ved grunnerverv» - HiB, 2016

Christensen og Svendsen (2016) kartlegger hvordan 18 grunneiere opplever grunnervervsforhandlinger. Relevant for min oppgave er konklusjonen om at grunneiere blir mer fornøyd med forhandlingen om de får informasjon tidlig i prosessen slik at de i større grad har mulighet til å delta i planprosessen. Videre konkluderer Christensen og Svendsen (2016) at når grunneier opplever respekt og ydmykhet fra grunnerverver, får de tillit til grunnerververen.

#### 1.3.4 «Forhandlinger ved grunnerverv i Kolsåsbaneprosjektet» - NMBU, 2015

Hansen (2015) drøfter hvordan et utvalg private grunneiere og grunnerververe erfarte grunnerverv i Kolsåsbaneprosjektet. Funnene viser at grunneiere som aksepterte avtalen uten å forhandle var fornøyde med prosessen og oppfølgingen. De som gikk til forhandlinger fant prosessen tung og frustrerende. Hansen (2015) peker også på at flere grunneiere har urealistiske forventninger om erstatningsutmåling ved grunnerverv.

#### 1.3.5 «Et studium av grunneiers partsrettigheter når minnelig avtale benyttes i stedet for ekspropriasjon» - NMBU, 2015

Lindquist (2015) analyser rettigheter grunneier har ved grunnerverv gjennomført av Statens vegvesen og Statnett SF. Lindquist ser på retten til å bli veiledet, kravet om å få dekket juridisk bistand, innsynsrett med kontradiksjonsadgang og klagemulighet. Lindquist (2015) presenterer funn som viser at grunneiere mister noen av partsrettighetene når de inngår minnelig avtale som de ville beholdt om de gikk til ekspropriasjon.

#### 1.3.6 «En studie av grunneiers personlige egenskapers effekt på erstatning fra Statens Vegvesen» - UMB, 2011

Fuglevik (2011) gjorde funn som tilsier at personlige egenskaper hos grunneier kan ha innvirkning på erstatningssummen grunneier får av Statens Vegvesen. Det går frem av oppgaven at yngre mennesker har en tendens til å få mer erstatning for samme eiendom enn hva eldre mennesker får. Oppgaven legger også frem resultater som viser at erstatninger ved grunnerverv kan øke betraktelig om grunneier ikke godtar først tilbud men går inn i forhandlinger med Statens Vegvesen.

#### 1.3.7 «Grunnerverv og ekspropriasjon : sammenligning av avtaler og skjønn ved grunnerverv til offentlig veg» - UMB, 2011

Rovik (2011) drøfter en sammenligning av resultat fra grunnervervsforhandlinger i skjønn og minnelig avtale. Erstatningssum ved minnelig avtale versus skjønn, forhandlinger som ikke omhandler erstatningssum ved minnelig avtale versus skjønn samt forhandlingsprosessen ved minnelig avtale sammenlignet vs. forhandlingsprosessen ved skjønn. Disse sammenligningene blir utført for å redegjøre for det beste utfallet en grunneier og grunnerverver kan få. Funnene viser at de flere grunneiere var fornøyd med prosessen under grunnervervsforhandlinger sammenlignet med prosessen ved skjønn.

### 1.3.8 «Hvordan oppnå minnelige avtaler ved et grunn- og rettighetserverv?» - UMB, 2010

Saeed (2010) hevder at i prosjekter der grunneierne er negative til grunnervervet, skrev 87,5% under på minnelig avtale da de forsto at dette ville gi dem høyere erstatning enn ved skjønn. Saeed (2010) påpeker betydningen av å legge inn tilstrekkelig ressurser for å skape et godt forhandlingsklima preget av likebehandling og rettferdighet, som vil føre til tillit og forståelse og føre til minnelig avtaler ved grunnerverv.

### 1.3.9 «Grunnervervsvirksomheten i Statens vegvesen. Et tilbakeblikk på utviklingen det siste tiåret og noen tanker om framtida.»

Ballangrud (2001) presenterer faktorer som kan legge til rette for flere minnelige avtaler ved grunnerverv i fremtiden. Han hevder at endringer i skjønnsrettens geografiske virkeområde vil sikre en mer ensartet skjønnspraksis. Herunder at verdsettingen burde fokuseres ut i fra faglig grunnlag, med mindre fokus på juss og prosess. For å styrke det faglige grunnlaget mener Ballangrud (2001) at det bør utvikles metoder og modeller. Disse må tas i bruk av grunnerververe for å gi jevne resultater.

Videre presenterer Ballangrud (2001) at årsaken til at svenskene oppnår flere minnelige avtaler, er påslaget som blir gitt etter verdsettingen er satt. Påslaget blir gitt som en slags bonus til grunneier slik at minnelig avtale skal fremtre som mer attraktivt enn alternativet som er å gå til skjønn.

## 1.4 Avgrensning og problemstilling

Temaet *grunnerverv og suksessfaktorer for minnelig avtale* kan tolkes ut fra ulike perspektiv og med ulike metoder. For å kartlegge hvordan grunnerververe kan legge til rette for minnelig avtale ved grunnerverv, valgte jeg å gjøre noen avgrensninger. For å konkretisere oppgaven ble det satt følgende avgrensninger for oppgaven;

- Grunnervervet skulle være gjennomført av Statens vegvesen region øst
- Grunnervervet skulle knytte seg til vegprosjekter
- Oppgaven skulle vektlegge hvordan grunnerververe kan legge til rette for minnelig avtale
- Oppgaven skulle fokusere på planlegging og gjennomføring av grunnervervet

Oppgaven er skrevet generelt og knytter seg ikke opp til enkelt saker. Dette skyldes at jeg ønsket å trekke frem det grunnerververene selv mente var vesentlig fra erfaringene de hadde

fra flere gjennomførte grunnerverv. En annen grunn til at enkeltsaker ikke ble belyst i oppgaven var rammen av tid og omfang som jeg i samråd med veileder fant ut at ville bli for stort om dette var utgangspunktet. Dessuten ville dette føre til at jeg fant eksempler fra enkelte case, og ikke dro nytte av grunnerververens refleksjoner, kunnskap og erfaringer om grunnerverv generelt. Slik ville jeg kartlegge hovedelementer til at grunnerverv ender i minnelig avtale generelt, og ikke tilfeller ved en enkelt sak.

For å belyse dette ble følgende problemstilling formulert;

Hovedproblemstilling: *Hvordan kan grunnerverver legge til rette for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter?*

For en ytterligere avgrensning ble det utformet delproblemstillinger som skulle svare på hovedproblemstillingen;

Delproblemstilling 1: *Hvilke faktorer er vesentlig i forberedelsen av grunnervervsforhandlinger?*

Delproblemstilling 2: *Hvilke faktorer er vesentlig i gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger?*

Oppgaven fokuseres på *forberedelse* og *gjennomføring* av grunnervervsforhandlinger som skal tilrettelegge for minnelig avtale. Det kunne vært relevant og inkludere suksessen av inngåtte avtaler i etterkant av en forhandling. Grunnet omfanget av tid, og at jeg ønsket å fokusere på tilrettelegging er dette tema ikke inkludert i denne oppgaven. Videre anså jeg en slik kartlegging som mer fruktbar om jeg hadde skrevet om enkelte case framfor grunnervervsforhandlinger generelt.

## 1.5 Kort om fremgangsmåten

Jeg startet med å lese om grunnervervsprosess, forhandlingsteorier, Statens vegvesens håndbøker og retningslinjer. Dette dannet grunnlaget for problemstilling og intervjuguiden.

Deretter ble et tilfeldig utvalg grunnerververe i Statens vegvesen region øst kontaktet. Målet var å intervju 20 personer, 17 stilte til intervju. Intervjupersonene snakket fritt rundt spørsmålene og tok selv opp egne temaer som jeg fulgte opp med spørsmål. Intervjupersonene fikk tilsendt spørsmålene en uke i forkant av intervjuet. Alle fikk samme spørsmål og oppfølgingsspørsmål i samme rekkefølge.



Underveis i intervjuet noterte jeg stikkord. Videre ble det gjort lydopptak i samtlige intervjuer med samtykke av den enkelte intervjuperson. Intervjuene ble transkribert innen 2 dager etter gjennomført intervju og danner grunnlag for oppgavens empiri gjengitt i kapittel 4.

## 1.6 Oppbygging av oppgaven

Oppgaven er delt inn i 6 kapitler.

Kapittel 1, er innledningskapitlet og presenterer rammene for arbeidet, bakgrunnen for tema, tidligere studier og forskning, redegjør for avgrensning og problemstillinger og forteller kort om fremgangsmåten. Formålet er å sette leseren inn i materien og vekke interesse for videre lesning.

Kapittel 2 redegjør for metodevalg og fremgangsmåten som er anvendt i oppgaven. I dette kapitlet blir troverdigheten og personvern belyst. Til slutt presenterer jeg egen kritikk av oppgaven sett i ettertid.

Kapittel 3 presenterer relevant teori, lover og retningslinjer. Aktuell teori ansees å være aktuelle lovregler, tidligere studier og artikler, Statens vegvesens retningslinjer og håndbøker samt forhandlingsteori.

Kapittel 4 fremlegger dataene innhentet i intervjuene. Kapitlet er delt i tre deler, der del 1 kobles til delproblemstilling 1, del 2 til delproblemstilling 2 og del 3 til hovedproblemstillingen.

Kapittel 5 er drøftelseskapitlet. Dette kapitlet er også organisert i fire deler. Her sammenlignes og drøftes funn fra intervjuene gjengitt i kapittel 4, med tidligere studier gjengitt i kapitlet her og teorien presentert i kapittel 3. I den siste delen av kapitlet konkluderer jeg hvordan grunnerverver tilrettelegger for minnelig avtale ved grunnervervsforhandlinger.

Kapittel 6 foretas oppsummerer jeg funn gjort i arbeidet med oppgaven. Videre fremlegges egne refleksjoner og til slutt gir jeg forslag til tema for masteroppgaver.

Litteratur anvendt i oppgaven er fremlagt etter siste kapittel. Videre følger vedlegg til oppgaven.

## 2.0 Metode

### 2.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres oppgavens fremgangsmåte og metodevalg for innhenting av data. For å forklare begrepet *metode* henviser Dalland (2012, s. 111) til sitatet av sosiologen Vilhelm Aubert, som forklarer metode slik

«En metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formål, hører med i arsenalet av metoder»

I det videre vil jeg redegjøre for metodevalg for oppgaven og intervjuprosessen. Jeg vil også fremlegge tanker rundt troverdigheten av funnene i oppgaven. Til slutt vil jeg gå inn på egen kritikk av oppgaven.

### 2.2 Metodevalg

Ulike metoder kan anvendes for å undersøke hvilke faktorer som fører til minnelighet ved grunnerverv. De to mest fremtredende metodene som anvendes i forskning er kvalitativ og kvantitativ metode. Mens kvalitativ metode søker å gå i dybden for å forklare *hvordan*, vektlegger kvantitative metode utbredelse og antall (Thagaard 2013, s. 17).

Utgangspunktet for oppgaven er å finne ut *hvordan* grunnerverver kan legge til rette for minnelig avtale i vegprosjekter. Det er derfor ønskelig at intervjupersonene som har gjennomført grunnerverv forklarer hvordan de opplevde forhandlingssituasjonen, forberedelse og gjennomføring med egne ord. Med dette som utgangspunkt valgte jeg å gjennomføre intervju som fremgangsmåte for å samle inn data til studiet. Et intervju gir intervjuer anledning til å følge opp utsagn, gå i dybden og oppmuntre intervjupersonen til å utdype svarene sine og *forklare hvordan*. Intervju kan kvalifiseres som kvalitativ metode, og er fremgangsmåten jeg har valgt å anvende her (Dalland 2012, s. 153).

### 2.3 Intervjuet

#### 2.3.1 Utvalg av intervjupersoner

Utvalg av intervjupersoner ble gjort i Statens vegvesens program kalt *Grunnerverversystemet*. Dette er et program som registrerer alle erverv Statens vegvesen har, og informasjon knyttet til disse. Kriteriene satt for utvelgelsen var at grunnerververene skulle være ansatt i Statens

vegvesen region øst. Dalland (2012, s. 163) ville beskrevet denne type utvelgelse som «strategisk», fordi jeg søker personer med bestemte kunnskaper og erfaringer. Region øst ble valgt fordi det var geografisk praktisk i forhold til hvor jeg bor da intervjuene skulle gjennomføres personlig. Intervjupersonene var ansatt på følgende kontorer; Lillehammer, Hamar, Fagernes, Oslo og Moss.

Etter å ha bestemt meg for å intervju personer i Statens vegvesen regions øst fant jeg navnene til alle grunnerververe ansatt her i *Grunnervervssystemet*. Dette systemet inneholder informasjon om grunnerverv gjennomført av Statens vegvesen. Navnene ble kopiert over i en Excel fil. Deretter brukte jeg funksjonen «tilfeldig utvalg» i Excel som rangerte navnene på grunnerververene i en liste som var nummerert med tall. De første 30 grunnerververene i sorteringen ble kontaktet. Målet var at 20 personer skulle delta, 17 responderte positivt på utsendt brev (se vedlegg 3) og stilte til intervju. De resterende 13 personene kunne ikke delta grunnet sykmelding, permisjon, mangel på tid, videre var det noen som ikke responderte på brevet, mail og telefon.

### 2.3.2 Intervjuguiden

Dalland (2012, s. 167) skriver at intervjuguiden har som formål å lede intervjueren gjennom samtalen i intervjuet. Jeg utarbeidet 13 spørsmål (se vedlegg 4) med temaer knyttet til forberedelse og gjennomføring av grunnervervsforhandlinger. Underveis i arbeidet med intervjuguiden knyttet jeg hvert spørsmål til relevant teori samt hvilken problemstilling spørsmålene hørte til. Dette sørget for at problemstillingen var hovedfokus til enhver tid. Denne metoden var et godt hjelpemiddel etter at intervjuene var gjennomført og funnene skulle behandles.

Etter justeringene fra pretesten, se 2.3.4, ble spørsmålene sendt ut til intervjupersonene en uke i forkant av intervjuene. Jeg vurderte om intervjupersonene skulle få spørsmålene på forhånd eller ei. Fordelen ved å ikke sende de ut var at svarene grunnerververen ga antageligvis ville bli mer intuitive om de ikke hadde sett spørsmålene på forhånd. Ulempen var at grunnerververen kunne ha lest seg opp på teori for å gi «det riktige svaret», og ikke basere svaret på han eller hennes erfaringer. Allikevel valgte jeg å sende ut spørsmålene i forkant fordi dette ville gi intervjupersonen tid til å reflektere over hvilke faktorer som fører til minnelig avtale ved grunnerverv, som er hva jeg ønsker å kartlegge i oppgaven.

Spørsmålene ble stilt i samme rekkefølge til alle intervjupersonene og fulgt opp med de samme oppfølgingsspørsmålene. Noen parter snakket mer enn andre og ønsket å vise meg eksempelsaker for å forklare poengene sine. I forkant av intervjuet opplyste jeg intervjupersonene om parameterne I, II og III (se vedlegg 4) og anmodet om å plassere eksemplene her slik at svarene ble mer sammenlignbare. Få grunnerververe tok i bruk parameterne.

### 2.3.3 Pretest

For å teste forståelsen av intervjuguiden gjennomførte jeg et testintervju med en grunnerverver i Statens Vegvesen region vest. Han hadde de samme forutsetningene for å svare på spørsmålene som grunnerververene i region øst. Underveis i intervjuet fant jeg ut av noen av spørsmålene overlappet hverandre, disse ble derfor sammenslått i etterkant. I tillegg fikk jeg innspill til tema jeg selv ikke hadde tenkt på som sentrale. Testintervjuet var et nyttig hjelpemiddel for å kontrollere spørsmålene og oppfattelsen av de. I tillegg fungerte testintervjuet som en slags generalprøve der jeg fikk prøve meg som intervjuer.

### 2.3.4 Gjennomføring av intervju

Intervjuene ble gjennomført over en periode på 3 uker. 15 intervju ble utført personlig og 2 på telefon grunnet sykdom på avtalt dag. Under intervjuet noterte jeg stikkord, og etter samtykke med samtlige intervjupersoner ble det benyttet båndopptaker. Intervjuene ble transkribert innen to dager etter at det var gjennomført.

Etter arbeidet med innsamlet data fra intervjuene så jeg at svarene fra spørsmål 3 og 8 ikke hadde svar som var relevant for problemstillingen. Spørsmål 12 og 13 fokuserte på hvorfor grunnervervet ikke havnet i minnelig avtale. Disse svarene svarte heller ikke på problemstillingen. Med dette som utgangspunkt har jeg valgt å ikke inkludere disse spørsmålene i oppgaven.

## 2.4 Troverdighet til innhentet data

For at empirien innhentet i intervjuet skal fremstå som troverdig for leseren, peker Dalland (2012, s. 118) på at resultatene må kunne etterprøves. Det kan være utfordrende å etterprøve kvalitativ metode, fordi den ofte knytter seg til et intervju. I disse tilfellene er det viktig å beskrive fremgangsmåten nøye, slik at leseren får lignende utgangspunkt til å konkludere med samme resultat (Dalland 2012, s. 118).

Resultatet av intervjuene er presentert i kapittel 4. Som nevnt tidligere ble det brukt båndopptaker under samtlige intervju. I tillegg var jeg påpasselig med å sørge for å ha forstått svarene grunnerververene ga meg, ved å gjenta deres svar om noe var uklart. Dette er i tråd med Dallands (2012, s. 167) utsagn om å presisere uklarheter underveis i intervjuet. I tillegg til å bruke båndopptaker, noterte jeg underveis og transkriberte intervjuene i etterkant. Dette var for å sikre at innhentet data ble bevart slik at svarene ble virkelighetsnære. Dette mener jeg har gitt et godt grunnlag for en troverdig presentasjon av innhentet data.

## 2.5 Personvern

Studiet ble meldt inn til Norsk senter for forskningsdata (NSD) i desember 2016 (se vedlegg 1), og godkjent i januar 2017 (se vedlegg 2). Opptakene ble lagret på min personlig pc, der man må ha personlig passord for å ha adgang. Det er kun jeg som kjenner til dette. For at intervjupersonene skulle forbli anonyme i oppgaven refereres de til som respondent 1- 17.

Etter at oppgaven er levert slettes opptak av grunnerververene og de transkriberte intervjuene.

## 2.6 Egen kritikk av oppgaven

Underveis i arbeidet med å bearbeide data innsamlet i intervjuene, framstille empiri og drøftelse så jeg at spørsmålene stilt i intervjuene kunne vært mer samordnet. Jeg ønsket å intervju mange grunnerververe slik at oppgaven skulle ha et godt grunnlag for å drøfte problemstillingen. Intervjuene ble derfor planlagt i januar og februar fordi jeg anslo at bearbeidelse av innhentet data ville kreve mye etterarbeid. I retrospekt ser jeg at tiden kunne vært disponert annerledes ved å bruke mer tid på å formulere spørsmål og heller intervjuet et mindre utvalg. På en annen side fikk jeg under intervjuene anledning til å stille oppfølgingsspørsmål, derfor oppsto ikke dette som et problem. I tillegg har jeg i etterkant reflektert over at om oppgaven hadde knyttet seg til case, kunne funnene gitt meg mer spesifikke svar.

## 3.0 Teori

### 3.1 Innledning

Formålet med dette kapitlet er å gi en oversikt over teori som knytter seg til innsamlet grunnlagsdata. Jeg går inn på grunnervvsprosessen og rammene for denne. Herunder presenterer jeg lovfestede rammer, rettspraksis, verdsettingsfaglige rammer, andre rammer og etiske retningslinjer for grunnervv. Til slutt går jeg inn på forberedelse og gjennomføring av forhandlinger, herunder presenterer jeg integrasjonsforhandlinger.

### 3.2 Grunnervv

#### 3.2.1 Hva er grunnervv?

Grunnervv er når Staten skaffer seg rettigheter til arealer der det er vedtatt i reguleringsplan at tiltak skal utføres. Statens vegvesen har positiv lovhjemmel til å beslaglegge og erverve grunn til vegformål (Statens vegvesen 2014a).

Grunnervvsforhandlinger er når Statens vegvesen og grunneier forhandler om kjøp av grunn. Grunnervvsforhandlinger regnes ikke som en ordinær forhandling. Dette skyldes at partene i forhandlingen ikke er likestilte. Statens vegvesen har gjennom vedtatt reguleringsplan hjemmel til å erverve grunn uavhengig av grunneiers samtykke. Et slikt erverv kalles ekspropriasjon. En annen forskjell fra ordinær forhandling er at grunnervver opptrer som veileder for grunneier i tillegg til å være part i forhandlingen.

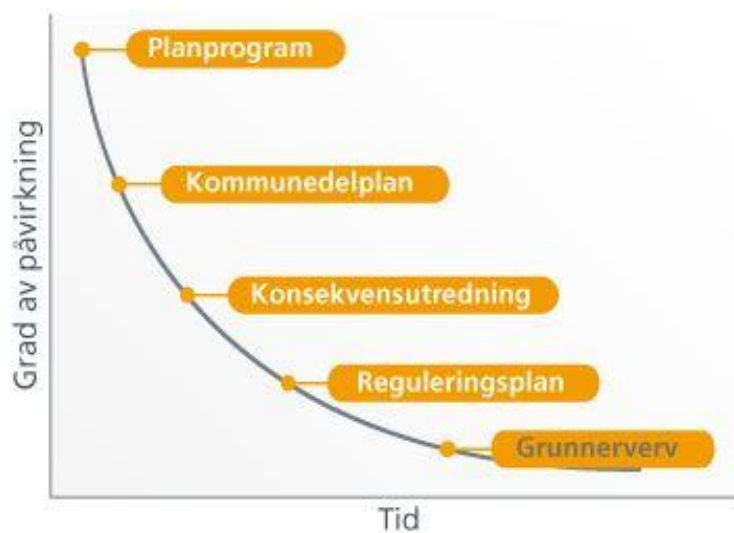
#### 3.2.2 Forberedelse av grunnervv

Før jeg går nærmere inn på Statens vegvesen sine alternativer for å erverve grunn, vil jeg presentere prosessen frem mot grunnervvet. Jeg anser det som aktuelt for å sette prosessen frem mot grunnervv i perspektiv for leseren.

I forkant av et grunnervv har Statens vegvesen utarbeidet et forslag til planprogram som omhandler trasealternativer for vegutbygging (Statens vegvesen 2014b). Planprogrammet må inneholde informasjon om medvirkning for parter og aktører i prosjektet. Neste steg er at Statens vegvesen utarbeider forslag til kommunedelplan (Statens vegvesen 2014b). Denne inneholder overordnede prinsipper for vegutbygging, herunder valg av trase, vegstandard, plassering av kryss og bruk samt vern av arealer nær vegen.

Det siste steget i planprosessen for utbygging av ny veg er vedtatt reguleringsplan. I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen eller reguleringsplanen, skal det også foretas nødvendige konsekvensutredninger for området vegen planlegges å legges til. Statens vegvesen utarbeider også forslag til reguleringsplanen (Statens vegvesen 2014b). Offentlige etater, grunneiere og andre interesserte kan gi innspill til alle fasene i prosessen mot grunnerverv. Ifølge Løyland (2001, s. 80) er grunneiers lokalkunnskap en ressurs som kan bidra til kvalitetssikring og fremdrift i forberedelse og gjennomføring av byggeprosjektet.

Etter at reguleringsplanen er vedtatt, kan Statens vegvesen erverve arealene som trengs for å gjennomføre vegprosjektet (Statens vegvesen 2014b).



Figur 1: Figuren viser prosessen fra planprogram til grunnerverv. Offentlige etater, grunneiere og andre interessertes mulighet til å påvirke trasevalg, vegkryss, vegstandard med mer avtar med tiden (Statens vegvesen 2014b).

### 3.2.3 Gjennomføring av grunnerverv

Informasjonsbrosjyren «Hva skjer når Statens vegvesen erverver grunn?» er utgangspunktet for gjengivelsen av de tre alternativer for hvordan Statens vegvesen kan erverve grunn:

#### A) Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt er når grunneier avstår grunn frivillig og inngår avtale med grunnerverver. Anleggsarbeidet kan starte når avtalen er inngått. Erstatningen fastsettes i forhandling mellom grunneier og grunnerverver. Erstatningen kan innebære erstatningssum og eller tiltak på eiendommen. Denne form for grunnerverv

omtales i oppgaven som minnelig avtale. Som oftest innebærer minnelig avtale at partene forhandler seg frem til en løsning.

Noen tiltak følger av plan og må utføres som en del av grunnervvsprosessen uavhengig av om ervervet skjer gjennom minnelig avtale eller skjønn. Et eksempel på dette er at det skal settes opp støyskjermer om vegen legges nær eksisterende bolig. Andre tiltak kan implementeres som en del av grunnervvsforhandlingen. Avtalen utformes mellom grunneier og grunnerverver. Eksempel på et slikt tiltak er asfaltering av innkjørsel til bolig.

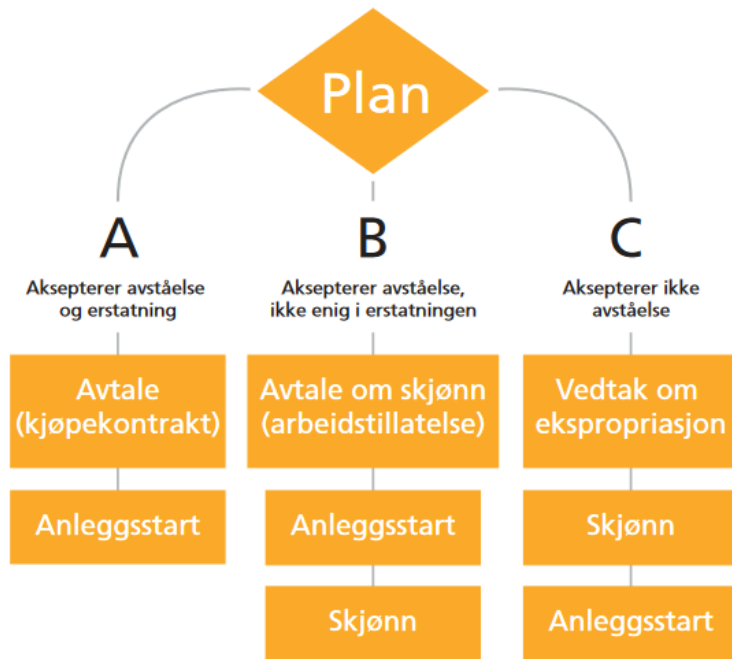
*B) Arbeidsavtale og skjønnsavtale*

Grunneier avstår grunn frivillig, men er ikke enig i erstatningssummen. Skjønnsretten fastsetter pris på arealet som skal erverves. I disse tilfellene gis det oftest arbeidstillatelse som vil si at Statens vegvesen tiltre grunnen og begynne anleggsarbeidet.

*C) Ekspropriasjon*

Grunneier godtar ikke avståelse av grunn. Dette fører til at Statens vegvesen må gjøre vedtak om ekspropriasjon og erverver arealet gjennom tvang. Dette kalles ekspropriasjon.





Figur 2: Figuren viser alternativer for erverv av grunn til vedlikehold og utbygging av veg (Statens vegvesen 2014a).

### 3.2.4 Erfaring fra gjennomførte grunnerverv

Løyland (2001, s. 83) viser til en undersøkelse gjennomført av Norsk Gallup i 2000 som omhandlet kundetilfredsstillelse. Den viste at flere grunneiere hadde dårlig inntrykk av grunnervervsforhandlingene gjennomført av Statens vegvesen. Løyland (2001, s. 84) mener dette skyldes dårlig informasjon til grunneiere og lite oppfølging av inngått avtaler. Undersøkelsen viste også at grunneiere representert ved advokat var vesentlig mindre fornøyd med grunnervervsforhandlingene enn grunneiere uten advokat.

Ifølge Løyland (2001, s. 85) er god informasjon er ett av de viktigste kriteriene for at folk skal bli fornøyd i grunnervervsforhandlinger. Undersøkelsen gjennomført av Norsk Gallup viste at informasjonsflyt fra grunnerverver til grunneier er mindre god. På bakgrunn av dette ble det gjennomført en regresjonsanalyse for å finne ut hvordan Statens vegvesen kunne legge til rette for at grunneierne skulle bli mer fornøyd med informasjonen de mottok vedrørende grunnerverv. *Forståelig, tilstrekkelig og relevant* informasjon ble trukket frem som konklusjonen på regresjonsanalysen (Løyland 2001, s. 85).

## 3.3 Rammer for grunnervvervsforhandlinger

### 3.3.1 Innledning

Lover og rettspraksis setter rammer for grunnervvervsforhandlinger. Det gjør også regler om verdsetting, ytre rammebetingelser og etiske retningslinjer. I det videre vil jeg presentere hvordan disse former grunnervvervsforhandlingene.

### 3.3.2 Lovfestede rammer

Det er flere lover som kommer til anvendelse når staten skal erverve grunn; Grunnloven<sup>1</sup>, plan- og bygningsloven<sup>2</sup>, veglova<sup>3</sup>, forvaltningsloven<sup>4</sup>, oreigningslova<sup>5</sup> og skjønnsprosessloven<sup>6</sup> som jeg omtaler nedenfor. Ekspropriasjonerstatningslova<sup>7</sup> kommer også til anvendelse når staten erverver grunn. Dette vil bli redegjort for i 3.3.4, *Verdsettingsfaglige rammer*.

#### 3.3.2.1 Grunnloven

I henhold til Grunnloven § 105 har den som må avstå rørlig eller urørlig eiendom til offentlig bruk krav på full erstatning av statskassen.

#### 3.3.2.2 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningslovens § 16-2 gir kommunestyret positiv lovhjemmel til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Godkjent reguleringsplan er grunnleggende når Statens vegvesen skal erverve grunn til vegformål. §15-2 gir grunneier eller fester rett til å kreve innløsning og erstatning som følge av vedtak om erverv av grunn til «offentlige trafikkområder» som blir ervervet gjennom skjønn eller ekspropriasjon. Det finnes eksempler på at grunn er ervervet uten reguleringsplan. I disse tilfellene har ikke Statens vegvesen tvangsgrunnlag, og kan ikke ekspropriere grunnen om partene ikke kommer til enighet.

---

<sup>1</sup> Lov av 17. mai 1814 Kongeriket Norges grunnlov

<sup>2</sup> Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling

<sup>3</sup> Lov av 21. juni 1963 nr. 6 om vegar

<sup>4</sup> Lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker

<sup>5</sup> Lov av 23. mars 1957 nr. 10 om oreigning av fast eiendom

<sup>6</sup> Lov av 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker

<sup>7</sup> Lov av 4. juni 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom

### 3.3.2.3 Veglova

Det går frem av veglova § 50 at eiendomsinngrep kan settes i verk etter vedtak av «vegstyremakta» når det er nødvendig for å bygge, utbedre, vedlikeholde eller drifte riksveg, fylkesveg eller kommunal veg, mot vederlag etter skjønn til den det «råker». Forskriften<sup>8</sup> til veglova § 50 fastslår at «vegstyremakta, eller kommunen» skal prøve å komme til enighet med den eller de inngrepet rammer.

### 3.3.2.4 Forvaltningsloven

Forvaltningslovens generelle regler for behandling og gjennomføring av vedtak gjelder også i forbindelse med grunnverv, jf. § 1. Prosedyrer, formål og grunnlaget for ervervet må være redegjort for i reguleringsplanen, i tillegg må prosessen frem til vedtaket være gjennomført i tråd med denne lov. Videre fremgår det av § 11 at forvaltningsorganene har alminnelig veiledningsplikt med formål å ivareta grunneiers rettigheter på best mulig måte.

### 3.3.2.5 Oreigningslova

Oreigningslova kapittel 1 gir Statens vegvesen hjemmelsgrunnlag til å erverve grunn ved tvang til vegformål. § 12 oppfordrer Statens vegvesen og grunneier til å komme til minnelig avtale videre at grunneier får mulighet til å si sin mening om inngrepet. § 13 belyser betydningen av å ha tilstrekkelig tid til grunnvervet slik at grunneier får tid og mulighet til å ivareta sin eiendom og rettigheter.

### 3.3.2.6 Skjønnsprosessloven

Skjønnsprosessloven § 46 sier at ekspropriasjon kan kreves når det er gitt tillatelse ved lov eller annen myndighet, videre at erstatningen fastsettes med *avtale* mellom partene eller *skjønn*. § 53 sier at når skjønnet er endelig, kan ekspropriaten kreve besittelse av tingen mot å utbetale erstatningsbeløpet.

### 3.3.2.7 NOU 1993: 35

I 1993 ble det gjort en utredning av skjønnsprosessloven der et utvalg skulle vurdere skjønnsprosesslovens regler og praktisk anvendelse ved gjennomføring av skjønnsaker. Om et grunnverv ikke ender i minnelig avtale, er det skjønnsretten som avgjør og verdsetter grunneiers erstatning. I forbindelse med utredningen fremmet Vegdirektoratet forslag om at skjønnsretten skulle ha et fast medlem med kompetanse innen verdsetting av eiendom

---

<sup>8</sup> Forskrift om egedomsinngrep etter veglova, 1981

(Ballangrud 2001, s. 96). Videre fremmet Vegdirektoratet forslag om at skjønnsretten skulle skjerpe kravet til begrunnelse for avgjørelse og verdsetting (Ballangrud 2001, s. 97). Et annet forslag gikk ut på å konsentrere skjønnsaker til en eller to herredsretter innen hvert fylke. Vegdirektoratet ønsket også at Høyesterett skulle føre noen saker som omhandlet erstatningssum, slik at disse kunne gi presedensvirkninger (Ballangrud 2001, s. 97). Utredningen av skjønnsprosessloven NOU 1993: 35 ble ikke tatt til følge.

### 3.3.3 Rettspraksis

I rettskildehierarkiet finner vi lovsamlingen øverst, deretter lovforarbeider, videre Høyesterettspraksis etterfulgt av praksis fra lavere instanser. På samme måte som lovverket, setter også tidligere rettspraksis rammer for grunnervet. En Høyesterettsdom vil i dette tilfelle gi presedensvirkning fordi den er vurdert i flere instanser.

Lignende saker brukes ofte som rettesnor når erstatningen skal fastsettes og spiller derfor en fundamental rolle. Likevel er det ikke alltid tidligere rettspraksis samsvarer. I rapporten «Erstatning for jord og skog Skjønnspraksis» utgitt av Vegdirektoratet i 1991 drøftes skjønnspraksis tilknyttet erstatning for erverv av jord og skog til vegformål. Rapporten setter lys på at skjønnspraksis er svært uensartet når det gjelder erstatning ved grunnerv. Videre presenterer den at det er uforklarlige variasjoner i de analyserte skjønnsakene, samt at rettens begrunnelser er sprikende. Rapporten hevder at dette i hovedsak skyldes mangel på kunnskap i hvordan verdsettingen skal foregå (Vegdirektoratet 1991).

Ballangrud (2001, s. 95) har gjort samme observasjonen. Han peker på uheldigheten av uensartet domstolpraksis og hevder at dette kan være årsaken til at grunnerv ikke ender i minnelig avtale ved grunnerv. Med en domstolpraksis som viser jevne resultater, vil partene ha den nødvendige tryggheten til å inngå minnelig avtale (Ballangrud 2001, s. 96). Videre hevder Ballangrud (2001, s. 95) at ekspropriasjon er en belastning for partene og rettsapparatet, i tillegg til å gi Statens vegvesen høyere sakskostnader enn ved minnelig avtale.

### 3.3.4 Verdsettingsfaglige rammer

I henhold til Grunnloven § 105 går det frem at den som avstår eiendom til offentlig bruk har krav på full erstatning. Dette er grunnsteinen for erstatnings- og verdsettingsregler ved grunnerv og skjønnspraksis.

Ved utmåling av erstatning for avståelse av grunn anvendes ekspropriasjonserstatningslova. Det går frem av § 3 i denne lov at grunneieren har krav på erstatning for avståelse av eiendom samt skade og ulempe på gjenværende eiendom. Videre går det frem av § 5 at erstatningen kan fastsettes på grunnlag av salgsverdi en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved frivillig salg, eller bruksverdi fastsatt med utgangspunkt i eiendommen har ut i fra påregnelig utnyttelse jf. § 6, eller vederlag til gjenkjøp av tilsvarende eiendom når det er nødvendig for å holde grunneiere skadesløs jf. §7.

Erstatningen skal dekke det som går i tap av eiendom, bygninger eller andre inngrep, i tillegg til alle skader og ulemper grunnerveret medfører seg (Statens vegvesen 2010, s. 27). Ved erverv av hele eiendommer fastsettes en rund sum. Statens vegvesen kan også gi erstatning i form av tiltak om det avtales i kjøpekontrakten.

### 3.3.5 Andre rammer

For å kartlegge hvordan grunnerverver kan legge til rette for minnelig avtale, er det relevant å se på de ytre rammebetingelsene for grunnerverv. Ballangrud (2001, s. 96) hevder at et svakt og mangelfullt system for erstatningsfastsettelse ved verdsettingen, prosessordningen, retningslinjer og metoder kan være årsaken til at ikke samtlige grunnerverv ender i minnelig avtale. Videre at dette er årsaken til sprikende rettspraksis, her henviser jeg til 3.3.3.

Ballangrud (2001, s. 97) referer til Vegdirektoratets debathefte «Til hvilken pris?» utgitt i 1993, der det ble presentert strategier som skulle styrke erstatningsutmålingen. Resultatet var «*mer faglig grunnlag*» og en «*bedre prosessordning*». I tillegg presenterte debatheftet andre tiltak som skulle legge til rette for å løse flere grunnerverv ved minnelig avtale. Planlegging og samordning av byggeprosessen vil føre til mer «*tid*» til grunnerverv (Ballangrud 2001, s. 97). Det kan også være fordelaktig med «*styrking av kontakten*» mot grunneier ved alle stadier i grunnervervsprosessen for å danne et bedre grunnlag for forhandlingen.

### 3.3.6 Etske rammer

Våren 1996 nedsatte samferdselsdepartementet en komite; Silkoseutvalget. Komiteen skulle utarbeide en rapport der den negative kritikken i forbindelse med grunnervervsprosessen ved utbygging av Norges hovedflyplass skulle drøftes (Statens Vegvesen 1999, s.7).

I Silkosrapportens etterord går det frem at «Omtanke for det enkelte menneskets særegne situasjon i en grunnervervsprosess, må etter utvalgets syn anees som overordnet viktig»

(Silkose et al. 1996, s. 46). Dette ble utgangspunkt for at samferdselsdepartementet i desember samme året ga deriblant Statens vegvesen i oppdrag å utarbeide etiske retningslinjer for grunnerv (Statens Vegvesen 1999, s. 7)

Retningslinjene sikter å ivareta grunneiers rettigheter og interesser i grunnervet, som omfatter både planfase og anleggfase. Retningslinjene bygger på likhet for loven og regelverket, åpenhet, fellesskap og utgangspunkt i at alle skal ha mulighet til å påvirke egen livssituasjon. Retningslinjene er generelle slik at de kan omfatte enhver grunnervsituasjon (Statens Vegvesen 1999, s. 6)

De etiske retningslinjene har tre grunnpilarer. Grunnervet skal bygge på

1. Faglig grunnlag
2. Respekt
3. Veiledning for grunneiere

Grunnervet må ha tilstrekkelig kjennskap til lovverk som omhandler planlegging og gjennomføring av grunnervet slik at berørte grunneiere får «god informasjon» om prosjektet spesielt og inngrep på egen eiendom spesielt. Videre må grunnervet ha inngående kunnskap om verdsettingsteori, verdsettingsmetoder og «forhandlinger» for å kunne tilby rett pris på eiendommen som erverves (Statens Vegvesen 1999, s. 15).

Retningslinjene sier at det skal utøves respekt og innlevelse for enkeltmenneske. Dette blir videre utdypet som å være ærlig, åpen, tolerant og gi tilstrekkelig informasjon og sørge for at denne blir forstått. Personlig kontakt med den enkelte skal tilstrebes og det skal avsettes tilstrekkelig med tid og ressurser til kommunikasjonsprosessen. Det skal tas hensyn til at behovet for veiledning og forklaringer varierer fra person til person.

### 3.4 Forhandlinger

#### 3.4.1 Innledning og definisjon

Grunnervforhandlinger er ikke en ordinær forhandling. Her henviser jeg til 3.2.2. Forhandlingen kan knytte seg til erstatningsbeløpet, hvorvidt det skal utføres tiltak på eiendommen i tillegg til økonomisk erstatning, samt hvilke, hvordan og når tiltak skal utføres.

Rognes (2013, s.13) definerer forhandlinger slik;

«Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning, forhandler de».

Herunder vil jeg redegjøre for sentrale aspekt ved forberedelse og gjennomføring av forhandlinger. Jeg anser denne gjennomgangen som aktuell fordi grunnerverv er en type forhandling, og fordi jeg i denne oppgaven ønsker å kartlegge hvordan grunnerverver kan tilrettelegge for minnelig avtale ved forberedelse og gjennomføring av en grunnervervsforhandling.

Deretter presenterer jeg *integrasjonsforhandlinger* som er en type forhandling.

#### 3.4.1.1 Forberedelse til forhandlinger

Rognes (2013, s. 31) skriver at det «viktigste i forhandlingene er forstadiet». I denne fasen tilnærmes forhandlingene og det planlegges ut i fra innsamlet grunnlagsdata. Rognes (2013, s. 28) skriver at å ivareta motpartens interesser kan være et suksesskriterium for å nå et godt forhandlingsresultat. En annen forutsetning for gjennomføring av gode forhandlinger er tilstrekkelig informasjon om forhandlingsproblemet, kulturen, prosedyrer samt noe informasjon om motparten (Rognes 2013, s. 33).

#### 3.4.1.2 Gjennomføring av forhandlinger

Gjennomføring av en forhandling er en mellommenneskelig prosess mellom parter. Det er derfor viktig å legge til rette for og å ivareta de psykologiske og mellommenneskelige relasjoner inn i forhandlingen (Rognes 2013 s. 25). *Tidspress* er sentralt tema i vegutbygging. Ifølge De Dreu (2003, s. 280) vil tidspress i forhandlinger redusere motivasjonen til å forhandle til enighet.

#### 3.4.2 Integrasjonsforhandlinger

Begrepet *minnelig avtale* knytter seg til at partene frivillig blir enige om avtale, og at partene er fornøyde med resultatet av forhandlingen. Resultatet av en integrasjonsforhandling kan være minnelig avtale. Integrasjonsforhandlinger handler om at dimensjonene i forhandlingen utvides, slik at det blir flere goder å forhandle om (Rognes 2013, s. 60). Rognes (2013, s. 59) omtaler derfor integrasjonsforhandlinger som en *vinn-vinn forhandling*. Motpolen er fordelingsforhandlinger, der parten enten vinner eller taper forhandlingen (Rognes 2013, s. 40).

I det videre skal jeg presentere sentrale aspekt ved forberedelse og gjennomføring av integrasjonsforhandlinger. Jeg mener dette er en type forhandling som kan anvendes for å oppnå minnelig avtale og er relevant for å svare på problemstillingen.

#### *3.4.2.1 Forberedelse integrasjonsforhandlinger*

I forberedelsen foretas det en interesseanalyse. Det kan være fordelaktig å sette av mye tid til å kartlegge egne og motpartens interesser. Identifiseres underliggende interesser i tillegg til de åpenbare, utvides dimensjonene i forhandlingen (Rognes 2013, s. 62). Dette gir partene flere momenter å forhandle om. Dette kan føre til at partene kommer til enighet fordi de opplever gjennomslag på deler av forhandlingen. Her er det sentralt at partene gjør en prioritering av egne interesser (Rognes, s. 62). Videre utarbeides løsningsforslag på bakgrunn av interesseanalysen. Her siktes det på å utnytte likheter og ulikheter.

#### *3.4.2.2 Gjennomføring integrasjonsforhandlinger*

I gjennomføring av forhandlinger diskuteres løsningsmuligheter og avtaleforslag utformes i samarbeid mellom partene (Rognes 2013, s. 77). Statens vegvesen bruker standardformuleringer som utgangspunkt ved minnelig avtale om grunnerverv (Statens Vegvesen 2010, s.41). Rognes (2013, s. 74) skriver at suksess knyttet til forhandlinger avhenger av hvordan man lykkes med å påvirke prosessen. Informasjonsutveksling er fundamentalt for å kunne styre forhandlingen i ønsket retning. Når informasjon utveksles, er det viktig å gi informasjonen motparten trenger for å ivareta egne interesser.



## 4.0 Empiri

### 4.1 Innledning

Dette kapittelet presenterer oppgavens empiri. Svarene grunnerververene ga under intervjuene presenteres her med formål å danne grunnlag for å svare på problemstillingene. Alle respondentene er grunnerververe. I enkelte tilfeller der det faller naturlig språklig, vil jeg bruke begrepene respondent / grunnerverver om hverandre.

Under intervjuene svarte respondentene på alle de 13 spørsmålene (se vedlegg 4). I tillegg trakk respondentene fram andre momenter og temaer. Her stilte jeg oppfølgingsspørsmål for å følge opp utsagn. Noen temaer var mer relevant enn andre for å svare på problemstillingen. Jeg har valgt å inkludere alle tema respondentene tok opp på eget initiativ i kapitlet her. Jeg mener dette kan bidra til forståelse av omfanget i grunnervervsforhandlinger.

Empirien er organisert i tre deler som tar utgangspunkt i de 3 problemstillingene. Jeg har valgt å presentere empirien etter tema da jeg mener dette er mer oversiktlig og utfyllende fremfor å presentere spørsmålene hver for seg slik jeg har gjort i kapittel 5. På denne måten kunne jeg inkludere elementene respondentene selv trakk fram, som ville falt utenfor om jeg tok utgangspunkt i spørsmålene.

Del 1 vil ta utgangspunkt i delproblemstilling 1 og fokusere på hvordan grunnerverver kan tilrettelegge for minnelig avtale ved forberedelse og planlegging av grunnervervsforhandlinger.

*Hvilke faktorer er vesentlig i forberedelsen av grunnervervsforhandlinger?*

Del 2 vil sentreres rundt delproblemstilling 2 og tar for seg hvordan intervjupersonene gjennomfører grunnerverv for å tilrettelegge for minnelig avtale.

*Hvilke faktorer er vesentlig i gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger?*

Tilslutt vil jeg i del 3 presentere hva grunnerververene selv mener er mest relevant for å oppnå minnelig avtale. Denne delen svarer i hovedsak på hovedproblemstillingen.

*Hvordan kan grunnerverver legge til rette for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter?*

## 4.2 Forberedelse til grunnervvervsforhandlinger

### 4.2.1 Innledning

Del 1 sikter å svare på delproblemstilling 1; *Hvilke faktorer er vesentlig gjennom forberedelsen av grunnervvervsforhandlinger?* Følgende spørsmål (vedlegg 4) danner grunnlag for denne delen;

- *Hvordan går du frem for å finne nødvendig informasjon om grunnervvervet og motparten?*
- *Hva gjør du for å kartlegge grunneiers interesser?*
- *Hvordan planlegger du forhandlingene om grunnervverv for at de skal ende i minnelig avtale?*

### 4.2.2 Innsamling av grunnlagsdata

*«Den beste måten å tilegne seg informasjon om grunnervvervet er å delta i planprosessen fra starten av» - Respondent 9*

Samtlige respondenter svarte at det å sette seg inn i reguleringsplan er fundamentalt for å tilegne seg kunnskap om grunnervvervet. Dette innebærer å lese bakgrunn for de aktuelle tiltakene, lese kart, delta i plangrupper for kommunedelplaner, delta i reguleringsplanfasen og byggeplanfasen.

Respondent 5, 6 og 10 svarte at de pleier å lage egne kart for områdene som skal erverves. De bruker ulike kartprogrammer og produserer oversiktskart for å sette seg inn i området der det skal erverves. Kartene de lager er i hovedsak til egen bruk. Respondent 10 har fargekoder på eiendommene som skal erverves, da dette er til hjelp for å se alternative løsninger i prosjektet og «skape en bedre oversikt» for seg selv. Respondent 5 uttalte «Jeg pleier å skrive ut w-tegninger for hele prosjektet, eller hele området der det skal erverves. Jeg legger kartene inntil hverandre, sammenligner eiendommene og kartlegger hva jeg mener er rett pris. Ved å se på alle w-tegningene sammen er det lettere å se på helheten av prosjektet». W-tegninger blir også kalt grunnervvervstegninger og er detaljkart som viser inngrep gjort på eiendommen under grunnervvervet. Respondent 6 bruker nettsiden [www.innlandsgis.no](http://www.innlandsgis.no) for å bygge opp egne kart digitalt der informasjon fra andre dokumenter kan legges inn.

Respondent 9 uttalte at «*Den beste måten å tilegne seg informasjon om grunnervet er å delta i planprosessen fra starten av*». Dette grunnet i at man får god innføring av hva prosjektet innebærer for de ulike aktørene, som også bidrar til at man ser «flere sider av saken». Respondent 9 uttalte videre at grunneiermøtene i oppstarten av et prosjekt er en god måte å bli kjent med grunneierne på og høre deres interesser, problemstillinger og ønsker i prosjektet.

Respondent 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 12 svarte at de bruker åpne grunneiermøter aktivt for å bli kjent med grunnervet. Her blir innlegg fra byggeleder presentert, samt innspill fra andre som har en vesentlig stilling eller er part i prosjektet. Videre svarte grunnerververene at deltakelse i grunneiermøtet er en god mulighet til å registrere grunneiernes innstilling til planvedtaket, og dermed forberede seg på hvordan man skal gå inn i forhandlingen. Med parter som er positivt innstilt til reguleringsplan, trenger man ofte mindre tid på grunnervet enn om partene er uenig i reguleringsplanen. Grunneiermøtet gir grunnerververen god anledning til å gi mye informasjon, derav legge til rette for en god prosess som kan bidra til å gjøre grunneier positivt innstilt til reguleringsplanen og grunnervsforhandlingen.

12 av 17 respondenter svarte at de ikke finner fram informasjon om grunneieren på forhånd. Respondent 10 uttalte «*Jeg finner så lite informasjon som mulig, da stiller jeg med blanke ark og åpent sinn*». Respondent 14 uttalte «*Jeg finner aldri ut noe om grunneieren i forkant*» av grunnervsforhandlinger. Respondent 11 grunnet svaret om å ikke innhente personlig informasjon om grunneier i at «*det ofte er greit å knytte direkte kontakt for å få et førsteinntrykk*». Respondent 4 uttalte lignende; «*Når det gjelder å tilegne seg informasjon om prosjektet på forhånd, pleier jeg faktisk prøve å finne ut så lite som mulig, hverken informasjon om det grunnervfaglige og om politiske vurderinger. På den måten stiller jeg mer åpen for diskusjon, og får en mening intuitivt når jeg er ute hos grunneier*».

5 av 17 grunnerververe svarte at de finner ut informasjon om grunneieren på forhånd. Respondent 9 kartlegger grunneiers økonomiske bakgrunn og betalingsevne gjennom å lese grunnboka; «*Her går det frem hva slags økonomi vedkommende har, har han ryddig økonomi vil muligens forhandlingene gå lettere. Har grunneier dårlig økonomi kan det hende han er interessert i å presse opp prisen for å få betalt gjelden sin*». Videre undersøker respondent 9 alder og hvorvidt grunneieren fortsatt bor på eiendommen i dag.

Respondent 3 googler grunneieren i forkant for å finne alder og hva vedkommende arbeider med for å finne ut hvilken type person man forhandler med. Intervjuperson 6 bruker Facebook for å se på personen som skal møte i forhandlingene. Respondent 12 uttalte at «*jeg går aktivt inn for å bli kjent*» med grunneier på grunneiermøtene. Respondent 12 kartlegger fritidsinteresser hos grunneieren for å kunne skape en relasjon ved senere møter.

#### 4.2.3 Kartlegging av grunneiers interesser

*«om grunneiers interesser blir hørt, tilrettelegger det ofte til et bedre forhandlingsklima»* - Respondent 6

De fleste grunnerververe svarer at de kartlegger grunneiers interesser gjennom samtale og befaring med grunneier. Respondent 14 sier at «*Gjennom diskusjon og samtale fra første møte finner jeg ut hvilke interesser grunneier har. Av og til får jeg ikke kartlagt grunneiers interesser før siste møte fordi grunneier trenger tid til å fordøye informasjonen han eller hun har fått*». Respondent 13 sier at «*Jeg spør grunneier på befaring hva som er viktig for hun eller ham*». Respondent 2 forteller om betydningen av å lytte til grunneieren; «*Først og fremst snakke med dem og la de få snakke ut. Jeg tror også det er viktig å møte dem på deres hjemmebane. Lese situasjonen og se hvordan de oppfører seg, da ser man kanskje hva som er viktig for dem. Dette er for meg intuitivt*».

Respondent 11 peker på betydningen av å være observant; «*Noen ganger kan man oppfatte grunneiers interesser uten at han eller hun vet det selv hva disse er, da kan man hjelpe grunneier til å se dem*». Respondent 4 bruker oppfølgings spørsmålet «*Høres det greit ut?*», etter samtale der grunneiers interesser blir kartlagt. På denne måten sikres felles oppfatning av interessene i forhandlingen.

Noen av grunnerververene gjør egne undersøkelser for å kartlegge grunneiers interesser i grunnervervet. Respondent 1 sier at «*Jeg ser på eiendommen, hvilken type eiendom det er, eksempelvis LNF-område eller bolig. Deretter finner jeg ut hvilke muligheter det er for denne eiendommen. Her bruker jeg reguleringsplan*». Respondent 10 sier at «*Jeg ser på kart og flyfoto av eiendommen for å finne ut hvilke interesser som kan foreligge. Det er ofte ulike interesser på landbrukseiendom og boligeiendom, jeg prøver å kartlegge hvilken effekt inngrepet har ut i fra hvor på eiendommen det kommer og hvilken innvirkning det har på fremtidig bruk*». Respondent 12 forsøker i tillegg til å spørre grunneier om hans eller hennes interesser, og snakke med naboen til den aktuelle eiendommen. Respondent 12 forteller at

spørsmålet «Hva tror du naboen din tenker om dette?» kan gi en pekepinn på hvilke interesser grunneieren har i grunnervervsforhandlingene.

#### 4.2.4 Planlegging av grunnervervsforhandlingen

##### *«Jeg planlegger hvordan jeg bruker tiden min» - Respondent 11*

Noen av prosedyrene i forberedelsen er allerede fremlagt i 4.2.2 og 4.2.3, men vi skal likevel se på hva grunnerververen selv trekker frem som sentralt i planleggingen. Når det gjelder kartlegging av løsningsmuligheter svarer respondent 12 at «Jeg avtaler et møte med grunneier, der kun grunneier er tilstede, helst uten advokat eller andre. Da kan vi snakke helt fritt og diskutere løsninger. I disse møtene stiller jeg nullstilt. Vi snakker ikke så mye om kroner og øre i det første møtet». Videre peker respondent 12 på virkningen av å legge frem kontrakt til riktig tid. «Det er viktig å vente med å legge frem kontraktene. Gi inntrykk av at man finner ut av ting sammen. Jeg har med meg en tom kjøpekontrakt til grunneier, denne fyller vi ut sammen. Jeg har aldri med noe ferdigskrevet ut til grunneier».

Respondent 7 legger frem lignende utsagn og sier at «Jeg pleier å ta med utkast til avtale, men aldri en utfylt avtale. Så forteller jeg og snakker med grunneier om prosessen. Deretter drikker vi ofte kaffe og jeg sender ut et avtaleforslag når jeg er tilbake på kontoret. Noen dager senere følger jeg opp og spør om det ser greit ut. I noen tilfeller har grunneier mer behov for flere møter, for eksempel for å drøfte hvordan tiltaket skal gjennomføres».

Flere grunnerververe peker på betydningen av å stille forberedt i møte med grunneier.

Respondent 8 sier at «Det er viktig å være godt forberedt for å kunne svare på spørsmål og like viktig kunne begrunne hvorfor den prisen jeg ga er riktig. Da er det større sannsynlighet for at prisen blir godtatt og grunnervervet ender i minnelig avtale».

Andre planlegger ikke grunnervervsforhandlingene. Respondent 14 uttalte at «Jeg planlegger ikke forhandlingene fra gang til gang når jeg skal gjennomføre grunnerverv. Jeg mener det er viktig med ærlighet, mye informasjon og avklare usikkerheter. Videre er det viktig med rask tilbakemelding. Ofte lager jeg meg en plan på hva som skal skje til hvilket tidspunkt for å kalibrere at jeg har nok tid til de ulike handlingene». Respondent 2 svarte «Jeg planlegger aldri grunnervervsforhandlingene», men at han tilrettelegger for å ha «god tid, vise respekt og møtes på dere hjemmebane». Respondent 3 uttalte også «Jeg pleier ikke å planlegge grunnervervsforhandlingene». Respondent 13 sier at «Jeg planlegger aldri for at det skal ende i minnelig avtale, men håper selvfølgelig alltid at det skal ende i minnelig avtale».

Flere grunnerververe peker på tid som vesentlig i planleggingen av grunnervervsforhandlinger for at de skal ende i minnelig avtale. Respondent 11 uttalte «*Jeg planlegger hvordan jeg bruker tiden min, eksempelvis at jeg har god tid innledningsvis i forhandlingene. Videre planlegger jeg dagen med slakk slik at jeg underveis kan ta imot innspill fra grunneier når de kommer*».

Respondent 16 sa «*Jeg prøver å planlegge slik at grunneierene får god tid i forhandlingene. Jeg mener tid er det mest sentrale i grunnervervsforhandlinger. Det kommer sjeldent noe godt ut av å presse noen eller stresse noen til å ta en avgjørelse. Om man har godt tid i forhandlingene kan grunneier motta tilbudet, la det synke inn, tenke over det, forhøre seg med andre og forberede seg mentalt. Dette tror jeg er behjelpelig på å komme til minnelig avtale*». Respondent 1 sa «*Det mest sentrale i planleggingen er å ha god tid*».

### 4.3 Gjennomføring av grunnervervsforhandlinger

#### 4.3.1 Innledning

Del 2 sikter å gi grunnlag for å svare på delproblemstilling 2; *Hvilke faktorer er vesentlig i gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger?* Følgende spørsmål (vedlegg 4) danner grunnlag for denne delen;

- *I hvilken grad har typen kommunikasjon hatt innvirkning på at grunnervet ender i minnelig avtale?*
- *Hva gjør du for å skape en god relasjon til grunneier gjennom grunnervervsforhandlingene?*
- *Hvilke betydningen mener du at relasjonen mellom grunneier og grunnerverver har for at grunnervet ender i minnelig avtale?*
- *Hva kan være effekter av å ta med andre interesser enn økonomisk erstatning for å oppnå minnelig avtale ved grunnervet?*
- *På hvilken måte mener du tidspress fra byggeleder kan påvirke at grunnervervsforhandlingene ender i minnelig avtale?*

#### 4.3.2 Gjennomføring av grunnervvsforhandlinger

*«Jeg begynner prosessen med å snakke med grunneier» – Respondent 7*

Alle 17 grunnerververe svarte at grunnervvsprosessen begynner ved vedtatt reguleringsplan. Videre at gjennomføringen begynner på det åpne grunneiermøtet, der reguleringsplanen for prosjektet blir presentert. Her får grunneiere mulighet til å komme med innspill og spørsmål. Majoriteten av respondentene bruker dette møtet, som nevnt tidligere til å kartlegge interesser og finne ut mer *hvem* grunneieren er.

Respondent 9 uttaler at *«Jeg liker å begynne grunnervvsforhandlinger med et åpent møte, da det fort kan bli misnøye om en snakker med grunnerververen en og en. Da vet jeg at alle har fått samme informasjon»*. 13 av 17 er enige om at grunnervvsmøtet er en god måte å starte gjennomføringen av grunnervvet. Derimot mener respondent 10 det motsatte.

Respondent 10 uttalte at *«Jeg er ikke så fan av grunneiermøter, da det ofte er en opposent som i verste fall kan dra med seg flere i sin retning. Derfor liker jeg best, og synes det er mest fordelaktig å møte grunneierne hver og en for seg selv»*.

#### 4.3.3 Informasjonens betydning

*«Å gi god informasjon tidlig i prosessen er vesentlig for at grunnervvet ender i minnelig avtale. Det er også viktig at man forteller det man vet om prosjektet og er ærlig» - Respondent 10*

Respondent 9 sier at *«Det å forberede seg og innhente informasjon viser at vi har tatt grunneier på alvor, dette er viktig for å skape et tillitsforhold»*. Respondent 6 har lignende utsagn *«Om man har satt seg godt inn i informasjon om eiendommen, vinner man ofte mer respekt hos grunneier»*. Dette blir også fremlagt av respondent 14 som sier at *«Jeg mener innhentet informasjon spiller en viktig rolle. Det er viktig å stille forberedt til møtene for å skape tillit. Ved å ha innhentet nok og riktig informasjon skaper man trygghet for grunneier»*.

Respondent 13 sier at å gi *«nok informasjon»*, sette av tilstrekkelig med tid og være tilgjengelig for grunneier er de grunnleggende faktorene for å skape en god relasjon til grunneieren. Videre sa respondent 13 at det er viktig å gi mye informasjon tidlig i reguleringsplanprosessen og gjennom hele grunnervvsprosessen og kontakte grunneier hvis det forekommer endringer, slik at grunneier alltid har oppdatert informasjon om grunnervvet. Respondent 13 sa at *«Mye av grunnen til at vi oppnår minnelig avtale er*

informasjonen vi gir til grunneier om rettigheter og plikter han eller hun har». Respondent 15 sier at det er viktig å gi tilstrekkelig med informasjon til grunneier, slik at han eller hun blir kjent med grunnervet. Respondent 16 uttalt lignende; «Jeg tror det er vesentlig at grunneier blir godt opplyst fra starten av». Respondent 5 sier at «Det er sentralt at man lytter og er tilstede». Respondent 17 derimot, mener at informasjonen som gis til grunneier «ikke har så mye betydning».

#### 4.3.4 Kontakt mellom grunneier og grunnervet

*«Jeg tror det er enklere å få til minnelig avtale om relasjonen mellom grunneier og grunnervet er god» - Respondent 15*

Når det gjelder kontakt med grunneier trekker respondentene frem kommunikasjon, relasjon, tillit og tilgjengelighet som sentrale faktorer som fører til minnelig avtale. Disse vil bli presentert i det videre.

##### 4.3.4.1 Kommunikasjon

13 av 17 respondenter er enige i at kommunikasjon mellom grunneier og grunnervet er vesentlig for å oppnå minnelig avtale. Respondent 17 uttalte at «kommunikasjon og forståelse er viktig for at man inngår minnelig avtale». Når det gjelder hva grunnervet kommuniserer for å vinkle grunnervsforhandlinger til minnelig avtale peker respondent 13 på at grunneier må få inntrykk av å få mulighet til å påvirke egen livssituasjon og resultatet av forhandlingen. Respondent 17 svarer lignende; «Kommunisere godt nok hva grunneier har krav på» er sentralt for å oppnå minnelig avtale. 4 grunnervet mente at kommunikasjonen med grunneier ikke hadde betydning for at forhandlingene endte i minnelig avtale. Respondent 1 sa at «Jeg mener ikke type kommunikasjon har noe å si for at man ender i minnelig avtale eller ikke».

Respondent 15 trekker frem at tydelig og forklarende kommunikasjon er faktorer som tilrettelegger for minnelig avtale; «Jeg gir den samme informasjonen til alle grunneiere, i et enkelt og tydelig språk med få fremmedord og unødvendige bisetninger. Her prøver jeg å forklare tydelig, slik at grunneier skal få den informasjonen han eller hun trenger for å inngå minnelig avtale. De fleste grunneiere opplever grunnervsforhandlinger kun en gang i livet, mens vi i Statens Vegvesen driver med grunnerv til det daglige og vi kan ofte ta for gitt at alle forstår hva vi snakker om».



Når det gjelder hvordan grunnerververene kommuniserer med grunneierne, mener de fleste at personlig kontakt er meste tilretteleggende for å oppnå minnelig avtale. Respondent 11 sa «*Mest mulig personlig kontakt er fordelaktig*». Respondent 15 uttalte lignende; «*Personlig møte med grunneier er mest gunstig, men det er ikke alltid at vi har tid til dette*». Respondent 2 uttalte «*Jeg har best erfaring med personlige møter med motparten. Da blir forhandlingen mer menneskeligjort enn over telefon eller epost. Man observerer kroppsspråk. Det har man ikke mulighet til på samme måte om kommunikasjonen kun hadde vært via mail og telefon. Jeg har eksempelvis dårligere erfaring med parter som ønsker å krangle og diskutere over epost og i telefon, da er det bedre å møtes personlig og stå ansikt til ansikt. Dette tror jeg gir større sjanse for at grunnervervet ender i minnelig avtale*».

Respondent 15 forteller at han noen ganger må man bruke mer tid på noen grunneiere i et prosjekt enn andre; «*Jeg pleier ofte å distansere meg fra Statens vegvesen. Formålet med grunnerverv er at jeg skal tjene grunnerververen like mye som staten. Jeg tror det er viktig å vise grunneier at man ikke er en del av «stor-staten». Da ufarliggjør man møte med grunnerverver og hele grunnervervsforhandlingene. Ved å sette meg litt på sidelinjen gir jeg inntrykk av at jeg er et mellomledd. Jeg kan for eksempel si ting som «Det er jeg ikke sikker på om Statens vegvesen er enige i, men jeg kan høre med dem*»».

Grunnerververene kommuniserer ulikt på prosjekter med ulik størrelse. Respondent 16 sa «*I mer komplekse prosjekter med større inngrep mener jeg det er viktigere med personlig kommunikasjon for at grunnervervet skal ende i minnelig avtale. Grunneierne har mer behov for å få ting avklart i disse situasjonene*». Respondent 4 uttalte lignende; «*Jeg bruker ulik kommunikasjon på større og mindre prosjekter. Med færre grunneiere, og på mindre grunnerverv holder det ofte med en befaring etterfulgt av telefon, brev og epost. På større grunnerverv begynner jeg med informasjonsmøte, befaring og eventuelt møte med advokaten og partene hver for seg*». Respondent 6 forteller at i den først delen av forhandlingene kan det være fordelaktig å gjennomføre kommunikasjon personlig, ansikt til ansikt. Siden er det mer effektivt for grunnervervsprosessen å gjennomføre kommunikasjon via epost. Respondent 6 peker også på fordelene ved å kunne gi et mer utfyllende svar til grunneier, om han selv ikke har svar; «*Etter første møte og befaring pleier jeg å gjøre resten av kommunikasjonen på telefon og epost. Hvis noe forandrer seg, eller flere momenter kommer til er det noen ganger grunneier har behov for at vi møtes personlig igjen. Jeg har god erfaring med eposkommunikasjon fordi om det er noe jeg ikke kan svare på, kan jeg videresende eposten til for eksempel byggeleder som har kompetanse jeg ikke har*». Han mener at i flere tilfeller har

andre bedre forutsetning for å gi svar på grunneiers spørsmål. Han påpeker også at han vil unngå å være en brems i prosjektet fordi han må lete etter svar.

#### 4.3.4.2 Relasjon

Majoriteten av grunnerververene som deltok i intervjuene mener at relasjonen mellom grunneier og grunnerverver har betydning for at forhandlingen ender i minnelig avtale. Respondent 15 sa «*Jeg tror det er enklere å få til minnelig avtale om relasjonen mellom grunneier og grunnerverver er god*». Respondent 5 mente at relasjonen ikke hadde innvirkning for utfallet og uttalte; «*Men jeg tror ikke kjemien har noe å si for om ervervet ender i minnelig avtale*». Respondenten mente at erstatningssummen var avgjørende for at forhandlingen endte i minnelig avtale. Dette mente også respondent 17; «*Det er mer sentralt og viktig for grunneieren at han eller hun får riktig erstatning enn at kjemien mellom partene i forhandlingen er god*».

Grunnerververene fremla ulike fremgangsmåter for å skape en gode relasjon til grunneier. Flere av respondentene svarte at de forsøkte snakke om andre samtaleemner enn selve grunnervervet. «*Ofte er det en god ide å finne ut om man har felles interesser, for så å diskutere disse*», sa respondent 7. Respondent 5 uttalte «*Jeg prøver alltid å finne et felles tema grunneier og jeg kan snakke om som ikke omhandler grunnerv. Det kan for eksempel være om jeg ser at grunneieren har katt, jeg er glad i katter. Da kan vi snakke om det*». Flere av respondentene trekker frem fordelene av å skape en uformell stemning med grunneier. Respondent 10 sa «*Jeg tror det er viktig å gi av seg selv*». Videre at etter befaring av eiendommen, prøver han å anlegge en «*avslappende prat om noe som ikke handler om grunnervet for å bli mer kjent med grunneier*».

Fortrolighet og tillit blir også trukket fram som en faktor til at grunnerv ender i minnelig avtale. Respondent 10 uttalte at «*jeg legger frem enhetspriser over en kopp kaffe*». Respondent 7 foretrekker samtale om grunnervet over en «*kaffekopp*». Respondent 5 forteller at i situasjon ved boliginnløsning kaller respondent 5 inn til lukket møte for å fortelle at «*det skal settes kryss over eiendommen din*». Dette er for å forberede grunneier, samt vise respekt og fortelle dette under lukket møte fremfor at grunneier oppdager dette i reguleringsplanen.

Respondent 15 mente at bruk av dialekt ved samtale med grunneier, kunne fremstå som jovialt og jordnært og videre vise at grunnerververen «*er en av dem*». «*Dette mener jeg gir*

inntrykk av at jeg ikke er en type som sitter inne på et urbant kontor, det tror jeg kan medvirke til å skape en tryggere og bedre relasjon».

Respondent 2 uttalte at *«I situasjoner der jeg tar tid til å bygge meg opp et vennskapelig forhold tror jeg det er mindre sannsynlighet for at grunnervervet ender i skjønn. I et grunnerverv jeg gjennomførte nylig endte grunnervervet i minnelig avtale, det tror jeg ikke hadde skjedd om jeg ikke tok meg tid til å sette meg inn i grunneiers situasjon og bli venner med han først».*

Å ha oversikt i prosjektet og være forberedt trekker respondent 3 frem som faktorer for å bygge en relasjon. *«Det er også viktig å ha god oversikt på prosjektet, kjenne til området og prosessen slik at man kan svare på spørsmål. Dette er faktorer som bidrar til å skape en god relasjon».*

I tilfeller der det ikke foreligger en god relasjon til grunneier er det flere tiltak grunnerververene trekker frem som kan løse situasjonen. Respondent 8 sa at *«Det har vært tilfeller der forhandlingene har låst seg på grunn av kjemi, dette har resultert i at man har fått inn en annen grunnerverver om problemet har opphørt. Det er jo ikke alle som har like god kjemi, derfor er det fint at andre kan steppe inn».* Respondent 5 forteller om innløsning av boligeiendom der man *«er team på to grunnerververe, nettopp for å legge til rette for at kjemien skal være god med forhåpentligvis begge eller en av grunnerververene».* Respondent 4 trekker inn fordelene av at advokat kan implementeres i forhandlingen om relasjonen mellom grunneier og grunnerverver ikke er god.

#### *4.3.4.3 Tilgjengelighet*

Flere av grunnerververene trekker frem nødvendigheten av å være tilgjengelig i forhandlingsprosessen som sentralt for å oppnå minnelig avtale. Respondent 16 sa *«Jeg prøver å alltid være tilgjengelig og tilpasse møter etter hva som passer best for grunneier».* Respondent 12 mener at det å være grunnerverver ikke er en «åtte til fire» jobb og at det er en fordel å være tilgjengelig; *«Jeg tar telefonen uansett, selv om det er fredagskveld».* Respondent 17 forteller at hun er tilgjengelig ved å følge opp og svare på spørsmål kontinuerlig i grunnervervsforhandlingene. Videre trekker respondent 17 frem at *«det viktig med god dialog gjennom å følge opp det partene lurte på gjennom epost, telefonsamtaler og møter».*

Respondent 6 sier at det å være tilgjengelig og følge opp grunneier er en service som ytes, men også fordelaktig for prosjektet. Ved å være tilgjengelig til enhver tid mener respondent 6 at kan bidra til å «*holde seg innenfor tidsfristen prosjektet har*». Da vil ikke unødig tid gå bort til at grunneier skal vente på svar fra grunnerverver før han eller hun tar videre stilling til forhandlingen.

#### 4.3.4.4 Tillit

Majoriteten av respondentene nevner at det å skape tillit er en sentral faktor til at grunnervervet ender i minnelig avtale. Grunnerververene har ulike metoder for å skap tillit. Flere av grunnerververene trekker frem at det å stille godt forberedt og ha oversikt i prosjektet som faktorer som skaper tillit hos grunneier. Respondent 5 uttalte «*Jeg har erfaring med at grunneier får tillit til meg om de skjønner at jeg har orden i sakene. Eksempelvis pleier jeg å skrive ut alle dokumenter som hører til prosjektet og setter det inn i en perm; w-tegninger, reguleringsplan, bestemmelser og kart. Da kan jeg bruke dette som oppslag når jeg er i samtale med grunneier, og vi kan se på disse sammen. Jeg tror dette gir trygghet til grunneieren, å se at jeg har alle papirer i orden*». Respondent 3 sa «*Det er også viktig å ha god oversikt på prosjektet, kjenne til området og prosessen slik at man kan svare på spørsmål. Dette er faktorer som bidrar til å skape en god relasjon*». Respondent 9 uttalte at å «*Ta grunneier på alvor, skape tillit gjennom å være godt forberedt på grunnervervet*» er en god fremgangsmåte for å skape tillit hos grunneier.

Respondent 6 sier at det å skape tillit henger sammen med det å skape en relasjon til grunneier; «*Jeg prøver å være tilgjengelig på telefon hele tiden. Videre prøver jeg å opptre forståelsesfull, gjennom å være kompis, si at jeg forstår at situasjonen er kjip men at sånn må det bli, og at «vi må gjøre det beste ut av det*». Oppfølging av grunneier gjennom å ta spørsmål på alvor og gi tilstrekkelig svar mener respondent 15 er sentralt; «*Det er viktig å følge opp det grunneier spør om, hvis man ikke har svar når grunneier spør må man finne det ut og gi svar senere. Videre prøver jeg å sette meg inn i grunneiers situasjon, ved for eksempel å si «jeg skjønner at dette smerter*»».

Respondent 16 peker på kunnskap og erfaring som faktorer som bidrar til å skape tillit; «*min bakgrunn fra landbruket er med når jeg prøver å etablere tillit hos grunneieren*». Respondent 3 mener at det er sentralt at den veiledende rollen som grunnerverver blir ivaretatt gjennom å følge opp grunneiers rettigheter; «*Det er viktig å bygge tillit og vise at det er viktig for oss at deres rettigheter blir ivaretatt. Dette gjør jeg ved å være tydelige på at de ikke skal bli lurt, at*

*det er lov å være uenige og at det ikke er en skam å få inn en advokat eller la saken gå videre til en skjønnsrett».*

#### 4.3.5 Effekten av tiltak som del av erstatning

*«Det er nok lettere å få til avtale med grunneier om andre interesser enn penger blir vurdert» - Respondent 3*

Samtlige grunnerververe svarer at det er lettere å få til minnelig avtale om tiltak inkluderes i avtalen, og samtlige svarer at implementering av tiltak er negativt for Statens vegvesen.

Respondent 13 svarer at *«Jeg tror grunneier blir mer fornøyd om det gjøres tiltak på eiendommen istedenfor eller i tillegg til økonomisk erstatning. Det vil derfor være høyere sannsynlighet for at grunneier går med på minnelig avtale».* Respondent 3 har lignende svar *«Det er nok lettere å få til avtale med grunneier om andre interesser enn penger blir vurdert. En del av grunneierne bryr seg ikke om den økonomiske erstatningen, og ønsker heller hjelp til å få bygget en mur eller kappe ned noen trær og lignende».* Respondent 9 uttalte at *«Grunneier kan ha stor interesse av å få gjennomført andre forhold i grunnervvervsforhandlinger. Det er større sannsynlighet for at grunneier går med på minnelig avtale».* Det samme svarte respondent 6 *«Det positive ved å ta med tiltak er at grunneier blir mer fornøyd med forhandlingene og lettere går med på avtale».*

Selv om alle grunneierne svarer at implementering av tiltak er en faktor som gjør at grunneiere lettere går med på minnelig avtale, er de enige om at dette er negativt for Statens vegvesen. Respondent 13 sa at *«Negative konsekvenser av å ta med tiltak i en minnelig avtale er at Statens vegvesen har et erstatningsansvar. Da mener jeg det er bedre å gi økonomisk erstatning til tiltaket, slik at grunneier selv kan stå for gjennomføring av de».* Respondent 3 uttalte at *«Andre ulemper med å gjennomføre et tiltak istedenfor, eller i tillegg til økonomisk erstatning, er at det gir oss mye ekstraarbeid med oppfølging. Noen ganger står det ikke til forventningene grunneieren har. Dette fører igjen til mer tidsbruk, som er en negativ faktor for oss. I tillegg er koster det mer å utføre tiltak, og det blir derfor en økonomisk negativ faktor i tillegg».* Respondent 9 uttalte at Statens vegvesen *«Opplever i etterkant at grunneier er misfornøyd. Dette blir en belastning for Statens vegvesen da vi er ansvarlige for tiltaket. Kravmentaliteten er økende hos grunneier. Det krever også en del etterarbeid for statens vegvesen».*

Respondent 12 svarte at «*hvis det ikke blir slik grunneier hadde tenkt får vi ofte et erstatningsansvar. Det kan også være at tiltaket er en større jobb enn vi hadde sett for oss. Om vi gjennomfører tiltak på en eiendom kan det oppleves som forskjellsbehandling på en annen eiendom*». Respondent 1 peker på betydningen av å prissette verdien av tiltaket. Dette kan være fordelaktig for å forsvare ovenfor andre grunneiere i prosjektet at grunneierne har fått samme erstatning; «*I tilfeller der man tar med andre interesser enn økonomisk erstatning er det viktig at man setter en økonomisk pris på tiltaket som utføres og trekker dette ifra den økonomiske erstatningen*».

#### 4.3.6 Tidspress i grunnervvervsforhandlinger

«*Det mest sentrale er kanskje å ha god tid*» - Respondent 1

Majoriteten av grunnervververene hevder at *tid* spiller en sentral rolle for om grunnervvervet ender i minnelig avtale. Grunnervververene forklarer at det må settes av nok tid, og at tiden må disponeres bevisst. Respondent 2 uttalte at «*det er viktig å sette av nok tid til møte med grunneieren. Både i sin egen timeplan men også vise grunneieren at man er der så lenge det trengs slik at grunneier får inntrykk av at de er sett og hørt*». Respondent 1 sa at «*Det mest sentrale er kanskje å ha god tid*» når det var snakk om hvordan forhandlingene ender i minnelig avtale. Betydningen av tid som faktor som tilrettelegger for minnelig avtale vil jeg gå nærmere inn på under 4.4.2.

Respondent 8 påpeker også at tidspress er en negativ faktor for Statens vegvesen fordi den bidrar til å presse opp erstatningssummen og sette ringvirkninger for det resterende grunnervvervet i prosjektet. Respondent 8 uttalte at «*Tidspress har stor betydning for grunnervvervsforhandlingene. Tidspress er uheldig fordi det gjør at vi strekker på prinsippene vi har, og vi blir villige til å tilby mer for å få grunnervvervet i boks. Dette er svært uheldig, da det kan føre til forskjellsbehandling*». Respondent 11 forteller at tidspress fra byggeleder kan føre til at erstatningssummen blir satt høyere enn først tilbudt for å få til minnelig avtale med grunneier. Om erstatningsbeløpet økes for en eiendom, har de andre grunneiere krav på sammen summen.

Respondent 14 uttalte at «*Tidspress kan være positivt fordi det fører til minnelig avtale fordi grunnervverver ofte blir presset til å skru opp erstatningsprisen for å komme i mål med forhandlingene. Dette er negativt for Statens vegvesen fordi det skaper en dominoeffekt da alle grunneiere i prosjektet skal likebehandles*». Respondent 16 mente at tidspress fra

byggeleder hadde liten betydning for om grunnervet endte i minnelig avtale; «*Press fra byggeleder påvirker lite eller i ingen grad på at grunnervsforhandlingene ender i minnelig avtale*».

#### 4.3.7 Juridisk bistand

«*Når det gjelder bruk av advokat kan det være både positivt og negativt*»

- Respondent 13

Grunneiere som rammes av grunnerv har mulighet til å få dekket advokatutgifter når de om de ønsker juridisk bistand i grunnervsforhandlinger. Det er Statens vegvesen som dekker utgiften. Grunneier kan selv velge advokaten og når advokaten skal komme inn i forhandlingen. Grunnervvererne som er intervjuet her, er uenige i om bruk av advokat tilrettelegger for at grunnervet ender i minnelig avtale. Flere mener at advokaten driver «egenagenda» ved å trekke ut forhandlingen, og deretter ønsker at grunneier går til skjønn for å kunne fakturere flere arbeidstimer.

Respondent 9 uttalte «*Ofte utnytter advokaten grunnervet ved å drøye prosessen for å skape økonomisk gevinst i form av flere arbeidstimer han eller hun kan godtgjøre. Noen ganger vil jeg si at det er større sannsynlighet for at grunnervet ikke ender i minnelig avtale om det er advokat i forhandlingene fordi advokaten har stor egeninteresse av at forhandlingen skal drøye ut*». Respondent 13 sa «*Når det gjelder bruk av advokat kan det være både positivt og negativt. I noen situasjoner kan det være positivt å få inn en tredje part, videre kan en advokat ivareta interessene til grunneier på en annen måte enn oss ved å være en støttespiller for grunneier. Andre ganger kan det være negativt fordi en advokat kan ha egenagenda med å tjene penger og trekker derfor ut prosessen*». Respondent 12 sa; «*Med advokat kan det være større sannsynlighet for at det ender i ekspropriasjon fordi de ønsker å trekke ut forhandlingene, og trekke og presse, da blir det stopp fra Statens vegvesen. Det ender med at det går til ekspropriasjon. Den vanlige mann i gata hører ofte på advokaten fordi han har autoritet*».

Respondent 11 ga motsatt svar, og sa at «*I forhandlinger det er med advokat medvirker det til at det blir flere minnelige avtaler. Dette er fordi advokaten ofte backer opp det jeg sier. Det er viktig at advokaten kommer inn på et tidlig stadium*». Respondent 8 uttalte lignende; «*Med advokat i bildet blir det ofte et annet forhandlingsklima; det er positivt hvis forhandlingene er*

*fastlåst og man får inn en tredjepart som er løsningsorientert. Det kan være negativt med advokat om de har en underliggende agenda med å forlenge prosessen, for egen vinning».*

Både kandidat 5, 6, 7 og 16 sier at de har samme relasjon til grunneier som til advokat i en grunnervvervsforhandling. Respondent 9 sa at «*Ved advokat i forhandlingene er ikke relasjonen like viktig*». Respondent 14 sa «*Jeg mener jeg har samme relasjon til advokat som til grunneiere. Av og til mener jeg det er fordelaktig med advokat med i forhandlingene da advokaten kan bekrefte det grunneieren fremlegger*». Respondent 6 sa «*Om det er advokat med i forhandlingene opptrer jeg mer bestemt og formelt, og bruker mindre til å blidgjøre motparten, enn hva jeg ville gjort om det var kommunikasjon direkte med grunneier. Dette er fordi advokaten kjenner til gamet, og vet hvilke rammer vi må forholde oss til*».

#### 4.4 Faktorer som tilrettelegger for minnelig avtale

##### 4.4.1 Innledning

Denne delen tar utgangspunkt i spørsmålet; *Hva mener du er de viktigste faktorene for at grunnervverv ender i minnelig avtale?* Her fremstilles hva grunnervververene selv mener er mest sentralt for å oppnå minnelig avtale. Dette delkapitlet sikter på å danne grunnlag for å besvare hovedproblemstillingen.

*Hvordan grunnervverver kan legge til rette for minnelig avtale i grunnervvervsforhandlinger i vegprosjekter?*

##### 4.4.2 Faktorer grunnervververer mener er mest sentralt for å oppnå minnelig avtale

*«Jeg mener riktig erstatningssum og faglig begrunnelse for hvorfor denne er riktig er den viktigste faktoren for at grunnervvervet ender i minnelig avtale» - Respondent 5*

Grunnervververene nevnte totalt 10 faktorer som skulle tilrettelegge for at grunnervverv ender i minnelig avtale. De fleste respondentene nevnte flere faktorer som sentrale. 10 av 17 respondenter sa at *rett pris* og at grunneier aksepterte denne var mest sentralt. 5 av 17 respondenter nevnte *tid* som den mest sentrale faktoren. 3 av 17 respondenter nevnte *kommunikasjon* som sentralt, 3 av 17 respondenter nevnte en *god reguleringsplanprosess*, og 3 av 17 respondenter nevnte *tillit*. 3 av 17 respondenter nevnt at *nok informasjon til grunneier*



og 3 av 17 respondenter nevnte at *god dialog* var sentralt. Andre faktorer som ble fremlagt var *ærlighet, oppfølging og implementering av tiltak*.

Majoriteten, 10 av 17 grunnerververe, trakk frem erstatningssum som mest sentral for at grunnervervet skulle ende i minnelig avtale. Respondent 17 sa «*Jeg gir alltid rett pris ved erstatning*». Respondent 1 svarte «*De viktigst faktorene til at grunnerverv ender i minnelig avtale mener jeg er at riktig erstatning blir gitt. Videre at grunneier aksepterer denne erstatningen*». Respondent 7 uttalte at «*Riktig erstatning er også vesentlig*» for at grunnervervet ender i minnelig avtale. Respondent 10 sa at «*Riktig pris er kanskje det mest sentrale*». Grunnerververene pekte i tillegg på nødvendigheten av å forklare hvorfor dette kunne regnes som rett pris. Respondent 4 svarte at «*Det viktigste er nok en riktig og god erstatningssum og begrunnelse for hvorfor denne er riktig*». Respondent 5 uttalte «*Jeg mener riktig erstatningssum og faglig begrunnelse for hvorfor denne er riktig er den viktigste faktoren for at grunnervervet ender i minnelig avtale*». Respondent 10 sa «*Det er også viktig å dokumentere og være oppdatert på hva det ulike jordsmonnet er verdt, høsting, driftsformer, tilgang på jordsmonn, verdier og så videre, for å skape tillit til at du vet hva du snakker om og dermed kan grunnerverver stole på at du gir riktig pris*».

Respondent 8 sier at det er viktig å kunne grunngi og forklare hvorfor erstatningssummen ble satt til det den er for at grunneier skal akseptere summen. Respondent 8 sa «*jeg prøver å gi et prisrom og gi konkret pris senere når jeg har sammenlignet med andre grunnerverv og så videre. Det er viktig å være godt forberedt for å kunne svare på spørsmål og like viktig å kunne begrunne hvorfor den prisen jeg ga er riktig. Da er det større sannsynlighet for at prisen blir godtatt og grunnervervet ender i minnelig avtale*».

Respondent 8, 9, 14, 15 og 16 pekte på tilstrekkelig med tid som en sentral faktor for at grunnervervet ender i minnelig avtale. Respondent 16 sa «*Nok tid, tilstrekkelig med informasjon og følge opp det grunneierne er usikre på*» samt «*å være rettferdig og rettferdiggjøre og bevise at det er samme priser og prinsipper som blir lagt til grunn for grunnervervsforhandlingene*». Respondent 9 utalte «*Tilstrekkelig med tid*» som meste sentralt. Respondent 7 sa at «*God planprosess i forkant som legger til rette for gode løsninger*» er sentralt.

Respondent 11, 12 og 17 trakk frem kommunikasjon som mest sentralt. Respondent 2, 3 og 9 trakk frem tillit. Respondent 6, 8 og 13 trakk frem dialog og respondent 3, 13 og 16 trakk

frem tilstrekkelig med informasjon til grunneier som mest sentralt. Respondent 11 trakk frem betydningen av kommunikasjon; *«Med dette mener jeg å skape en god relasjon, være pedagogisk. Videre er det viktig med god forberedelse og planlegging»*. Respondent 17 mente at *«kommunikasjon og forståelse er viktig for at man inngår minnelig avtale»*. Respondent 3 sa at det er viktig å skape *«Tillit hos grunneier og gi god informasjon til grunneier samt god oppfølging av grunneier»* som faktorer *«som potensielt kan føre til minnelig avtale ved grunnerverv»*. Respondent 2 sa *«Jeg tror også det er sentralt å vise at man bryr seg, da blir det større velvilje for forhandlingene»*. Respondent 8 sa at *«En god dialog vil være positivt og bidra til minnelig avtale. Videre har jeg troen på å være tidlig inne i prosessen»*. Respondent 13 svarte *«Mest mulig informasjon til grunneier, konstruktiv dialog hele veien, og at man snakker sammen om prosjektet»* som de mest sentrale faktorene.

## 5.0 Drøftelse

### 5.1 Innledning

I denne delen av oppgaven presenteres drøftelsen. Drøftelsen tar utgangspunkt i empirien gjengitt i kapittel 4, teori gjengitt i kapittel 3 og tidligere studier gjengitt i kapittel 1. Formålet med denne delen av oppgaven er å drøfte og trekke slutninger som kan kartlegge hvordan grunnerverver kan legge til rette for minnelig avtale i grunnervervsforhandlinger, gjennom forberedelse og gjennomføring.

Jeg valgt å ta utgangspunkt i spørsmålene stilt i intervjuene, som er grunnlaget for funn i oppgaven. Kapitlet er organisert i 4 deler, der del 1 drøfter delproblemstilling 1;

*Hvilke faktorer er vesentlig i forberedelsen av grunnervervsforhandlinger?*

Del 2 tar drøfter delproblemstilling 2;

*Hvilke faktorer er vesentlig i gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger?*

Del 3 drøfter hovedproblemstillingen, men utgangspunkt i hva grunnerververene mente var de mest sentrale faktorene for å oppnå minnelig avtale ved grunnerverv;

*Hvordan kan grunnerverver legge til rette for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter?*

Del 4 presenterer en konklusjon på hovedproblemstillingen.

### 5.2 Drøftelse av delproblemstilling 1

#### 5.2.1 Innledning

Denne delen har som formål å svare på delproblemstilling 1; *Hvilke faktorer er vesentlig gjennom forberedelsen av grunnervervsforhandlinger?*

### 5.2.2 Hvordan går du frem for å finne nødvendig informasjon om grunnervet og motparten?

I henhold til punkt 4.2.2 trekker samtlige respondenter frem at å bruke tid på å sette seg inn i reguleringsplan for det aktuelle området er sentralt for å bli kjent med grunnervet og en god måte å forberede seg til grunnervsforhandlinger. Respondent 9 sa at «*Den beste måten å tilegne seg informasjon om grunnervet er å delta i planprosessen fra starten av*». Rognes (2013, s.31) skriver at forhandlingene planlegges ut fra innsamlet grunnlagsdata. Videre at tilstrekkelig med informasjon om forhandlingsproblemet, som i tilfellet her er grunnervet, er en forutsetning for å gjennomføre av gode forhandlinger. Funnene samsvarer også med Høybakk et al. (2015, s. 73) og Christensen og Svendsen (2016, s. 70) som sier at mer informasjon legger til rette for en bedre grunnervsprosess. De etiske retningslinjene sier at grunnerververer skal ha tilstrekkelig kjennskap til lovverket, verdsettingsteori- og metoder samt forhandlinger. Dette anser jeg som nødvendig informasjon grunneieren må finne i forkant av grunnervet. Slik jeg tolker det setter de etiske retningslinjene krav til at grunnerververer skal finne nødvendig informasjon.

Flere grunnerververer bruker grunneiermøte til å bli kjent med partene og det som skal erverves. Flere grunnerververer nevnte at grunneierens innspill er nyttig kunnskap og informasjon om grunnervet. Ifølge Løyland (2001, s.80) er grunneiers lokalkunnskap er en ressurs som kan bidra til kvalitetssikring og fremdrift i forberedelse og gjennomføring av byggeprosjekt. Dette kan altså være en et gode for grunnerververer. Grunneiers bidrag av lokalkunnskap kan gjøre det mulig å tilrettelegge for praktiske løsninger innenfor rammen av vedtatt reguleringsplan. En eventuell tilpasning til den enkelte grunneier, kan ansees som et gode for grunneier. Derfor kan man si at denne form for informasjonsutveksling og tilpasning har innslag av integrasjonsforhandlinger, som søker å skape en vinn-vinn forhandling (Rognes 2013, s.59).

Når det gjelder innhenting av informasjon om motparten i forberedelsen til grunnervsforhandlinger, gir teori og empiri ulike svar. Rognes (2013, s. 33) sier at en forutsetning for en god forhandling er blant annet å tilegne seg noe informasjon om motparten. Intervjuene viser at kun 5 grunnerververer finner informasjon om grunneierne i forkant av forhandlingen. 4 av 17 respondenter at de tilegnet seg så lite informasjon som mulig om motparten for å stille «*mer åpen for diskusjon*» og «*knytte direkte kontakt*». Med disse funnene tolker jeg at noen grunnerververer anser det som mindre vesentlig å tilegne seg

kunnskap om motparten i grunnervvervsforhandlinger. Dette kan ha sammenheng med at grunnervvervsforhandlinger ikke er en ordinær forhandling, her henviser jeg til 3.2.1. Grunnervverver har en veiledende rolle som er bundet av at grunneier skal behandles med respekt og likhet for loven. Dette kan tyde på at informasjon om motparten er mindre sentralt i en grunnervvervsforhandling sammenlignet med en ordinær forhandling.

### 5.2.3 Hva gjør du for å kartlegge grunneiers interesser?

Kartlegging av interesser er en sentral del av forberedelse til forhandlinger. I henhold til Rognes (2013, s.28) bør settes av mye tid til å kartlegge egne og motpartens interesser i en forhandling og at dette er et suksesskriterium for å oppnå et godt resultat. Ved en integrasjonsforhandling kan kartlegging av egne og motpartens interesser anvendes til å utvide forhandlingen, fordi man blir bevisst på godene partene ønsker. I denne sammenheng tenker jeg på goder i forhandlingen som relasjon til motparten, samarbeid om innspill til plan, erstatningssum og tiltak på grunneiers eiendom. Kartlegging av grunneiers interesser kan tilrettelegge for en integrasjonsforhandling, som kan bidra til en forhandling begge parter kommer godt ut av. I denne sammenheng kan dette være minnelig avtale.

Grunnervververne forteller at de kartlegger grunneiers interesser på egenhånd og i møte med grunneier. På egenhånd kartlegges grunneiers interesser ved å se på muligheter for eiendommen, effekten av hvor inngrepet treffer eiendommen og effekten av fremtidig bruk. Respondent 11 peker på verdien av å være observant og prøve å forstå grunneiers interesser i forhandlingen. Dette kan sammenlignes med den pålagte plikten om å veilede grunneier jf. grunnpilarene i de etiske retningslinjene. Videre er grunnervververs veiledningsplikt lovfestet i forvaltningsloven § 11; «*Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte*».

Grunnervververne kartlegger grunneiers interesser sammen med grunneier ved samtale og befaring på eiendommen. Videre bruker grunnervververne grunneiermøter til å tilegne seg kunnskap om grunneiers interesser. Grunneiermøter kan være enkeltvis eller flere grunneiere samlet til et fellesmøte, såkalt åpent grunneiermøte. Respondent 6 uttalte; «*om grunneiers interesser blir hørt, tilrettelegger det ofte til et bedre forhandlingsklima*». Et godt forhandlingsklima vil være mer fordelaktig enn et dårlig forhandlingsklima og antagelig legge til rette for at partene kan komme til enighet og oppnå minnelig avtale (Saeed 2010, s.3).

Ifølge Rognes (2013, s.25) er det viktig å ivareta mellommenneskelige relasjoner i en forhandling. Slik jeg tolker det er det fordelaktig å kartlegge grunneiers interesser i forberedelse til grunnervvervsforhandlinger.

#### 5.2.4 Hvordan planlegger du forhandlingene om grunnerverv for at de skal ende i minnelig avtale?

3 av 17 respondenter sier at å planlegge med god tid i forhandlingen er den mest vesentlige faktoren i forberedelsen til av grunnervvervsforhandlinger som kan legge til rette for minnelig avtale. Dette samsvarer respondent 14 som sa «*Ofte lager jeg meg en plan på hva som skal skje til hvilket tidspunkt for å kalibrere at jeg har nok tid til de ulike handlingene*».

Tilstrekkelig med tid til grunnervvervsforhandlinger blir også presisert i oreigningslova § 13; «*trengst det skal saka mot han verta drygd ut så han kan få rimeleg omrøme til å taka vare på baten sin*».

Ballangrud (2001, s.105) sier at minnelig avtale ved grunnerverv skal være det mest lønnsomme utfallet for *begge parter*. Slik jeg ser det er integrasjonsforhandlinger en ønsket forhandlingssituasjon ved grunnerverv, fordi det tilrettelegger en vinn-vinn forhandling som betyr at utfallet er godt for *begge parter*. Videre går det frem at integrasjonsforhandlinger er en kompleks forhandlingssituasjon blant annet fordi konkurranse og samarbeid samkjøres. Dette krever planlegging av tidsbruk. For å oppnå suksess i integrasjonsforhandlinger er det altså viktig med tilstrekkelig med tid, men også hvordan denne disponeres.

Grunneiermøter kan være en god måte å planlegge tidsbruk på. I grunneiermøtet kan grunnervverver kartlegge grunneiers interesser som redegjort for i 5.2.3. Ut i fra dette kan tidsbruk for grunnervvervet anslås med utgangspunkt i grunneiers positive eller negative innstilling til prosjektet. Det går frem av 4.2.2 at når grunneier som er positivt innspilt til reguleringsplanen, kreves det mindre tid til forhandlingen. Ved å gi grunneier nok informasjon tidlig i prosessen og oppfordre grunneier til å delta på grunneiermøte kan grunnervverver legge til rette for en positiv innstilling, og derav mindre tid på grunnerverv.

Flere av respondentene pekte på at å ta med seg et ufullstendig avtaleutkast til grunneier, som positiv faktor som kan påvirke minnelig avtale i en grunnervvervsforhandling. Respondent 7 «Jeg pleier å ta med utkast til avtale, men aldri en utfylt avtale». Grunneier er på denne måten aktiv i utfallet av avtalen og forhandlingen kan oppleves mer reell. Dette kan legge til rette for

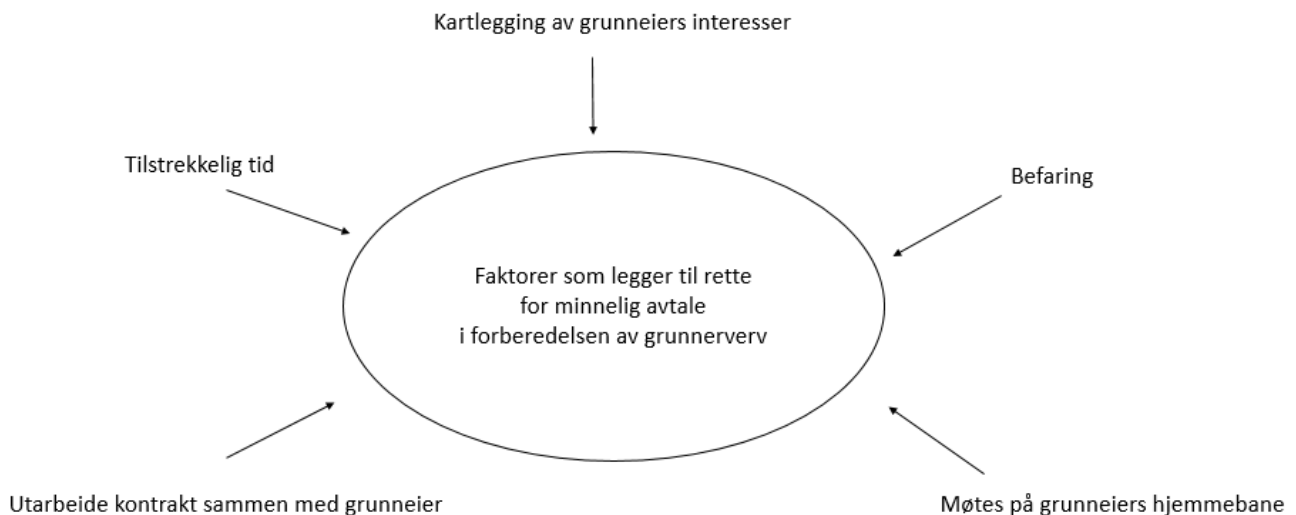
at minnelig avtale oppnås. Rognes (2013, s. 62) hevder at utarbeidelse av løsningsforslag og avtaleutkast i samarbeid mellom partene er en del av forberedelse til integrasjonsforhandlinger. Slik jeg tolket respondentene drev ingen bevist med integrasjonsforhandlinger. Samarbeid mellom partene om utarbeidelse av avtale karakteriseres som en del av integrasjonsforhandlinger. Videre er samarbeidet om avtalen og grunneierens anledning til å påvirke egen livssituasjon i tråd med de etiske retningslinjene.

De fleste grunnervere møtes på grunneiers hjemmebane. 6 av 17 grunnervere fortalte at de gjerne forbereder avtaleutkast «over en kaffe». Det er praktisk lettere å møte hos grunneier fremfor i et lokale, fordi man samtidig kan gjennomføre en befaring. Saeed (2010, s. 3) påpeker at det er betydningsfullt å legge til rette for et godt forhandlingsklima og at dette kan føre til minnelig avtale. Videre tolker jeg det slik at forhandlinger over en kaffekopp i grunneiers hjem bidrar til en uformell forhandling som åpner for spørsmål og samtale. En slik situasjon kan legge til rette for minnelig avtaler.

#### 5.2.5 Konklusjon delproblemstilling 1; Hvilke faktorer er vesentlig gjennom forberedelsen av grunnervsforhandlinger?

Et viktig bidrag til å tilrettelegge for minnelig avtale er å gi tilstrekkelig informasjon til grunneier. Funn tilsier at kartlegging kan tilrettelegge for et godt forhandlingsklima. Videre kan kartlegging av grunneiers interesser utvide dimensjonene i forhandlingen fordi det tydeliggjør hvilke goder grunnervver må gi for at grunneier skal akseptere minnelig avtale. Dette er typiske elementer i en integrasjonsforhandling. Tilstrekkelig med tid er også en sentral faktor i forberedelsen av grunnerv. Dette betyr at grunnervver burde planlegge disponering av tid for å tilrettelegge for minnelig avtale.

Figuren oppsummerer sentrale faktorer som legger til rette for minnelig avtale i forberedelsen til grunnerv, i henhold til 17 intervjuede grunnervere i Statens vegvesen region øst.



Figur 3: Sentrale faktorer i forberedelse av grunnervervsforhandlinger som påvirker at utfallet blir minnelig avtale.

## 5.3 Drøfting delproblemstilling 2

### 5.3.1 Innledning

Denne delen har som formål å svare på delproblemstilling 2; *Hvilke faktorer er vesentlig i gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger?*

### 5.3.2 I hvilken grad har typen kommunikasjon hatt innvirkning på at grunnerverv ender i minnelig avtale?

Ballangrud (2001, s. 97) hevder at styrket kontakt mellom grunneier og grunnerverver danner bedre grunnlag for forhandling. Flere respondenter i min undersøkelse peker på at personlig kontakt er fordelaktig ved grunnervervsforhandlinger, her henviser jeg til 4.3.4.1.

Respondentene forteller at dette fører til en menneskeligjøring av forhandlingen samt at det åpner for å tolke kroppsspråk og kartlegge interesser i grunnervervet som ville vært vanskelig å registrere over telefon. Som redegjort for i punkt 5.2.3 er kartlegging av grunneiers interesser sentralt for at grunnervervet ender i minnelig avtale.

Respondent 15 framhever fordelene ved «*et enkelt og tydelig språk med få fremmedord og unødvendige bisetninger*», som en faktor som legger til rette for minnelig avtale.

Retningslinjene sier at behovet for veiledning og forklaringer kan variere fra person til person,



og at grunnerverver er ansvarlig for å følge opp dette. Dette kan samsvare med respondent 15 som sa at grunnerverver må sørge for at grunneier har forstått informasjonen som er gitt. Behovet for et forståelig språk blir også presisert i 3.2.4. Regresjonsanalysen gjennomført av Statens vegvesen viste at det bør fokuseres på å gi «Forståelig» informasjon for å tilrettelegge for at grunnerververe skal bli mer fornøyd med grunnervervet. Dette kan tyde på at presis kommunikasjon bør være tilstede for å oppnå målet om minnelig avtale ved grunnerverv.

4 av 17 respondenter fremla også betydningen av å være tilgjengelig som en faktor som kan tilrettelegge for minnelig avtale. Slik jeg anser det er tilgjengelighet som en type kommunikasjon fordi det signaliserer at grunnerverver tar grunnervervet på alvor.

### 5.3.3 Hva gjør du for å skape en god relasjon til grunneier gjennom grunnervervsforhandlingene?

I følge grunnerververene er det flere faktorer som kan legge til rette for å skape en god relasjon til grunneier gjennom forhandlingsprosessen. Majoriteten foretrekker personlig kontakt med grunneier, og mener dette er fordelaktig for å skape en god relasjon. Respondent 2 at personlig kontakt antagelig gir større sjanse for minnelig avtale. I henhold til de etiske retningslinjene skal personlig kontakt med grunneier etterstrebnes. Ifølge Leinebø et al. (2015, s. 41) er personlig kontakt er den viktigste informasjonskilden ved grunnervervsforhandlinger. Det går frem av 4.3.4.1 at diskusjon og krancling forekommer ved færre anledninger ved personlig møte, sammenlignet med kommunikasjon over epost og telefon. Slik jeg tolker det er personlig kontakt fordelaktig for å skape en god relasjon.

4 av 17 respondenter sa at å gi tilstrekkelig informasjon tidlig i prosessen var en faktor de mente kunne føre til minnelig avtale. Jeg tolker at informasjonsutveksling mellom grunneier og grunnerverver er en metode for å skape en god relasjon. Ifølge Høybakk et. al (2015, s. 74) og Christensen og Svendsen (2016, s. 71) vil tilstrekkelig med informasjon i prosessen vil være positivt for å forbedre grunnervervsforhandlinger.

Respondent 15 tilstreber at informasjonen som gis til grunneier er forståelig. I henhold til de etiske retningslinjene skal grunnerverver gi tilstrekkelig informasjon og sørge for at grunneier forstår denne. Løyland (2001, s 85) skriver at god informasjon er en av de viktigste faktorene for at grunneiere blir fornøyde. I regresjonsanalysen gjengitt under 3.2.4 fremgår det at «*Forståelig, tilstrekkelig og relevant*» informasjon kan legge til rette for at grunneier blir mer

fornøyd med informasjonen de mottar vedrørende grunnerverv. Dette tolker jeg at kan kategoriseres som god informasjon. Om grunnerverver gir forståelig og god informasjon kan dette føre til at grunneier blir fornøyd, og derav legge til rette for en god relasjon i forhandlingen.

3 av 17 respondenter sa at å ha god oversikt i prosjektet kan føre til å skape en god relasjon. Respondent 5 at det å ha god oversikt ofte fører til at grunneier får tillit til grunnerververen. Dette mener jeg kan sees på som en måte å skape en god relasjon og tilrettelegge for minnelig avtale. Respondent 5 trekker også fram fordelene av å finne en felles interesse som ikke omhandler grunnervervet, for å skape en relasjon til grunneieren. Dette kan føre til at partene blir kjent med hverandre, danner et uformelt forhandlingsklima som tilrettelegger for minnelig avtale (Saeed 2010, s. 3).

#### 5.3.4 Hvilke betydningen mener du at relasjonen mellom grunnerverver og grunneier har for at grunnervervet ender i minnelig avtale?

Majoriteten av grunnerververene sier at relasjonen mellom grunneier og grunnerverver har betydning for at grunnervervet ender i minnelig avtale, her henviser jeg til 4.3.4.2.

Respondent 15 sa «Jeg tror det er enklere å få til minnelig avtale om relasjonen mellom grunneier og grunnerverver er god». Rognes (2013, s. 25) peker på betydningen av å ivareta mellommenneskelige relasjoner i en forhandling da dette er en mellommenneskelig prosess.

Respondent 13 uttalte at det kan være fordelaktig at grunneier får inntrykk av og mulighet til å påvirke egen livssituasjon og resultatet i forhandlingen. Med dette tolker jeg at grunneieren føler at forhandlingen er reell og at han eller hun har en innvirkning på resultatet. Dette kan føre til en positiv innstilling til forhandlingen, fordi utfallet ikke er forutbestemt. Videre samsvarer muligheten til å påvirke forhandlingen og resultatet av denne med de etiske retningslinjene der det går frem at grunneiere skal ha mulighet til å påvirke egen livssituasjon i en grunnervervsforhandling.

Respondent 5 fortalte at ved erverv av boligeiendom er det oftest to grunnerververe som snakker med grunneier for å øke sannsynligheten for at relasjonen er god med minst en av grunnerververene. At Statens vegvesen velger å sende to grunnerververe ved innløsning av boligeiendom, tyder på at relasjonen har betydning for at avtalen blir minnelig. Slik jeg tolker

det ønsker Statens vegvesen å tilrettelegge for en god relasjon i forbindelse med innløsning av boligeiendom, nettopp fordi dette har betydning for om grunnervet ender i minnelig avtale.

### 5.3.5 Hva kan være effekter av å ta med andre interesser enn økonomisk erstatning for å oppnå minnelig avtale ved grunnervet?

Samtlige grunnervere sier i intervjuene at bruk av tiltak som erstatningsform ved grunnervet, har direkte innvirkning på at det blir inngått minnelig avtale i forhandlingen. Respondent 13 utalte at «Jeg tror grunneier blir mer fornøyd om det gjøres tiltak på eiendommen istedenfor eller i tillegg til økonomisk erstatning. Det vil derfor være høyere sannsynlighet for at grunneier går med på minnelig avtale». Dette samsvarer med funn gjort av Leinebø et al. (2015, s. 79). I deres undersøkelse skulle respondentene avgjøre hvilken betydning den enkelte faktor hadde for at grunnervet endte i minnelig avtale. Sammenlagt var «Veiprosjektets betydning for lokalsamfunnet» mest utslagsgivende, deretter «Tiltak utført på eiendommen» etterfulgt av «Erstatningssum». Leinebø et al. (2015, s. 86) skriver at bruk av tiltak kan være gunstig å bruke istedenfor eller som del av erstatningen fordi det allerede finnes entreprenører i området til å utføre arbeidet, i tillegg til at kostnaden ved tiltak vil være mindre enn erstatningssum.

Respondentene forteller at inngått avtale om tiltak er negativt for Statens vegvesen fordi de får et erstatnings- og oppfølgingsansvar for tiltaket. Dette kan bli kostbart i ettertid, i tillegg kan det forekomme at grunneier ikke er fornøyd med hvordan tiltaket er utført. Dette kan føre til erstatningssak som vil være en byrde økonomisk og tidsmessig for Statens vegvesen. I slike tilfeller mener jeg det ville vært fordelaktig å heller oppfordre grunneier til å selv engasjere entreprenør. Denne forhandlingen kan skape et vinn-vinn resultat; Grunneier får heller penger til å utføre tiltaket på eiendommen og Statens vegvesen har ingen forpliktelser til tiltaket i ettertid. I noen tilfeller kan bruk av tiltak være avgjørende for om grunneier inngår minnelig avtale. I en slik situasjon vil det være formålstjenlig å inngå tiltak fordi det i mange tilfeller haster for Statens vegvesen å komme i gang med prosjektet (Løyland 2001, s.81). En forsinket grunnervsprosess kan ansees som en større kostnad enn å gjennomføre tiltak på eiendom. Her må grunnervet i det enkelte prosjekt vurdere om ulempen tiltaket medfører, er større enn utsettelse på prosjektet som følge av mangel på tiltredelse av areal.

Å utarbeide avtale om grunnervet sammen med grunneier skjer naturligst gjennom integrasjonsforhandlinger. Statens vegvesen har standardformuleringer når

grunnervervsavtaler utformes (Statens vegvesen 2010, s.41). Likevel har partene frihet til å forfatte endelig avtale jf. 4.2.4. Om et tiltak gjennomført av Statens vegvesen er en del av avtalen, kan en avtale gi presiseringer om utføring og lengde på ansvaret for tiltaket.

### 5.3.6 På hvilken måte mener du tidspress fra byggeleder kan påvirke at grunnervervsforhandlingene ender i minnelig avtale?

Respondent 14 sier at tidspress fra byggeleder kan ha positiv effekt på å oppnå minnelig avtale ved grunnerverv. Byggeleder og prosjektet er avhengig av å følge opp mål og frister, dette innebærer tiltredelse på eiendom. Dette krever minnelig avtale eller arbeidsavtale jf. 3.2.3. Tidspresset kan føre til at erstatningssummen øker slik at grunneier aksepterer minnelig avtale. Derfor antar jeg at tidspress i grunnervervsforhandlinger er en faktor som kan legge til rette for minnelig avtale.

Selv om tidspress ofte tilrettelegger for minnelig avtale ved at erstatningssummen øker fra første tilbud, forteller grunnerververe at dette er negativt for Statens vegvesen og prosjektet. Erstatningssummen på et grunnerverv i prosjektet setter dagsorden for resterende erverv. Tidligere er det redegjort for at retningslinjene bygger på likhet for loven, som betyr at alle grunneiere i prosjektet har krav samme på erstatning. Derfor kan tidspress føre til at prosjektet får en større kostnad enn først antatt. Ifølge De Dreu (2003, s. 280) vil tidspress i forhandlinger redusere motivasjonen til å forhandle til enighet. Slik jeg tolker dette kan det derfor virke fristende for grunnerverver å «gi etter» på grunneiers krav for å oppnå minnelig avtale. Selv om formålet med denne oppgaven er å belyse hvordan grunnerverver kan tilrettelegge for minnelig avtale, er det viktig å huske på at grunnerverver også har et ansvar ovenfor budsjettet i prosjektet.

I henhold til 4.3.7 sier flere grunnerververe at «nok tid» til forhandlingen vil legge til rette for minnelig avtale. Slik jeg tolker det vil tilstrekkelig med tid hindre tidspress fra byggeleder. Dette samsvarer med oreigningslova § 13 der det går frem at det skal settes av tilstrekkelig med tid til grunnervervsprosessen. Videre sier retningslinjene at det skal settes av tilstrekkelig med tid til forhandlingen.

Byggeprosjekter er ofte preget tidspress og slik jeg ser det er det spesielt viktig i slike situasjoner at grunnerverver planlegger hvordan tiden disponeres. Respondentene har svart at det er betydningsfullt å planlegge hvordan tiden skal brukes. Respondent 16 sa at grunneiere

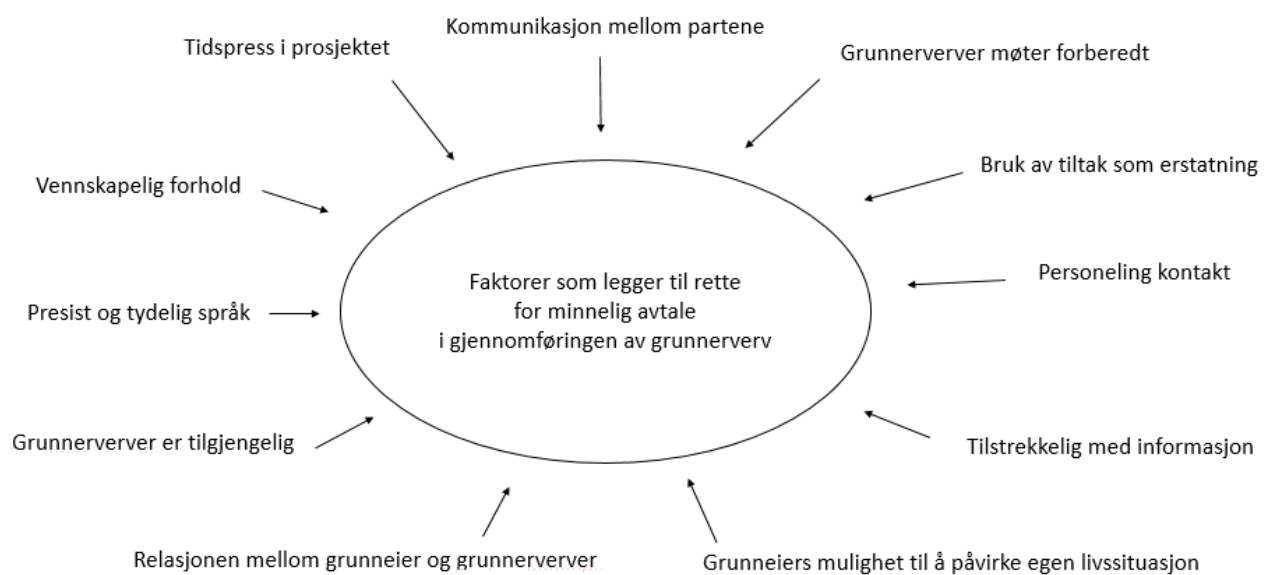
ofte trenger tid på å vende seg til situasjonen og mottatt informasjon. Derfor er det viktig at informasjonen kommer tidlig i prosessen. Slik jeg tolker respondentene, er planlegging av tid vesentlig for å unngå tidspress fra byggeleder. På denne måten kan man oppnå minnelig avtale uten å øke erstatningssummen.

### 5.3.7 Konklusjon delproblemstilling 2; Hvilke faktorer er vesentlig gjennom i gjennomføringen av grunnervvervsforhandlinger?

Grunnerververne trakk fram personlig og presis kommunikasjon som vesentlige faktorer som tilrettelegger for minnelig avtale i gjennomføringen av grunnervvervsforhandlinger. Videre ble det vektlagt at å skape en god relasjon til grunneier, gi tilstrekkelig informasjon om grunnervvervet og gi grunneier mulighet til å påvirke egen livssituasjon var vesentlig for gjennomføringen av grunnervvervsforhandlinger.

Samtlige grunnervverve sa at bruk av tiltak i tillegg til erstatning bidro for tilrettelegging av minnelig avtale. Grunnervverve sa også at tidspress i prosessen kunne føre til minnelig avtale fordi grunnervverven ofte ble «tvunget» til å øke erstatningssummen for å oppnå minnelig avtale.

Figuren under viser hvilke faktorer 17 intervjuede grunnervverve i Statens vegvesen region øst mener legger til rette for minnelig avtale i gjennomføringen av grunnervverv.



Figur 4: Figuren viser en oppsummering av faktorer som legger til rette for minnelig avtale i gjennomføringen av grunnervverv.

## 5.4 Drøfting hovedproblemstilling

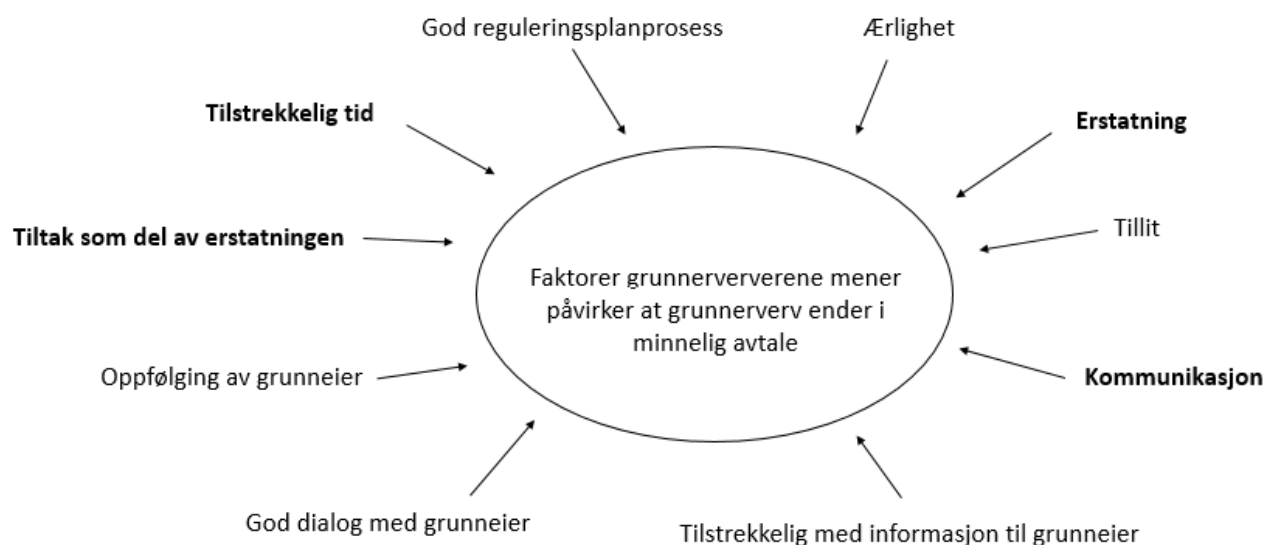
### 5.4.1 Innledning

Denne delen har som formål å svare på hovedproblemstillingen; *Hvordan kan grunnerverver legge til rette for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter?*

Utgangspunkt for drøftelsen er spørsmålet som omhandler hvilke faktorer grunnerververene mener er mest sentrale for at grunnervervet skulle ende i minnelig avtale, da dette spørsmålet ligger tett opp mot hovedproblemstillingen.

### 5.4.2 Hva er de viktigste faktorene for at grunnerverv ender i minnelig avtale?

Grunnerververene nevnte totalt 10 faktorer som skulle tilrettelegge for at grunnerverv ender i minnelig avtale. Under har jeg fremstilt faktorene i en figur.



Figur 5: Figuren presenterer faktorene respondentene mener påvirker at grunnerverv ender i minnelig avtale. Faktorene med uthevet skrift ble trukket frem av de fleste respondentene.

Svarene respondentene ga kan plasseres inn i 3 kategorier; *Tilstrekkelig tid*, *kommunikasjon med grunneier* og *erstatning*. 5 av 17 grunnerververe nevnte *tid* som mest sentralt. Videre nevnte 3 av 17 respondenter *god reguleringsplanprosess* som sentralt for å oppnå minnelig avtale. Disse faktorene plasserer jeg i samme kategori, *tilstrekkelig tid*. Dette bunner i at en god reguleringsplanprosess som oftest er avhengig av tilstrekkelig med tid for å oppnå et godt resultat. Faktorene kommunikasjon, tillit, informasjon, dialog, ærlighet og oppfølging mener

jeg hører hjemme i kategorien *kommunikasjon med grunneier*. 10 av 17 grunnerververe hevdet at riktig erstatningssum og begrunnelse for hvorfor denne er riktig er den mest sentrale faktoren for å oppnå minnelig avtale. Samtlige grunneiere sa at tiltak i tillegg til erstatningssum var et sentralt bidrag som la til rette for minnelig avtale, her henviser jeg til 5.3.5. Jeg velger derfor å inkludere *tiltak som del av erstatningen* her. Bruk av tiltak som del av erstatning plasseres i kategorien *erstatning*. Herunder vil jeg nå ta for meg kategoriene og drøfte hvordan grunnerverver kan legge til rette for minnelig avtale.

#### 5.4.2.1 Tilstrekkelig tid

5 av 17 grunnerververe svarte at tilstrekkelig tid var en sentral faktor for å inngå minnelig avtale. Når det gjelder disponering av tid og tidspress i prosjektet henviser jeg til punkt 5.3.6.

3 av 17 respondenter svarer at minnelig avtale er avhengig av en god reguleringsplanprosess. Dette mener jeg har en sammenheng med tid til grunnervervet. Ballangrud (2001, s. 97) hevder at planlegging av byggeprosessen vil føre til mer tid til grunnervervet. Figur 1 viser at alle fasene i planprosessen er avhengig av tid. Slik jeg ser det er en god reguleringsplanprosess avhengig av hvordan tiden planlegges og disponeres. Videre kan planlegging av tidsbruk i denne fasen forbygge tidspress senere i prosjektet. Med dette som utgangspunkt trekker jeg slutningen at planlagt tidsbruk kan tilrettelegge for minnelig avtale.

Formålet i en integrasjonsforhandling er at partene oppnår en vinn-vinn forhandling, altså en forhandling begge parter er kommet godt ut av. Ifølge Ballangrud (2001, s. 105) skal minnelig avtale være det mest lønnsomme alternativet for *begge parter*. Jeg anser derfor dette som en vinn-vinn forhandling. Ved integrasjonsforhandlinger må partene være motivert til å gå inn i en kompleks og *tidkrevende* forhandling (Rognes 2013, s. 59). Jeg mener at i den grad det er mulig å utvide forhandlingene burde grunnerverver etterstrebe og tilrettelegge for integrasjonsforhandlinger da dette kan føre til minnelig avtale. Da integrasjonsforhandlinger er tidkrevende, tolker jeg at tid er en sentral faktor for å oppnå minnelig avtale.

At tilstrekkelig tid skal foreligge i en grunnervervsforhandling er lovfestet. Det går frem av § 13 i oregningslova at grunneier skal få tilstrekkelig med tid i grunnervervet slik at han eller hun får mulighet til å ivareta sine rettigheter. Som vi ser i delkonklusjonene til delproblemstilling 1 og delproblemstilling 2, er tid en faktor som tilrettelegger for minnelig avtale i forberedelse og gjennomføring av grunnervervsforhandlinger. Slik jeg tolker det

samsvarer teori og med mine funn, og jeg trekker slutningen at tilstrekkelig tid er sentralt for at grunnervvervsforhandlinger ender i minnelig avtale.

#### 5.4.2.2 Kommunikasjon

*Kommunikasjon med grunneier, tillit, nok informasjon, god dialog, ærlighet og oppfølging av grunneier* blir trukket frem som faktorer grunnervvervene mener legger til rette for minnelig avtale. Jeg mener disse faktorene handler om kommunikasjon med grunneier og jeg har derfor valgt å plassere de i denne kategorien. At faktorer knyttet til kontakt og kommunikasjon med grunneier legger til rette for minnelig avtale blir også trukket frem av Ballangrud (2001, s. 97).

Faktorene kommunikasjon med grunneier, tillit, nok informasjon, god dialog, ærlighet og oppfølging av grunneier blir også presisert i de etiske retningslinjene. Slik jeg tolker det forholder grunnervvervene seg til de etiske retningslinjene i møte med grunneier. At kommunikasjon er en sentral faktor for å oppnå minnelig avtale, samsvarer med konklusjonen gjort til delproblemstilling 2. Her går det frem at tydelig språk, tilstrekkelig informasjon, relasjon og personlig kommunikasjon er sentralt i gjennomføringen av grunnervvervsforhandlinger for at de skal ende i minnelig avtale.

Det går frem at grunnervverve legger til rette for en uformell forhandling og skape en relasjon ved å diskutere avtaleforslag hjemme hos grunneier mens de drikker kaffe og snakker om katten. Rognes (2013, s. 25) sier at det er viktig å ivareta mellommenneskelige relasjoner i forhandlingen. I grunnervvervsforhandlinger er det viktig å huske på at grunneier ofte har tilknytning til arealet som skal erverves eller et objekt på eiendommen. En slik affeksjonsverdi kan ikke alltid kan verdsettes i penger eller ved tiltak. *God dialog og oppfølging av grunneier* kan føre til at grunneier opplever at følelser blir tatt på alvor. Dette kan legge til rette for et godt forhandlingsklima som kan føre til at grunneier er villig til å gå inn i en forhandling om minnelig avtale.

Grunnervvervene kartlegger grunneiers interesser blant annet ved befaring av eiendommen hvor grunnervvervet skal utføres. Leinebø et al. (2015, s. 98) trekker frem at befaring på eiendom bidrar til å skape en uformell forhandling og at grunneiere som deltok på befaring oppfattet tilbudet om erstatning som riktig pris. En slik forhandlingssituasjon åpner antagelig for at grunneier kan komme med egne synspunkter og stille spørsmål. Som presentert tidligere



påpeker Saeed (2010, s. 3) at det er betydningsfullt å legge til rette for et godt forhandlingsklima fordi dette kan føre til tillit og forståelse, som derav kan tilrettelegge for minnelig avtale.

Bruk av advokat kan tolkes å være en kommunikasjonskanal mellom grunneier og grunnerverver. Flere grunnerververe er enige i at bruk av advokat nødvendigvis ikke er positivt for forhandlingen fordi advokatene er mer interessert i å «mele sin egen kake» enn at grunnervervet ender i minnelig avtale. Ifølge Leinebø et al. (2015, s. 99) fører bruk av advokat til økt erstatningssum for grunnervervet. Fra grunneiers ståsted kan bruk av advokat være positivt fordi det oftest fører til å heve prisen på erstatningssummen. Som redegjort for innledningsvis svarer 10 av 17 respondenter at erstatningssum mest sentralt for å oppnå minnelig avtale. Derfor kan bruk av advokat være en faktor som tilrettelegger for minnelig avtale, fordi advokaten kan bidra til å øke summen på erstatningen. Dette kan føre til at grunneier aksepterer den minnelige avtalen.

#### 5.4.2.3 Erstatning

##### Erstatningssum

10 av 17 grunnerververe svarer at erstatningssummen regnes som den mest sentrale årsaken til at grunnervervsforhandlinger ender i minnelig avtale. Respondent 4 sa at «Det viktigste er nok en riktig og god erstatningssum og begrunnelse for hvorfor denne er riktig».

Respondent 17 uttalte «Jeg gir alltid rett pris ved erstatning». Vi har tidligere sett at Grunnloven lovfester rett på full erstatning ved erverv av grunn til statens formål, men at tidligere skjønnspraksis har sprikende resultater for erstatningsutmåling. Statens vegvesen erstatter det som går i tap av eiendom, bygninger eller andre inngrep som grunnervervet medfører seg. Av ekspropriasjonerstatningslova framgår det at eiendom som går i tap ved grunnerverv erstattes gjennom salgsverdi, bruksverdi eller gjenkjøpsverdi. I henhold til de etiske retningslinjene skal grunnerverver tilby rett pris. Det er det mange faktorer som har innvirkning på hva rett pris er.

6 av 17 respondenter sier at rett pris i tillegg til forklaring av verdsettingen er fundamentalt for at grunnervervet ender i minnelig avtale. Respondent 5 sa at «faglig begrunnelse» av verdsettingen for erstatningen er den mest sentrale grunnen for at grunnerverv ender i

minnelig avtale. Behovet for forklaring og veiledning varierer fra person til person.

Respondent 10 sa at «kunnskap om verdsetting, driftsform, jordsmonn og verdier» er sentralt i denne sammenheng. Ballangrud (2001, s. 97) referer til Vegdirektoratets debathefte «Til hvilken pris?» som konkluderer med at mer faglig grunnlag ville styrke erstatningsutmålingen ved grunnerverv. Dette kan gi grunnerverver rammer, og bidra som et hjelpemiddel når eiendom skal verdsettes.

Et fast medlem i skjønnsretten med kompetanse innen verdsetting av eiendom, ble fremmet som forslag av Vegdirektoratet når skjønnsprosesslova skulle utredes, NOU 1993: 35.

Utredningen ble ikke vedtatt, men viser at Vegdirektoratet ønsker at kravet til kompetanse skjerpes. Ifølge Leinebø et al. (2015, s. 70) er «Faglig dyktighet» den mest utslagsgivende egenskapen hos grunnerverver som kan tilrettelegge for minnelig avtale. Funn gjort i intervjuene samsvarer med tidligere undersøkelser. Slik jeg tolker det er faglig kunnskap og kompetanse om verdsettelse og erstatning en faktor som påvirker at grunnerverv ender i minnelig avtale.

Respondent 8 sa at det er sentralt å kunne grunngi og redegjøre for erstatningssummen for grunneier. I utredningen av skjønnsprosessloven NOU 1993: 35, fremmet Vegdirektoratet forslag om at skjønnsretten skulle skjerpe kravet til begrunnelse for verdsetting og rettsavgjørelse (Ballangrud 2001, s. 97). Dette krever kunnskap om verdsetting som redegjort for tidligere. Videre kan erstatning gitt ved tidligere grunnerverv eller skjønn, være retningsgivende. Problemet med tidligere skjønnspraksis er det den er svært varierende, noe som gjør det utfordrende å anvende i annen verdsetting. I rapporten «Erstatning for jord og skog Skjønnspraksis» hevder Vegdirektoratet at variasjonene i skjønnspraksisen skyldes mangel på kunnskap om hvordan verdsettingen skal foregå (Vegdirektoratet 1991). Slik jeg tolker det vil en jevn verdsettingspraksis av grunnerverv og skjønn kunne anvendes som begrunnelse når det skal redegjøres for erstatningssum for grunneier. Man kan kalle det erfaringsbasert kunnskap. Jevn praksis fordrer teori, kunnskap, kompetanse og erfaring på området. Dette er en sentral faktor som kan tilrettelegge for minnelig avtale.

I tillegg til jevnere resultat fra rettspraksis, hevder Ballangrud (2001, s. 104) at å utvikle metoder og modeller for verdsetting vil gi en positiv effekt for erstatningsutmålingen.

Grunnerverver er ansvarlig ovenfor de de etiske retningslinjene som sier at han eller hun skal ha inngående kunnskap om verdsettingsteorier og metoder. Dette krever at slik teori metode

foreligger. Slike verdsettingsmetoder setter ikke grenser, men danner et utgangspunkt og skaper rom for forhandling.

Som tidligere presentert er det flere faktorer som påvirker erstatningssummen. Dette fører til at grunnerververene kan komme frem til ulik erstatningssum for den samme eiendommen. Funn i oppgaven peker på at tilstrekkelig kunnskap om verdsetting kan føre til en jevnere praksis. På en annen side er det viktig å huske på at ingen eiendom er lik og alle har unike egenskaper. Det kan derfor være utfordrende å anvende de samme metodene og sammenligne rettspraksis for å verdsette ulike eiendommer. Allikevel vil enhver verdsettingssituasjon kreve faglig kunnskap. Dette er grunnleggende for å utforme erstatningssummen, men også sentralt for å gi grunneier en begrunnelse for hvorfor denne prisen er satt. Faglig kunnskap om verdsetting av eiendom er fundamentalt for grunnervervsforhandlinger, dessuten er grunnerverver som tidligere nevnt bundet av å ha inngående kunnskap og kompetanse om verdsetting jf. de etiske retningslinjene.

#### Tiltak

Samtlige grunnerververe forteller at bruk av tiltak legger til rette for å oppnå minnelig avtale. Her henviser jeg til 5.3.5. På lik linje med økonomisk erstatning kan tiltak inngå i byttehandelen ved grunnervervsforhandlinger.

Grunnerververene forteller at tiltak er negativt for Statens vegvesen og prosjektet fordi det setter dagsorden for videre grunnerverv. Det krever tilpasning til den enkelte grunneier, noe som kan medføre at forhandlingene tar lenger tid. Som nevnt tidligere medfører tiltak også et oppfølgingsansvar i ettertid.

På den andre siden forteller samtlige grunnerververe at bruk av tiltak er en faktor som fører til minnelig avtale. Slik jeg ser det tilrettelegger *tiltak* for integrasjonsforhandlinger. Integrasjonsforhandlinger handler om å gi og ta, til forskjell fra fordelingsforhandlinger der partene enten vinner eller taper forhandlingen (Rognes 2013, s. 39). Ved integrasjonsforhandlinger utvides dimensjonene, slik at partene har flere momenter å forhandle om. Dermed legges det til rette for en vinn-vinn forhandling. Ved å inkludere tiltak som del av erstatningen, har partene flere goder å forhandle om. Grunneier kan si «Jeg gir deg delen av min eiendom du ønsker, om Statens vegvesen drenerer eiendommen min». Grunneier gir grunn, og får drenert sin eiendom. Eller omvendt, grunnerverver gir drenering rundt og får

grunn til vegbygging. Vi ser at tiltak kan legge til rette for integrasjonsforhandling, og at det skapes en vinn-vinn forhandling.

Flere grunnerververe trekker frem bruk av tiltak som negativt grunnet de etterfølgende konsekvensene. Som tidligere skrevet kan partene utforme avtalen om grunnervervet i samarbeid og forfatte hva avtalen skal inneholde. Arbeidet med å utforme avtalen er en del av integrasjonsforhandlingene (Rognes 2013, s. 77). Her diskuterer partene godene, og forhandler om ulike løsninger. Grunnerverver kan for eksempel foreslå at «Statens vegvesen drenerer eiendomen, men er ikke ansvarlig for oppfølging etter tiltaket er utført». Integrasjon som del av avtaleutforming kan bidra til at partene kommer til enighet, og oppnår minnelig avtale.

## 5.5 Konklusjon

Grunnerverver kan tilrettelegge for minnelig avtale i grunnerverv ved å:

- Planlegge tidsbruk i grunnervervsforhandlingen
- Tilrettelegge for personlig og tydelig kommunikasjon
- Tilegne seg tilstrekkelig kunnskap om verdsetting
- Tilrettelegge for integrasjonsforhandlinger og implementere tiltak som del av forhandlingen

I dag ender omlag 95 % av grunnerverv gjennomført at Statens vegvesen i minnelig avtale. Slik jeg tolker det ut i fra intervjuene er grunnerververene gode på den mellommenneskelige kommunikasjonen i grunnervervsforhandlinger. De er opptatt av å skape en relasjon til grunneier. De kartlegger grunnerververs interesser i forhandlingen selvstendig og i samtale samt befaring med grunneier. Videre er de bevisst på å gi tilstrekkelig med informasjon, følge opp spørsmål og inkludere grunneieren i forhandlingen. Videre er grunnerververene bevisst på hvordan tiden bør disponeres for å tilrettelegge for minnelig avtale.

Slik jeg tolker det vil hvordan man lykkes med de mellommenneskelige faktorene som knytter seg til tilstrekkelig tid og kommunikasjon, tilrettelegge for forhandlingen som knytter seg til erstatningssum og tiltak. Bruk at tiltak i tillegg til erstatning vil føre til at dimensjonene i forhandlingen blir utvidet, og det tilrettelegges for en integrasjonsforhandling. En slik

forhandling legger til rette for å oppnå minnelig avtale, fordi partene har flere goder å forhandle om. Intervjuene viser at dette gir større sannsynlighet for å oppnå minnelig avtale.

Grunnerververe kan legge til rette for minnelig avtale i grunnervervsforhandlinger ved å tilegne seg tilstrekkelig kunnskap om verdsetting, samt fokusere på kommunikasjon og tilstrekkelig tid, og implementere tiltak i tillegg til erstatningssum.

## 6.0 Avslutning

### 6.1 Innledning

Dette kapittel marker avslutningen på oppgaven. Her vil jeg gi en oppsummering av funn, avsluttende refleksjoner og til slutt gi innspill til tema for mastergrader i fremtiden.

### 6.2 Oppsummering av funn

I denne oppgaven har jeg kartlagt hvordan grunnerverver tilrettelegger for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter. I den forbindelse så jeg på hvilke faktorer grunnerververene mente var mest grunnleggende, videre hva som var sentralt i forberedelsen og gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger.

Empirien viser at de mest sentrale faktorene som legger til rette for minnelig avtale kan sorteres i tre kategorier; Erstatning, tilstrekkelig tid og kommunikasjon med grunneier. Videre at faktorene som er relevant i forberedelse og gjennomføring av grunnerverv med mål om minnelig avtale kan sorteres i de samme kategoriene.

Tilstrekkelig tid i forhandlingen er vesentlig for å oppnå minnelig avtale. Partene trenger nok informasjon om grunnervervsprosessen i god tid før forhandlingen. Derfor er det sentralt at grunnerverver planlegger tidsbruk. Videre viser funn at fokus på personlig og tydelig kommunikasjon, herunder å skape en relasjon til grunneier bidrar til uformelt forhandlingsklima.

Funn i oppgaven viser at erstatning er mest sentralt for å oppnå minnelig avtale. Her er det viktig at grunnerverver har inngående kunnskap om verdsetting, videre at erstatningssummen som blir gitt til grunneier begrunnes. Videre har jeg redegjort for at om tiltak implementeres som del av erstatningen, vil partene ha flere goder å forhandle om. Ut i fra mine funn tolker jeg at det integrasjonsforhandlinger. Fokus og utvikling av dette står sentralt for å oppnå minnelig avtale ved grunnervervsforhandlinger.

### 6.3 Forslag til masteroppgaver

Statens vegvesen har publisert etiske retningslinjer for grunnerverv og håndbøker som tar for seg blant annet *verdsetting*, avtaleløsninger og forhandlinger. Det kunne vært interessant og undersøkt om en håndbok med fokus på tilrettelegging av minnelig avtale kunne ført til enda flere minnelige løsninger i fremtiden.

Videre anser jeg det som interessant og relevant å drøfte hvilken effekt bruk av advokat har for at grunnerverv ender i minnelig avtale.

## Litteraturliste

Ballangrud, O. (2001). Grunnerversvirkningen i Statens vegvesen. *Kart og plan*, 2001 (2), s. 80-89.

Christensen, S. C. og Svendsen, M. (2016). *Forhandlinger ved grunnerverv*. Bacheloroppgave, Høgskolen i Bergen, Institutt for Byggfag, Bergen.

Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskriving*. 5. Utgave. Oslo: Gyldendal akademisk

De Dreu, C. K. W. (2003). Time pressure and closing of the mind in negotiation. *Organizational behaviour and human decision processes*, volume 91 (2), p. 285-295.

Fuglevik, I. E. L. (2011). *En studie av grunneiers personlige egenskapers effekt på erstatning fra Statens Vegvesen*. Masteroppgave, Universitet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging, Ås.

Hansen, K. S. (2015). *Forhandlinger ved grunnerverv i Kolsåsboneprosjektet*. Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskaplige universitet, Institutt for landskapsplanlegging, Ås.

Høybakk, A., Midtbø, K. H. og Tokvam, I. M. (2015). *Høyspent grunnerverv i Hardanger*. Bacheloroppgave, Høgskolen i Bergen, Institutt for Byggfag, Bergen.

Leinebø, B.D., Strømdal, F. og Torsnes, A. (2015). *Minnelige avtaler ved grunnerverv*. Bacheloroppgave, Høgskolen i Bergen, Institutt for Byggfag, Bergen.

Lindquist, I. K. (2015). *Et studium av grunneiers partsrettigheter når minnelig avtale benyttes i stedet for ekspropriasjon*. Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskaplige universitet, Institutt for landskapsplanlegging, Ås.

Løyland, D. (2001). Behandling av grunneiere ved grunnerverv. *Kart og plan*, 2001 (2), s. 80-89.

Rognes, J. K. (2013). *Forhandlinger*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Rovik, Å. E. (2011). *Grunnerverv og ekspropriasjon : sammenligning av avtaler og skjønne ved grunnerverv til offentlig veg*. Masteroppgave, Universitet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging, Ås.



Saeed, S. (2010). *Hvordan oppnå minnelige avtaler ved et grunn- og rettighetserverv?*. Masteroppgave, Universitet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging, Ås.

Silkoset, O., Falkanger, T., Kraft, P., Lie, N. E. og Olsen, R. (1996). *Ekstern kvalitetsrevisjon av grunnervervet i Gardemoprosjektet sluttrapport 1996*. Samferdselsdepartementet.

Statens vegvesen. (1999). *Etiske retningslinjer for grunnerverv. Gjelder all kontakt med grunneiere. Håndbok R70*. Oslo: Vegdirektoratet.

Statens vegvesen. (2010). Grunnerverv til vegformål – Forhandlinger. *Håndbok V742*. Oslo: Vegdirektoratet.

Statens vegvesen. (2014a). Hva skjer når statens vegvesen erverver grunn? Hentet fra: [http://www.vegvesen.no/\\_attachment/345841/binary/741235?fast\\_title=Brosjyre%3A+Hva+s+sker+n%C3%A5r+Sta](http://www.vegvesen.no/_attachment/345841/binary/741235?fast_title=Brosjyre%3A+Hva+s+sker+n%C3%A5r+Sta) Lest: 23.02.2017

Statens vegvesen. (2014b). Planprosessen. Hentet fra: <http://www.vegvesen.no/vegprosjekter/Om+vegprosjekter/Planprosess> Lest: 29.03.2017

Statens vegvesen. (2015). Grunnerverv. Hentet fra: <http://www.vegvesen.no/fag/veg+og+gate/grunnerverv> Lest: 22.02.2017

Thagaard, T. (2013). *Systematikk og innlevelse*. 2. utgave. Oslo: Fagbokforlaget

Tørresen, Jim. (2015). Hvordan skrive masteroppgave. Henter fra: <http://heim.ifi.uio.no/matsh/Master/Ressurser/TipsJim.pdf> Lest: 27.04.2017

Vegdirektoratet. (1991). Erstatning for jord og skog. Skjønnspraksis. Oslo: Plan- og anleggsavdelinga.

Forarbeider, utredninger mv.

NOU 1993: 35 Lov om skjønnsprosess

# MELDESKJEMA

Meldeskjema (versjon 1.4) for forsknings- og studentprosjekt som medfører meldeplikt eller konsesjonsplikt (jf. personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter).

1. Intro		
Samles det inn direkte personidentifiserende opplysninger?	Ja ● Nei ○	En person vil være direkte identifiserbar via navn, personnummer, eller andre personentydige kjennetegn.
Hvis ja, hvilke?	<input checked="" type="checkbox"/> Navn <input type="checkbox"/> 11-sifret fødselsnummer <input type="checkbox"/> Adresse <input type="checkbox"/> E-post <input type="checkbox"/> Telefonnummer <input type="checkbox"/> Annet	Les mer om hva <a href="#">personopplysninger</a> .  NB! Selv om opplysningene skal anonymiseres i oppgave/rapport, må det krysses av dersom det skal innhentes/registreres personidentifiserende opplysninger i forbindelse med prosjektet.
Annet, spesifiser hvilke		
Skal direkte personidentifiserende opplysninger kobles til datamaterialet (koblingsnøkkel)?	Ja ○ Nei ●	Merk at meldeplikten utløses selv om du ikke får tilgang til koblingsnøkkel, slik fremgangsmåten ofte er når man benytter en <a href="#">databehandler</a>
Samles det inn bakgrunnsopplysninger som kan identifisere enkeltpersoner (indirekte personidentifiserende opplysninger)?	Ja ● Nei ○	En person vil være indirekte identifiserbar dersom det er mulig å identifisere vedkommende gjennom bakgrunnsopplysninger som for eksempel bostedskommune eller arbeidsplass/skole kombinert med opplysninger som alder, kjønn, yrke, diagnose, etc.
Hvis ja, hvilke	Arbeidsplass kombindert med alder, kjønn og yrke.	NB! For at stemme skal regnes som personidentifiserende, må denne bli registrert i kombinasjon med andre opplysninger, slik at personer kan gjenkjennes.
Skal det registreres personopplysninger (direkte/indirekte/via IP-/epost adresse, etc) ved hjelp av nettbaserte spørreskjema?	Ja ○ Nei ●	Les mer om <a href="#">nettbaserte spørreskjema</a> .
Blir det registrert personopplysninger på digitale bilde- eller videoopptak?	Ja ○ Nei ●	Bilde/videoopptak av ansikter vil regnes som personidentifiserende.
Søkes det vurdering fra REK om hvorvidt prosjektet er omfattet av helseforskningsloven?	Ja ○ Nei ●	NB! Dersom REK (Regional Komité for medisinsk og helsefaglig forskningsetikk) har vurdert prosjektet som helseforskning, er det ikke nødvendig å sende inn meldeskjema til personvernombudet (NB! Gjelder ikke prosjekter som skal benytte data fra pseudonyme helseregistre).  Dersom tilbakemelding fra REK ikke foreligger, anbefaler vi at du avventer videre utfylling til svar fra REK foreligger.
2. Prosjektittel		
Prosjektittel	Suksessfaktorer ved grunnerverv i veibaneprosjekter	Oppgi prosjektets tittel. NB! Dette kan ikke være «Masteroppgave» eller liknende, navnet må beskrive prosjektets innhold.
3. Behandlingsansvarlig institusjon		
Institusjon	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet	Velg den institusjonen du er tilknyttet. Alle nivå må oppgis. Ved studentprosjekt er det studentens tilknytning som er avgjørende. Dersom institusjonen ikke finnes på listen, har den ikke avtale med NSD som personvernombud. Vennligst ta kontakt med institusjonen.
Avdeling/Fakultet	Fakultet for samfunnsvitenskap	
Institutt	Institutt for landskapsplanlegging	
4. Daglig ansvarlig (forsker, veileder, stipendiat)		

Fornavn	Per Kåre	<p>Før opp navnet på den som har det daglige ansvaret for prosjektet. Veileder er vanligvis daglig ansvarlig ved studentprosjekt.</p> <p>Daglig ansvarlig og student må i utgangspunktet være tilknyttet samme institusjon. Dersom studenten har ekstern veileder, kanbiveileder eller fagansvarlig ved studiestedet stå som daglig ansvarlig.</p> <p>Arbeidssted må være tilknyttet behandlingsansvarlig institusjon, f.eks. underavdeling, institutt etc.</p> <p>NB! Det er viktig at du oppgir en e-postadresse som brukes aktivt. Vennligst gi oss beskjed dersom den endres.</p>
Etternavn	Sky	
Stilling	Professor	
Telefon	67231242	
Mobil		
E-post	per.sky@nmbu.no	
Alternativ e-post	per.sky@nmbu.no	
Arbeidssted	NMBU	
Adresse (arb.)	Universitetstunet 4	
Postnr./sted (arb.sted)	1432 Ås	
<b>5. Student (master, bachelor)</b>		
Studentprosjekt	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	Dersom det er flere studenter som samarbeider om et prosjekt, skal det velges en kontaktperson som føres opp her. Øvrige studenter kan føres opp under pkt 10.
Fornavn	Gina Marie	
Etternavn	Qvale	
Telefon	93087603	
Mobil		
E-post	ginamariEQvale@gmail.com	
Alternativ e-post	gina.qvale@nmbu.no	
Privatadresse	Postboks 10	
Postnr./sted (privatadr.)	1432 Ås	
Type oppgave	<input checked="" type="radio"/> Masteroppgave <input type="radio"/> Bacheloroppgave <input type="radio"/> Semesteroppgave <input type="radio"/> Annet	
<b>6. Formålet med prosjektet</b>		
Formål	<p>Statens vegvesen gjennomfører ca. 3000 grunnervervssaker hvert år hvor 95% av sakene ender i minnelighet. Masteroppgaven vil ta for seg faktorer som fører til minnelighet ved grunnerverv, sett fra grunnerververs perspektiv.</p> <p>Om grunneier og grunnerverver ikke kommer til minnelighet i et grunnerverv, fører det til at saken går til ekspropriasjon. Dette fører til at utbyggingsprosjekter kan ta lengre tid, det er tidtagende for grunneier og grunnerverver, noe som igjen fører til økonomisk belastning for partene og for samfunnet.</p> <p>«Suksessfaktorer som fører til minnelighet ved grunnerverv» kan være del i å tydeliggjøre hva som fører til at saker blir løst i minnelighet.</p>	Redegjør kort for prosjektets formål, problemstilling, forskningsspørsmål e.l.
<b>7. Hvilke personer skal det innhentes personopplysninger om (utvalg)?</b>		
Kryss av for utvalg	<input type="checkbox"/> Barnehagebarn <input type="checkbox"/> Skoleelever <input type="checkbox"/> Pasienter <input type="checkbox"/> Brukere/klienter/kunder <input type="checkbox"/> Ansatte <input type="checkbox"/> Barnevernsbarn <input type="checkbox"/> Lærere <input type="checkbox"/> Helsepersonell <input type="checkbox"/> Asylsøkere <input checked="" type="checkbox"/> Andre	
Beskriv utvalg/deltakere	Grunnerververe i hovedsak fra Statens vegvesen	Med utvalg menes dem som deltar i undersøkelsen eller dem det innhentes opplysninger om.

Rekruttering/trekking	Utvalget velges fra Statens vegvesen i vegprosjekter mellom 2006-2016.	Beskriv hvordan utvalget trekkes eller rekrutteres og oppgi hvem som foretar den. Et utvalg kan trekkes fra registre som f.eks. Folkeregisteret, SSB-registre, pasientregistre, eller det kan rekrutteres gjennom f.eks. en bedrift, skole, idrettsmiljø eller eget nettverk.
Førstegangskontakt	Statens vegvesen vil plukke ut hvem som blir intervjuet	Beskriv hvordan kontakt med utvalget blir opprettet og av hvem. Les mer om dette på <a href="#">temasidene</a> .
Alder på utvalget	<input type="checkbox"/> Barn (0-15 år) <input type="checkbox"/> Ungdom (16-17 år) <input checked="" type="checkbox"/> Voksne (over 18 år)	Les om forskning som involverer <a href="#">barn</a> på våre nettsider.
Omtrentlig antall personer som inngår i utvalget	20	
Samles det inn sensitive personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om <a href="#">sensitive opplysninger</a> .
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> Rasemessig eller etnisk bakgrunn, eller politisk, filosofisk eller religiøs oppfatning <input type="checkbox"/> At en person har vært mistenkt, siktet, tiltalt eller dømt for en straffbar handling <input type="checkbox"/> Helseforhold <input type="checkbox"/> Seksuelle forhold <input type="checkbox"/> Medlemskap i fagforeninger	
Inkluderes det myndige personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om <a href="#">pasienter, brukere og personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse</a> .
Samles det inn personopplysninger om personer som selv ikke deltar (tredjepersoner)?	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	Med opplysninger om tredjeperson menes opplysninger som kan spores tilbake til personer som ikke inngår i utvalget. Eksempler på tredjeperson er kollega, elev, klient, familiemedlem.
Hvem er tredjeperson og hvilke opplysninger registreres?	Grunneiere som har vært parter i grunnervervsprosjektet	
Registreres det sensitive opplysninger om tredjeperson?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	

## 8. Metode for innsamling av personopplysninger

Kryss av for hvilke datainnsamlingsmetoder og datakilder som vil benyttes	<input type="checkbox"/> Papirbasert spørreskjema <input type="checkbox"/> Elektronisk spørreskjema <input checked="" type="checkbox"/> Personlig intervju <input type="checkbox"/> Gruppeintervju <input type="checkbox"/> Observasjon <input type="checkbox"/> Deltakende observasjon <input type="checkbox"/> Blogg/sosiale medier/internett <input type="checkbox"/> Psykologiske/pedagogiske tester <input type="checkbox"/> Medisinske undersøkelser/tester <input type="checkbox"/> Journaldata (medisinske journaler)	<p>Personopplysninger kan innhentes direkte fra den registrerte f.eks. gjennom spørreskjema, intervju, tester, og/eller ulike journaler (f.eks. elevmapper, NAV, PPT, sykehus) og/eller registre (f.eks. Statistisk sentralbyrå, sentrale helseregistre).</p> <p>NB! Dersom personopplysninger innhentes fra forskjellige personer (utvalg) og med forskjellige metoder, må dette spesifiseres i kommentar-boksen. Husk også å legge ved relevante vedlegg til alle utvalgs-gruppene og metodene som skal benyttes.</p> <p>Les mer om registerstudier <a href="#">her</a>.</p> <p>Dersom du skal anvende registerdata, må variabeliste lastes opp under pkt. 15</p>
	<input type="checkbox"/> Registerdata	
	<input type="checkbox"/> Annen innsamlingsmetode	
Tilleggsopplysninger	Jeg ønsker å bruke båndopptaker under intervjuet om det samtykkes fra intervjuobjektet. Dette for å registrere all informasjon.	

## 9. Informasjon og samtykke

Oppgi hvordan utvalget/deltakerne informeres	<input checked="" type="checkbox"/> Skriftlig <input checked="" type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Informeres ikke	<p>Dersom utvalget ikke skal informeres om behandlingen av personopplysninger må det begrunnes.</p> <p>Les mer <a href="#">her</a>.</p> <p>Vennligst send inn mal for skriftlig eller muntlig informasjon til deltakerne sammen med meldeskjema.</p> <p>Last ned en veiledende mal <a href="#">her</a>.</p> <p>NB! Vedlegg lastes opp til sist i meldeskjemaet, se punkt 15 Vedlegg.</p>
--	--	--

Samtykker utvalget til deltakelse?	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ja</li> <li>○ Nei</li> <li>○ Flere utvalg, ikke samtykke fra alle</li> </ul>	<p>For at et samtykke til deltakelse i forskning skal være gyldig, må det være frivillig, uttrykkelig og <b>informert</b>.</p> <p>Samtykke kan gis skriftlig, muntlig eller gjennom en aktiv handling. For eksempel vil et besvart spørreskjema være å regne som et aktivt samtykke.</p> <p>Dersom det ikke skal innhentes samtykke, må det begrunnes.</p>
Blir tredjepersoner informert?	<input type="checkbox"/> Skriftlig <input type="checkbox"/> Muntlig <input checked="" type="checkbox"/> Informeres ikke	
Informeres ikke, begrunn	Fokuset vil være på hvordan grunnerververen har talket/forhandlet i situasjoner emd grunnerverv. Fokuset vil derfor ikke være på tredjeperson. Videre er det usikkert om tredjeperson kan bli sporet, da grunnerververen vil være anonym i oppgaven.	

## 10. Informasjonssikkerhet

Spesifiser	Opplysningene vil bli lagret på min personlige pc som kun jeg kjenner passordet til. Etter at oppgaven er levert inn vil opplysningene slettes.	NB! Som hovedregel bør ikke direkte personidentifiserende opplysninger registreres sammen med det øvrige datamaterialet.
Hvordan registreres og oppbevares personopplysningene?	<input type="checkbox"/> På server i virksomhetens nettverk <input type="checkbox"/> Fysisk isolert PC tilhørende virksomheten (dvs. ingen tilknytning til andre datamaskiner eller nettverk, interne eller eksterne) <input type="checkbox"/> Datamaskin i nettverkssystem tilknyttet Internett tilhørende virksomheten <input type="checkbox"/> Privat datamaskin <input type="checkbox"/> Videoopptak/fotografi <input checked="" type="checkbox"/> Lydopptak <input type="checkbox"/> Notater/papir <input checked="" type="checkbox"/> Mobile lagringsenheter (bærbar datamaskin, minnepenn, minnekort, cd, ekstern harddisk, mobiltelefon) <input type="checkbox"/> Annen registreringsmetode	<p>Merk av for hvilke hjelpemidler som benyttes for registrering og analyse av opplysninger.</p> <p>Sett flere kryss dersom opplysningene registreres på flere måter.</p> <p>Med «virksomhet» menes her behandlingsansvarlig institusjon.</p> <p>NB! Som hovedregel bør data som inneholder personopplysninger lagres på behandlingsansvarlig sin forskningsserver.</p> <p>Lagring på andre medier - som privat pc, mobiltelefon, minnepinne, server på annet arbeidssted - er mindre sikkert, og må derfor begrunnes. Slik lagring må avklares med behandlingsansvarlig institusjon, og personopplysningene bør krypteres.</p>
Annen registreringsmetode beskriv		
Hvordan er datamaterialet beskyttet mot at uvedkommende får innsyn?	Brukernavn og passord	Er f.eks. datamaskintilgangen beskyttet med brukernavn og passord, står datamaskinen i et låsbart rom, og hvordan sikres bærbare enheter, utskrifter og opptak?
Samles opplysningene inn/behandles av en databehandler (ekstern aktør)?	Ja ○ Nei ●	Dersom det benyttes eksterne til helt eller delvis å behandle personopplysninger, f.eks. Questback, transkriberingsassistent eller tolk, er dette å betrakte som en databehandler. Slike oppdrag må kontraktsreguleres.
Hvis ja, hvilken		
Overføres personopplysninger ved hjelp av e-post/Internett?	Ja ○ Nei ●	F.eks. ved overføring av data til samarbeidspartner, databehandler mm.
Hvis ja, beskriv?		<p>Dersom personopplysninger skal sendes via internett, bør de krypteres tilstrekkelig.</p> <p>Vi anbefaler for ikke lagring av personopplysninger på nettskytjenester.</p> <p>Dersom nettskytjeneste benyttes, skal det inngås skriftlig databehandleravtale med leverandøren av tjenesten.</p>
Skal andre personer enn daglig ansvarlig/student ha tilgang til datamaterialet med personopplysninger?	Ja ○ Nei ●	
Hvis ja, hvem (oppgi navn og arbeidssted)?		
Utleveres/deles personopplysninger med andre institusjoner eller land?	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nei</li> <li>○ Andre institusjoner</li> <li>○ Institusjoner i andre land</li> </ul>	F.eks. ved nasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles eller ved internasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles.

## 11. Vurdering/godkjenning fra andre instanser

Søkes det om dispensasjon fra taushetsplikten for å få tilgang til data?	Ja ○ Nei ●	For å få tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra f.eks. NAV, PPT, sykehus, må det søkes om dispensasjon fra taushetsplikten. Dispensasjon søkes vanligvis fra aktuelt departement.
Hvis ja, hvilke		
Søkes det godkjenning fra andre instanser?	Ja ○ Nei ●	F.eks. søke registreier om tilgang til data, en ledelse om tilgang til forskning i virksomhet, skole.

Hvis ja, hvilken		
<b>12. Periode for behandling av personopplysninger</b>		
Prosjektstart Planlagt dato for prosjektslutt	01.01.2016 20.06.2017	Prosjektstart Vennligst oppgi tidspunktet for når kontakt med utvalget skal gjøres/datainnsamlingen starter.  Prosjektslutt: Vennligst oppgi tidspunktet for når datamaterialet enten skal anonymiseres/slettes, eller arkiveres i påvente av oppfølgingsstudier eller annet.
Skal personopplysninger publiseres (direkte eller indirekte)?	<input type="checkbox"/> Ja, direkte (navn e.l.) <input type="checkbox"/> Ja, indirekte (bakgrunnsopplysninger) <input checked="" type="checkbox"/> Nei, publiseres anonymt	NB! Dersom personopplysninger skal publiseres, må det vanligvis innhentes eksplisitt samtykke til dette fra den enkelte, og deltakere bør gis anledning til å lese gjennom og godkjenne sitater.
Hva skal skje med datamaterialet ved prosjektslutt?	<input checked="" type="checkbox"/> Datamaterialet anonymiseres <input type="checkbox"/> Datamaterialet oppbevares med personidentifikasjon	NB! Her menes datamaterialet, ikke publikasjon. Selv om data publiseres med personidentifikasjon skal som regel øvrig data anonymiseres. Med anonymisering menes at datamaterialet bearbeides slik at det ikke lenger er mulig å føre opplysningene tilbake til enkeltpersoner.  Les mer om <a href="#">anonymisering</a> .
<b>13. Finansiering</b>		
Hvordan finansieres projektet?	Stipend fra Statens vegvesen	
<b>14. Tilleggsopplysninger</b>		
Tilleggsopplysninger		

Per Kåre Sky  
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 19.01.2017

Vår ref: 51550 / 3 / ASF

Deres dato:

Deres ref:

## TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 12.12.2016. Meldingen gjelder prosjektet:

<i>51550</i>	<i>Suksessfaktorer ved grunnerverv i veibaneprosjekter</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Per Kåre Sky</i>
<i>Student</i>	<i>Gina Marie Qvale</i>

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 20.06.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Kjersti Haugstvedt

Amalie Statland Fantoft

Kontaktperson: Amalie Statland Fantoft tlf: 55 58 36 41

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

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Gina Marie Qvale [ginamarieqvale@gmail.com](mailto:ginamarieqvale@gmail.com)





### INFORMASJON OG SAMTYKKE

I følge meldeskjemaet skal deltakerne i studien informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykke til deltakelse. Informasjonsskrivet er godt utformet.

### TREDJEPERSONSOPPLYSNINGER

Vi tar høyde for at det kan behandles enkelte opplysninger om tredjeperson, med mindre disse opplysningene er taushetsbelagt. Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet.

Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan prosjektleder unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Vi minner om at tredjepersonsopplysninger ikke kan bestå av taushetsbelagte opplysninger. Informantene kan ikke gi taushetsbelagte opplysninger som kan identifisere en enkeltperson direkte eller indirekte, med mindre det blir innhentet samtykke fra den enkelte som omtales (grunneier) til dette.

### INFORMASJONSSIKKERHET

Personvernombudet legger til grunn at dere behandler alle data og personopplysninger i tråd med Norges miljø- og biovitenskapelige universitets sine retningslinjer for innsamling og videre behandling av forskningsdata og personopplysninger.

### PROSJEKTSLUTT OG ANONYMISERING

I meldeskjemaet har dere informert om at forventet prosjektslutt er 20.06.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal dere da anonymisere innsamlede opplysninger. Anonymisering innebærer at dere bearbeider datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjør dere ved å slette direkte personopplysninger, slette eller omskrive indirekte personopplysninger og slette digitale lydopptak.

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

Ås, 11. januar 2017

## **Bakgrunn og formål**

Som avslutning på det 5-årige studiet «Master i eiendom» ved Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU) skal jeg våren 2017 skrive masteroppgave. Formålet med masteroppgaven er å svare på *hvordan grunnerverver kan legge til rette for minnelige avtaler ved grunnerverv i vegprosjekter*.

Oppgaven skrives i samarbeid med Statens Vegvesen region øst. Som bakgrunn for oppgaven vil det foreligge et litteraturstudium av grunnervervsprosess samt forhandlingsteori. I tillegg ønsker jeg å intervju grunnerververe som sitter inne med erfaring og hendelser fra «virkeligheten». I den sammenheng er det foretatt et tilfeldig utvalg på 20 grunnerververe i Statens vegvesen region øst som ønskes intervjuet. I den sammenheng dukket ditt navn opp.

## **Hva innebærer deltakelse i studien?**

Om du velger å delta i studien vil det innebære å svare på mellom 15-30 spørsmål i form av et intervju. Det foretrekkes at vi møtes for intervjuet, men det er også mulig å gjennomføre intervjuet gjennom en videosamtale eller telefonsamtale. Varigheten av intervjuet antas å være 1-2 timer, men dette avhenger av hva du som respondent er villig til å svare på og hvor utdypende du ønsker å være. Under intervjuene ønsker jeg å notere samt bruke lydopptaker dersom du samtykker i dette.

Intervjuene er planlagt mellom 24. januar – 10. februar 2017. Du vil få spørsmålene tilsendt i forkant av intervjuet.

## **Konfidensialitet**

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

## **Frivillig deltakelse**

Det er frivillig å delta i studien. Du kan når som helst trekke deg fra studien uten grunn. Alle opplysninger om deg eller opplysninger du har gitt vil alltid holdes konfidensielt og forbli anonymisert.

Dersom du har spørsmål, kan du kontakte meg på telefon + 47 93087603 eller epost: [ginamarieqvale@gmail.com](mailto:ginamarieqvale@gmail.com) Min hovedveileder for oppgaven, Per Kåre Sky kan også kontaktes på epost: [per.sky@nmbu.no](mailto:per.sky@nmbu.no)

Din kunnskap og informasjon vil være grunnleggende og til stor hjelp for min masteroppgave. Dersom du ønsker å stille til intervju ber jeg om at du svarer til min epostadresse innen torsdag 19. januar 2017. Om du velger å stille til intervju, si gjerne ifra om det er en av de angitte datoene og klokkeslett som passer spesielt godt/ikke passer for deg.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen

Gina Marie Qvale

## Intervju

Formålet med intervjuet er å kartlegge hvordan grunnerverver kan tilrettelegge for minnelig avtale ved grunnervervsforhandlinger. Herunder vil jeg stille 13 spørsmål som tar utgangspunkt i problemstillingen gjengitt under. Parameterne kan brukes for å plassere spørsmål og svar i kategorier, noe som gjør innsamlet data enklere å sammenligne.

### Problemstilling:

Hovedproblemstilling: Hvordan kan grunnerverver legge til rette for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter?

Delproblemstilling 1: Hvilke faktorer er vesentlig i forberedelsen av grunnervervsforhandlinger?

Delproblemstilling 2: Hvilke faktorer er vesentlig i gjennomføringen av grunnervervsforhandlinger?

### Rammer for grunnervervet som omtales i intervjuet:

- Grunnerverv i Statens vegvesen region øst
- Grunnerverv til vegprosjekter
- Grunnervervet er ferdig forhandlet

### Parametere for å svare på spørsmålene:

- I. Kort vs. lengre forberedelsestid
- II. Rimelig vs. kostbare grunnerverv
- III. Uten vs. Med advokat i forhandlingene

### Data og Personalialia:

- Dato:
- Navn:
- Alder:
- Lokasjon kontor:
- Utdanning og utgangs år:
- Antall år som grunnerverver:
- Antall år i Statens vegvesen:
- Bakgrunn og erfaring fra forhandlinger og grunnerverv:

Spørsmål:

1. Hvordan går du frem for å finne nødvendig informasjon om grunnervet og motparten?
2. I hvilken grad har typen kommunikasjon hatt innvirkning på at grunnerv ender i minnelig avtale?
3. I hvilken grad mener du innhentet informasjon i forberedelsen påvirker at grunnervet ender i minnelig avtale?
4. Hva gjør du for å skape en god relasjon til grunneier gjennom grunnervsforhandlingene?
5. Hvilke betydningen mener du at relasjonen mellom grunneier og grunnerver har for at grunnervet ender i minnelig avtale?
6. Hvordan planlegger du forhandlingene om grunnerv for at de skal ende i minnelig avtale?
7. Hva er de viktigste faktorene for at grunnerv ender i minnelig avtale?
8. I lys av vedlegget, i hvilken grad bruker du strategi for at grunnervet skal ende i minnelig avtale?
9. Hva gjør du for å kartlegge grunneiers interesser?
10. Hva kan være effekter av å ta med andre interesser enn økonomisk erstatning for å oppnå minnelig avtale ved grunnerv?
11. På hvilken måte mener du tidspress fra byggeleder kan påvirke at grunnervsforhandlingene ender i minnelig avtale?
12. Hva gjør du i forhandlinger der grunneier er negativ til å inngå minnelig avtale?
13. I grunnerv som ender i ekspropriasjon, hva kan være faktorer til at grunnervet ikke endte i minnelig avtale?

**Strategier hentet fra Negotiation Genius, kapittel 7 «Strategies of Influence»**

**(Malhorta og Bazermann, 2007, s. 159-177)**

**Strategi 1:**

Fortelle motparten hva man potensielt taper ved å ikke gå med på avtalen, istedenfor å fortelle hva man potensielt vinner på å gå med på avtalen.

*Eksempel: Fortell ulempene ved å gå til ekspropriasjon.*

**Strategi 2:**

Del opp gladmeldinger i flere innrømmelser, og gi negative meldinger som en beskjed.

*Eksempel: Erstatningsbeløpet økes, støyvegg settes opp samtidig må erverves større del av eiendommen.*

**Strategi 3:**

Spør om mer enn du ønsker, deretter bli avslått. I neste omgang vil forespørselen du egentlig ønsker lettere bli akseptert.

*Eksempel: Gi lavest mulig erstatningsbeløp (innenfor rammene av hva motparten har rett på), deretter vil neste tilbud virke som et bedre alternativ.*

**Strategi 4:**

Kom frem til enighet gjennom flere mindre spørsmål, slik at motparten føler seg presset til neste handling.

*Eksempel: Hva synes du om x, er du enig i y, da er du vel også enig i z...*

**Strategi 5:**

Forklar hvorfor du bør få gjennomslag.

*Eksempel: Det vil lønne seg for deg å gå med på grunnervet fordi...*

**Strategi 6:**

Antyde at andre i samme posisjon har gjort ønsket handling.

*Eksempel: Naboen gikk inngikk avtale om grunneverv for x NOK....*

**Strategi 7:**

Gjøre mindre innrømmelser til motparten slik at han/hun vil føle seg presset til å gjengjelde tjenesten på vesentlig måte.

*Eksempel: Alltid være tilgjengelig på telefon, sette møtetidspunkt til hva som passer for grunneier, etc..*

**Strategi 8:**

Bruk synsvinkler som stiller dine tilbud i et godt lys, og som gir motparten følelsen av å inngå en god avtale.

*Eksempel: Lettere å betale mer for noe om det opprinnelig hadde høyere pris.*



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway