

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Fakultet for samfunnsvitenskap
Institutt for landskapsplanlegging

Masteroppgave 2015
30 stp

Forhandlinger ved grunnerverv i Kolsåsbaneprosjektet

Negotiations on Land Acquisition in The Kolsås
Subway Project

Kristine Stenberg Hansen

"Ethvert menneske og enhver situasjon er forskjellig."

(Statens vegvesen 1999)

Forord

Denne oppgaven utgjør 30 studiepoeng og avslutter mitt masterstudium i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgavens tema er *forhandlinger i Kolsåsbaneprosjektet*. Jeg var interessert i å gjennomføre en kvalitativ undersøkelse med grunneiers opplevelse av forhandlingsprosessen i fokus. Arbeidet er utført i perioden januar til mai 2015. Jeg har i forbindelse med utredningen mottatt stipend fra kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Jeg har lært mye av arbeidet med denne oppgaven, både når det kommer til intervjueteknikk og behandling av innsamlede data i ettertid. Oppgaven har vært spennende å jobbe med, og har gitt meg mulighet til å undersøke et fagområde som har interessert meg lenge. Jeg sitter igjen med betydelig mer kunnskap rundt grunneiernes opplevelse av et grunnerverv, i tillegg til generell teori om både politisk prosess rundt et prosjekt av denne størrelsen, og om grunnerverv med de ekspropriasjonsrettslige aspekter det medfører.

Fagpersoner og privatpersoner har vært villige til å bidra med kunnskap og erfaring, noe som har vært helt avgjørende for å kunne gjennomføre undersøkelsen. I den forbindelse vil jeg først og fremst takke førsteamanuensis ved institutt for eiendomsplanlegging på NMBU, Einar A. Hegstad for god veiledning gjennom arbeidet, i tillegg til avdelingsleder for areal- og eiendomsjus i Rambøll, Mikal Storhaug for innspill og idéer til oppgave. Videre vil jeg takke jordskiftekanidatene i Rambøll, Arne Magnus Bråthen og Bjørn Meaas for samarbeid, nyttige bidrag og intervju. En stor takk rettes også til professor ved NHH, Jørn K. Rognes, førstelektor ved Høgskolen i Bergen, Børge Aadland og jordskiftekanidat i Rambøll, Terje Modell for gjennomlesing og kommentarer underveis. En takk for kommentarer til funn rettes til Terje L. Bjarheim, Kjell Blomseth og Tor Høie fra Statens vegvesen.

Til slutt vil jeg takke grunneierne som tok seg tid til å stille til intervju, og delte sine opplevelser og erfaringer med meg.

Ås, 15. mai 2015

Kristine S. Hansen

Sammen drag

Kolsåsbanen ble i tidsrommet 2006 til 2014 oppgradert mellom Husebybakken i Oslo og Kolsås i Bærum, som følge av utdatert og etterhvert uforsvarlig standard. I arbeidet med planleggingen samt selve utbyggingen har en rekke bedrifter og forvaltningsetater vært involvert. Akershus fylkeskommune hadde politisk beslutningsmyndighet og var ansvarlig for finansiering på Bærums-siden.

Grunnervervet til prosjektet innebar en rekke stripeerverv på tilgrensende eiendommer langs T-banen. Det ble inngått minnelige tiltredelsesavtaler med samtlige grunneiere involvert i prosjektet, og påfølgende forhandlinger om endelig erstatning for en del av disse. Jeg var interessert i å undersøke hvordan forhandlingene opplevdes for et utvalg private grunneiere, og til sammenlikning undersøke hvordan de involverte grunnerververne opplevde prosessen.

En forhandlingsprosess i forbindelse med grunnerverv skiller seg fra alminnelige forhandlinger på flere måter. Blant annet består de involverte parter ikke sjeldent av private grunneiere uten særlig erfaring hva angår forhandlinger, og profesjonelle representanter for offentlig myndighet som skal ivareta både egne og motpartens interesser. Erstatningen for avstått areal fastsettes dessuten på bakgrunn av gjeldende lovverk og rettspraksis - ikke med utgangspunkt i hvor gode forhandlingsegenskaper den enkelte besitter. Forhandlingene dreier seg altså om å klarlegge faktum for å komme til riktig erstatning.

Datagrunnlaget for undersøkelsen består av samtaleintervju med grunneiere og grunnerververe fra Kolsåsbaneprosjektet. I tillegg er det innhentet kommentarer til funnene fra tre grunnerververe fra Statens vegvesen. Funnene viser at grunneierne som aksepterte avtalen uten å forhandle, var fornøyde med både prosess og oppfølging. De som derimot gikk inn i forhandlinger om endelig erstatning fant denne prosessen tung og frustrerende. Flere hadde vanskeligheter med å skille mellom viktige begreper som ekspropriasjon og avtaleskjønn, og enkelte opplevde maktforholdet som urettferdig. Det går også frem at flere hadde urealistiske forventninger til både forhandling og erstatningsutmåling. Allikevel kom alle parter til en avtale de kunne akseptere. Det er i de kommende kapitlene derfor interessant å gå nærmere inn på hva som gjorde forhandlingene tunge for noen, og hvordan partene til tross for konflikt evnet å komme til minnelige avtaler.

Abstract

From 2006 to 2014, The Kolsås Subway was upgraded between Husebybakken in Oslo and Kolsås in Bærum. This was a result of outdated and eventually unsustainable standard. A number of bussiness and government agencies has been involved in working with the planning and the development, with Akershus County Council as a political decision-making authority, and was responsible for financing the Bærum side of the project.

The acquisition of the project involved a variety of stripe acquisition of adjoining properties along the subway. It was concluded amicable accession agreements with all landowners involved in the project and subsequent negotiations on final compensation for a portion of these. I was interested in examining how negotiations savored for a variety private landowners, and for comparison how representatives from Rambøll experienced the same process.

A negotiation process in connection with the acquisition differs from ordinary proceedings in several ways. Partly because the parties involved are often consisting of private landowners without much experience in regards to negotiations, and professional representatives of the public authority to safeguard both own and counterparty interests. The compensation shall furthermore be based on current legislation and case law - not on the basis of how good negotiation abilities each party possesses. Therefore, negotiations are to clarify the fact to get the right replacement.

The data for the survey consists of seven interviews with landowners, and one interview with two land acquisitioner's from The Kolsås Subway Project. In addition, I collected comments on findings of three land acquisitioner's from "Statens vegvesen". The findings show that landowners who immediately accepted the agreement without negotiating was pleased with both the process and follow-up. Those who went into the negotiations on the final replacement found this process heavy and frustrating. Several had difficulties distinguishing between important concepts and experienced the powers balance as unfair. It is also discovered that several had expectations of both negotiations and value of the compensation thta was not in proportion with reality. Regardless, both the landowners who went into negotiations, and those who accepted their appointment immediately, got a deal they were willing to accept. This despite the fact that most believed the final compensation was too low.

Innhold

1. Innledning	1
1.1 Tema for arbeidet.....	1
1.2 Utgangspunkt for oppgaven.....	2
1.3 Problemstilling og underproblemstillinger	3
1.4 Tidligere arbeid og data	4
1.5 Avgrensning.....	4
1.6 Oppgavens oppbygging	5
2. Fremgangsmåte	6
2.1 Kvalitativ metode	6
2.2 Validitet og reliabilitet.....	7
2.3 Utførelse av samtaleintervju	8
2.4 Data.....	9
3. Teoretisk bakgrunn.....	10
3.1 Kolsåsbaneprojektet	10
3.2 Om grunnnerverv og ekspropriasjon	11
3.2.1 Kort om grunnnerverv, ekspropriasjon og skjønn	12
3.2.2 Gangen i et grunnnerverv til offentlig formål.....	16
3.2.3 Etikk	19
3.2.4 Ekspropriasjonserstatningsregler og differanseprinsipp	20
3.2.5 Verdsetting etter Epleheftet.....	22
3.3 Forhandlinger.....	24
3.3.1 Fordeling.....	25
3.3.2 Integrasjon	28
4. Empiri.....	32
4.1 Grunneierne	32
4.2 Grunnnerververne	41

5. Drøfting	46
5.1 Drøfting av funn tilknyttet delproblemstillingene	46
5.1.1 <i>Hvordan stilte grunneierne seg til grunnervervet før forhandlingene startet, og endret de på noe tidspunkt innstilling?</i>	<i>46</i>
5.1.2 <i>Hvordan opplevde grunneierne og grunnerververne forhandlingsprosessen?</i>	<i>50</i>
5.1.3 <i>Påvirket ekspropriasjonshjemmelen grunneiernes opplevelse av forhandlingene..</i>	<i>55</i>
5.1.4 <i>Er grunneierne og grunnerververne i ettertid av forhandlingene fornøyd med prosessen og resultatet?.....</i>	<i>57</i>
5.2 Sammenliknende drøfting.....	59
5.3.1 <i>Presentasjon og drøfting.....</i>	<i>59</i>
5.3 Sammenfattende drøfting	67
6. Avslutning	70
6.1 Datakvalitet.....	70
6.2 Avsluttende refleksjoner.....	71
Kildehenvisninger.....	73
Vedlegg	76

Figurliste

Figur 1 og 2: Anbefalt trikkestrekning og endelig beslutning	11
Figur 4: Eksempel, utsnitt av plankart	12
Figur 5: Eksempel, utsnitt av grunnervervskart	13
Figur 6: Eksempel på hagesituasjon før tiltak.....	17
Figur 7: Forhandlingssone.....	27

1. Innledning

1.1 Tema for arbeidet

Temaet for dette arbeidet er hvordan grunnervvsforhandlingene mellom offentlige og private parter fungerer. Jeg var interessert i å undersøke dynamikken underveis, og de private grunneieres tanker og refleksjoner i ettertid av en slik prosess. Forhandlinger i forbindelse med grunnervv er en spennende prosess å evaluere fordi den skiller seg fra en alminnelig forhandlingssituasjon på flere områder. Dette går jeg nærmere inn på i oppgavens kapittel 3.3.

Med utgangspunkt i et utvalg parter tilknyttet Kolsåsbaneprosjektet har jeg gjennomført samtaleintervju med mål om å få et innblikk i deres forventninger til, og opplevelse av forhandlingene. Jeg har intervjuet både grunneiere og grunnervverere for å komme til en nyansert belysning av temaet. Innsamlede data presentert i oppgaven består av syv samtaleintervju med grunneiere, og to samtaleintervju med grunnervverere. Til orientering innebar Kolsåsbaneprosjektet i sin helhet inngåelse av 350 avtaler om midlertidig eller permanent erverv. Min drøfting bygger på begge parters opplevelse, men med fokus på grunneierne som private forhandlingsparter. Til sammenlikning har jeg innhentet kommentarer til egne funn fra tre grunnervverere fra Statens vegvesen.

Oppgavens problemstilling er å redegjøre for hvordan grunneierne opplevde forhandlingsprosessen ved gjennomføring av grunnervv i tilknytning til Kolsåsbaneprosjektet. Jeg ønsker i tillegg å finne ut om grunneiernes og grunnervverernes oppfatning av grunnervvsprosessen samsvarer. Videre er det interessant å trekke frem forhandlingsteori og annet relevant bakgrunnsstoff i tilknytning til det faktiske forløpet, for en nøktern vurdering av prosessen.

Undersøkelsen er gjennomført for eiendommer berørt av Kolsåsbaneprosjektet i Bærum, og presentert teori omfatter derfor også Bærums-siden. Jeg håper arbeidet presentert i denne oppgaven kan bidra til å gi grunnervverere et innblikk i hvordan grunneierne opplevde prosessen de var del av. Dessuten er det interessant å se på hvordan forhandlingene kan ha blitt påvirket av de forskjellige opplevelsene.

1.2 Utgangspunkt for oppgaven

Arbeidet med utarbeiding av tema for oppgaven startet høsten 2014. Sammen med veileder, Einar Hegstad, kom jeg frem til idéer som siden har ledet til den endelige problemstillingen. Ved arbeidets begynnelse ønsket jeg å skrive om "bruksordning i by og bynærrområder", og kontaktet i den sammenheng flere jordskifteretter for innspill til potensielle problemstillinger. Etter flere tips, samt besøk hos Akershus og Oslo jordskifterett fant jeg det fremdeles utfordrende å konkretisere en aktuell problemstilling innenfor temaet, og bestemte meg for å holde øynene åpne for andre interessante undersøkelsesområder. Høsten 2013 gikk jeg glipp av et obligatorisk forhandlingsseminar med Jørn K. Rognes, som jeg derfor deltok i høsten 2014. Jeg fant tematikken svært engasjerende, og besluttet å skrive en oppgave som omfattet forhandlingsteori- og praksis.

Som del av idéprosessen leste jeg en tidligere masteroppgave, "Forhandlinger ved grunnerverv til telekommunikasjonsformål" av Joachim Ingels Hellemsvik (Hellemsvik 2014), og kontaktet blant annet Rambøll, ved avdelingsleder Mikal Storhaug, for tips til tema. Rambøll gjennomførte på oppdrag for Sporveien grunnerverv til Kolsåsbaneprosjektet, og var på den tiden i slutfasen av arbeidet. M. Storhaug tipset meg derfor om en evalueringsoppgave med utgangspunkt i grunnervervsforhandlingene. Dette var et prosjekt med mange involverte grunneiere, og med et stort potensial for innsyn i forhandlingsteori. Jeg bestemte meg derfor for å arbeide videre med dette. Etersom Rambøll som sådan ikke er part i grunnervervet, men opptrer og legitimerer seg som Sporveien i møte med grunneiere, vil representantene herfra, i de kommende kapitlene, omtales som Sporveien. Det å gjennomføre en undersøkelse med grunneiers opplevelse av en prosess med det offentlige er en tanke jeg har hatt siden jeg, i forbindelse med bacheloroppgaven min, idémyldret rundt aktuelle tema med jordskiftedommer Kristin Lande i Nord- og Midhordland jordskifterett. Hun savnet en oppgave som tar for seg hvordan parter faktisk har det etter en endt jordskiftesak, noe jeg finner interessant også i grunnervervssammenheng. Begge situasjoner bunner i at andre har eller får rett til å ta beslutninger vedrørende andres private eiendom, noe som kan vekke sterke følelser hos enkelte.

1.3 Problemstilling og underproblemstillinger

Med utgangspunkt i temaet jeg valgte for oppgaven har jeg utarbeidet følgende problemstilling:

"Hvordan opplevde et utvalg grunneiere berørt av Kolsåsbaneprosjektet forhandlingsprosessen om erstatning for avstått grunn?"

For å kunne belyse problemstillingen vil jeg gjennom oppgaven ta utgangspunkt i følgende delproblemstillinger:

- 1. Hvordan stilte grunneierne seg til grunnervervet før forhandlingene startet, og endret de på noe tidspunkt innstilling?*
- 2. Hvordan opplevde grunneierne og grunnerververne selve forhandlingsprosessen?*
- 3. Påvirket ekspropriasjonshjemmelen grunneiernes opplevelse av forhandlingene?*
- 4. Er grunneierne og grunnerververne i ettertid av forhandlingene fornøyd med prosessen og resultatet?*

Målet med delproblemstillingene er å drøfte funnene med hensyn til prosessen, inklusiv pre- og postprosess. Dette for å kunne belyse hovedproblemstillingen så komplett som mulig. Et viktig element ved innhenting av informasjon har derfor vært å kartlegge hvordan forhandlingene faktisk foregikk og opplevdes. Dette sett fra både grunneiers og grunnerververs ståsted. Fordi undersøkelsen omfatter et mindre utvalg grunneiere i et stort prosjekt, er målet å kunne belyse temaet, ikke å kunne generalisere.

Med delproblemstilling nummer 1 ønsker jeg å finne ut om grunneierne i forkant av forhandlingene stilte seg positive til situasjonen, eller hadde forutinntatte holdninger. Jeg var ute etter tankene grunneierne hadde gjort seg fra de første gang ble informert om grunnervervet, og frem til forhandlingene startet. Videre er det interessant å se på hvordan dette kan ha påvirket forhandlingene, om holdningene for noen endret seg underveis eller var de samme gjennom forhandlingene.

Med delproblemstilling nummer 2 vil jeg kartlegge selve forhandlingsforløpet med utgangspunkt i intervju med grunneiere og grunnerververe. Mitt primære mål er å belyse grunneiers opplevelse, derfor er det også interessant å innhente grunnerververs opplevelse av samme prosess - for sammenlikning og nyansering.

I delproblemstilling nummer 3 tar jeg opp en viktig del av det som gjør en grunnervvervsforhandling spesiell. Det er interessant å se på hvordan grunneierne opplevde å forhandle frem en frivillig avtale, med viten om at alternativet er tvang. Jeg vil fokusere på hvordan grunneierne opplevde maktfordelingen, og om dette på noen måte påvirket deres forhandlingsvilje og -opplevelse.

Avslutningsvis vil jeg med delproblemstilling nummer 4 undersøke hva grunneierne sitter igjen med av refleksjoner. Jeg ønsker å vite om de har gjort seg opp tanker om noe som burde vært håndtert annerledes fra deres eller grunnervvervs side, og om resultatet av forhandlingene er i tråd med forventningene i forkant. Det er interessant å sammenlikne innstillingen grunneierne hadde i forkant av forhandlingene, med opplevelsen de sitter igjen med i etterkant.

1.4 Tidligere arbeid og data

Det ble av Norsk Gallup Institutt AS på oppdrag for Statens vegvesen utgitt en rapport i 2000. (Norsk Gallup Institutt AS 2000) Denne tar i hovedtrekk for seg hva grunneierne mente om Statens vegvesens planlegging, gjennomføring og informasjon i forbindelse med grunnerverv, og ble gjennomført som postale intervju. Undersøkelsen inneholder flere likheter med min egen undersøkelse, med unntak av fokuset på forhandlinger og forhandlingsteori. Resultatet egner seg derfor for sammenlikning i drøftingskapittelet for denne oppgaven, og kan bidra til å bekrefte eller avkrefte enkelte inntrykk som følge av intervjuene.

I Hellemsviks masteroppgave "Forhandlinger ved grunnerverv til telekommunikasjonsformål" belyses forhandlingsprosess ved grunnerverv, med fokus på telekommunikasjon og bransjens utvikling hva angår forhandlingsmetoder. Denne har derfor vært en viktig inspirasjonskilde, men egner seg ikke til sammenlikning for min egen problemstilling fordi både undersøkelsesgrunnlag og målsetting skiller seg fra hverandre.

1.5 Avgrensning

Det er flere interessante elementer å vektlegge innenfor temaet for undersøkelsen min. For eksempel ville en kvantitativ undersøkelse gjennomført parallelt med denne kunne bidra til generalisering, i tillegg til underbygging av kvalitativt innhentede data. Jeg velger imidlertid å avgrense undersøkelsen mot de presenterte problemstillingene, for å kunne gjennomføre arbeidet med den dybden jeg ønsker. Målsettingen med undersøkelsen er som nevnt å kunne

belyse enkeltpersoners opplevelser for å gi et inntrykk av tingenes tilstand. Resultatet kan så bidra til inspirasjon for videre undersøkelser.

I en kvalitativ undersøkelse som denne ser jeg det som hensiktsmessig å sørge for at datamengden står i proporsjon til den behandlingen som er nødvendig for å komme til ønsket resultat. Undersøkelsesområdet er derfor begrenset til Kolsåsbaneprosjektets siste parsell på Bærums-siden - "Hauger-Kolsås". Forespørsel om intervju ble sendt til grunneiere fra 15 berørte eiendommer. I tillegg henvendte jeg meg til to grunnerververe involvert i Kolsåsbaneprosjektet for intervju, samt tre grunnerververe fra Statens vegvesen for kommentarer til funn. Forutsatt at omtrent halvparten av grunneierne ønsket å stille til en samtale meg meg, og at alle grunnerververne stilte opp anså jeg utvalget som tilstrekkelig med hensyn til oppgavens ramme for tid og omfang.

1.6 Oppgavens oppbygging

Oppgaven består av seks hovedkapitler. Kapittel 1 er innledende, og jeg gir der en overordnet oversikt over oppgaven i sin helhet, samt utgangspunkt og avgrensning.

Kapittel 2 er fremgangsmåtekapittelet, der jeg gjør rede for valgt analytisk metode. Kapittelet omfatter metodeteori og egen fremgangsmåte.

Kapittel 3 inneholder relevant teoretisk bakgrunn for undersøkelsen. Jeg gir en innføring i Kolsåsbaneprosjektet på Bærums-siden, og redegjør for begrepene grunnerverv, ekspropriasjon og skjønn. Kapittelet inneholder også en teoretisk gjennomgang av en grunnervervsprosess, ekspropriasjonsretningsregler samt relevant forhandlingsteori.

Kapittel 4 er empirikapittelet, hvor jeg presenterer resultatene fra intervjuene gjennomført med grunneiere og grunnerververe.

Kapittel 5 er drøftingskapittelet. Resultatene fra de gjennomførte intervjuene blir med utgangspunkt i teorien drøftet med hensyn til problemstillingene. I tillegg presenterer og drøfter jeg innhentede kommentarer til funn, som avslutningsvis leder til endelig belysning av hovedproblemstillingen.

Kapittel 6 er oppgavens avsluttende kapittel. Jeg gjør her rede for datakvaliteten på innhentet informasjon, etterfulgt av mine avsluttende refleksjoner for både gjennomføringen av oppgaven og tanker rundt funnene.

2. Fremgangsmåte

Jeg vil her gi en gjennomgang av forskningsmetoden som er benyttet til å samle inn informasjon. Jeg gir først gis en innføring i metodeteorien samt begrepene "validitet" og "reliabilitet", og videre en gjennomgang av egen fremgangsmåte. Avslutningsvis gis en oversikt over oppgavens datagrunnlag.

Samfunnsvitenskapelig metodelære skiller mellom kvalitative og kvantitative metoder for innsamling av data. Det er viktig å velge den metoden som egner seg best for det fenomenet som skal undersøkes. (NDLA 2013) Ved valg av vitenskapelig metode tas det ofte utgangspunkt i problemstillingen eller problemformuleringen som danner utgangspunktet for undersøkelsen. En kvalitativ metode kjennetegnes gjerne ved at resultatene uttrykkes i form av tekst eller bilde, i motsetning til en kvantitativ metode som gir et målbart resultat presentert med tall eller grafer. (Grønmo 2004: 27)

Ettersom fenomenet jeg vil undersøke innebærer enkeltpersoners opplevelse av en bestemt situasjon, vil ikke et informasjonsgrunnlag basert på statistikk eller dokumentstudie være tilstrekkelig. Tilgjengelig og relevant data ligger i enkeltpersonenes erfaringer, og en kvalitativ metode er derfor et hensiktsmessig utgangspunkt.

2.1 Kvalitativ metode

For innhenting av empirisk materiale gjennomførte jeg samtaleintervju med parter involvert i forhandlingene tilknyttet Kolsåsbaneprosjektet. Det finnes fordeler og ulemper ved alle fremgangsmåter, og jeg vil her begynne med å greie ut om noen av fordelene ved å gjennomføre samtaleintervju. Typisk for metoden er at forskeren kan møte informantene ansikt til ansikt. Ved å gjennomføre et samtaleintervju på denne måten har forskeren mulighet til å gå i dybden der det er nødvendig, i motsetning til ved gjennomføring av en spørreundersøkelse, der svaralternativene allerede er satt. Ved å kunne observere informantene underveis, og ha mulighet til å be om utdyping der svaret kan tolkes i flere retninger, øker sjansen for at informasjonen som innhentes er både relevant og gyldig. Metoden åpner for muligheten til å stille oppfølgings spørsmål, samt rydde opp i misforståelser fortløpende, noe som gir et grundig og presist informasjonsgrunnlag egnet for drøfting i ettertid. Dessuten skjer datainnsamling og analyse parallelt gjennom intervjuet, i

motsetning til ved innhenting av kvalitative data som analyseres i ettertid. (Grønmo 2004: 159)

Avhengig av undersøkelsens hensikt, kan en ulempe med kvalitative undersøkelser være at informasjonen ikke egner seg for generalisering. I tillegg er metoden tidkrevende, ettersom hvert intervju må behandles individuelt. Det at forskeren kan møte informanten ansikt til ansikt kan som nevnt innebære fordeler, men det finnes også en risiko for at informanten reserverer seg, eller svarer uærlig ettersom informasjonen skal formidles til forskeren umiddelbart. Det at intervjusituasjonen kan bidra til at enkelte finner det vanskelig å svare ærlig kalles intervju effekt, eller kontrolleffekt. Det kan komme av at informanten ikke ønsker å fremstå som uvitende, eller svarer det som er mest nærliggende å tro de fleste andre ville svart. Falsk informasjon blir mer eller mindre verdiløs, men kan være vanskelig å avdekke. Det skal nevnes at intervjuerens atferd kan påvirke informanten til å svare ærlig. Ved å være bevisst på å ikke stille ledende spørsmål, eller la egne antakelser påvirke samtalen kan uriktig informasjon i større grad unngås. (Larsen 2007: 27)

Altså foreligger det alltid en viss risiko for at informasjonen forskeren innhenter innbærer usanne elementer. For sikring av datakvalitet er det derfor hensiktsmessig å vurdere både metode og resultat i tilknytning til validitet og reliabilitet.

2.2 Validitet og reliabilitet

Validitet handler om informasjonens relevans og gyldighet. Det er altså viktig å undersøke om innhentet informasjon faktisk er relevant for problemstillingen, eller om forskeren har havnet utenfor undersøkelsesområdet. Ettersom gjennomføring av samtaleintervju innebærer at forskeren kan rydde opp i misforståelser og be om utdyping av uklar informasjon fortløpende, er muligheten for å oppnå høy validitet stor. Metoden er også preget av fleksibilitet og åpner for at informanten kan ta opp elementer han eller hun finner betydelig. På den måten kan informasjonsgrunnlaget bli større enn hva forskeren i utgangspunktet hadde sett for seg, samtidig som validiteten opprettholdes. (Larsen 2007: 38)

Reliabilitet sier noe om hvor pålitelig og nøyaktig informasjonen er. Testing av reliabilitet er enklere ved kvantitative undersøkelser enn ved kvalitative, for eksempel ved at flere forskere gjennomfører samme undersøkelse. Tilsvarende resultater for samme undersøkelse tyder på høy reliabilitet. Et samtaleintervju derimot, er ikke egnet for sammenlikning på samme måte. Blant annet baserer intervjuet seg blant annet på observasjon og tolkning, i tillegg til at

resultatet kan avhenge noe av kjemien mellom forsker og informant. Derimot kan det være hensiktsmessig at flere forskere observerer det samme intervjuet, for i større grad å kunne luke ut hva som kan være resultat av intervju-effekt, og hva som er pålitelig informasjon. (Larsen 2007: 39)

Vurdering av validitet og reliabilitet for innhentet informasjon i denne undersøkelsen gjennomgås i kapittel 6.1 om datakvalitet.

2.3 Utførelse av samtaleintervju

Som nevnt var en kvalitativ tilnærming mest hensiktsmessig for min undersøkelse, og jeg valgte å gjennomføre samtaleintervju med berørte parter i forbindelse med Kolsåsbaneprosjektet. Ettersom undersøkelsen innebærer behandling av personopplysninger som kan knyttes til enkeltpersoner meldte jeg i forkant av intervjuene prosjektet inn til Personvernombudet for forskning (NSD 2015), som godkjente gjennomføringen (vedlegg 1). Jeg har valgt å holde intervjuene anonyme som følge av en etisk avveining hva angår grunneierens privatliv, og for at grunneierne skulle ønske å stille opp i tillegg til å føle seg trygge på å kunne snakke fritt.

For å velge informanter gikk jeg gjennom adresseliste og kart, og så meg ut eiendommer berørt på forskjellige måter. Jeg ønsket et viss mangfold i utvalget, uten at antallet skulle overskride det som ville være mulig å behandle grundig i ettertid. Jeg sendte ut informasjonsbrev (vedlegg 2) til 15 berørte grunneiere, med forespørsel om å stille til et uformelt intervju. I brevet informerte jeg om hva undersøkelsen min gikk ut på, at jeg ønsket en samtale i den forbindelse og at alle ville bli oppringt av meg i løpet av noen dager.

Ettersom det ikke er hensiktsmessig, eller behov for, å generalisere informasjonen jeg var ute etter, var det ikke avgjørende å basere utvalget på spesifikke egenskaper som alder, kjønn og jobbsituasjon. Allikevel ønsket jeg å treffe personer med varierende utgangspunkt for håndteringen av grunnervet og forhandlingssituasjonen. Ved å benytte meg av offentlig tilgjengelig informasjon på Internett kontaktet jeg derfor bevisst grunneiere i forskjellig alder, i tillegg til å sørge for at utvalget besto av omtrent halvparten kvinner og halvparten menn.

Etter å ha kontaktet alle som mottok brev var det grunneiere fra syv eiendommer som ønsket å stille til en samtale med meg, hvorav én ønsket å gjennomføre intervjuet per telefon.

Respondentene består av enkeltpersoner og par, og utgjør til sammen fire kvinner og seks menn, i alder 30 til 70 år. På de syv eiendommene ble det ervervet 53-202 kvadratmeter

midlertidig og på fire av disse 13-40 kvadratmeter permanent. I tillegg til samtaler med grunneierne avtalte jeg en samtale med de to representantene for Sporveien som har gjennomført grunnervervene på parsellen som definerer mitt undersøkelsesområde.

Som del av forberedelsene til intervjurunden med grunneierne utformet jeg en intervjuguide (vedlegg 3) og gikk gjennom grunnervervskart, i tillegg til å sette meg inn i relevant teori tilknyttet samtaleintervju. Under intervjuene fikk respondentene snakke fritt, samtidig som jeg sørget for å styre samtalen til temaer relevant for undersøkelsen. Jeg var bevisst på å ikke avbryte dersom samtalen beveget seg utenfor undersøkelsesområdet, men lytte og følge opp med spørsmål av relevans. I seks av intervjuene ble det benyttet båndopptaker, etter samtykke fra respondentene, mens ett ble gjennomført per telefon og notater ble tatt underveis. Bruken av båndopptaker gjorde at jeg lettere kunne følge med på hva som ble sagt, samt observere respondenten uten å måtte notere alt som ble sagt der og da. Intervjuene ble gjennomført individuelt i respondentenes hjem eller på deres arbeidsplass, noe som åpnet for en uformell atmosfære der respondenten følte seg komfortabel.

Intervjuet med representantene for Sporveien ble gjennomført samlet, på tilsvarende vis, på deres arbeidsplass.

Etter gjennomføringen ble alle opptak transkribert, og notater tatt underveis renskrevet og satt i kontekst. For innhenting av kommentarer til funn sendte jeg tre ressurspersoner fra Statens vegvesen de funnene jeg anså som betydelige, i tilknytning til hver delproblemstilling.

2.4 Data

Et tilstrekkelig og relevant datagrunnlag er essensielt for å kunne belyse oppgavens problemstillingen i ønsket grad. Med utgangspunkt i fremgangsmåten nevnt over består drøftningsgrunnlaget mitt av informasjon fra ti grunneiere, to grunnerververe involvert i prosjektet samt tre utenforstående grunnerververe. I tillegg er rapporten gjennomført for Statens vegvesen i 2000 benyttet til sammenlikning av funn.

3. Teoretisk bakgrunn

I dette kapittelet vil jeg presentere teori relevant til problemstillingen og undersøkelsen.

Formålet med kapittelets første del er å gi leseren en oversikt over Kolsåsbaneprosjektet, som danner utgangspunktet for denne undersøkelsen. Videre vil jeg greie ut om relevante begreper som vises til i oppgaven, og avslutningsvis gi en innføring i forhandlingsteori.

3.1 Kolsåsbaneprosjektet

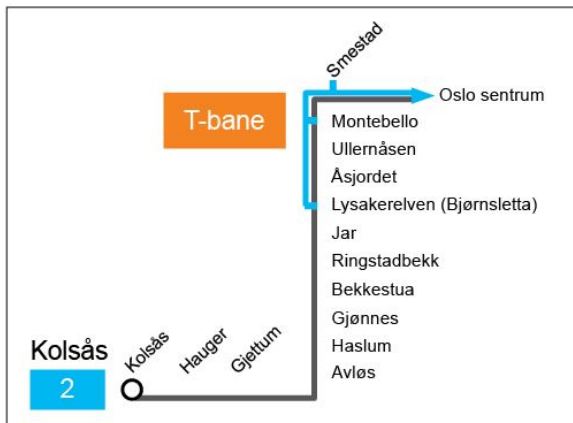
Kolsåsbanen er en del av Oslos T-banenett i vest, og gikk før oppgraderingen til metrostandard som forstadsbane mellom Kolsås og Oslo sentrum. En forstadsbane er en mellomting mellom T-bane og trikk, som ofte kjøres med enkeltvogner samtidig som den har sin egen trasé. Til sammenlikning innebærer metrostandard blant annet strømførende skinner fremfor kjøreledning, planfrie planoverganger, universell utforming og moderne sporsikrings- og signalanlegg. Kolsåsbanen stengte for ombygging mellom Husebybakken stasjon i Oslo, og Kolsås i Bærum i juli 2006. (Byggeindustrien 2014)

AS Oslo Sporveien var kommunens driftselskap for kollektivtrafikk, og byggherre for hele oppgraderingen av Kolsåsbanen. Selskapet gjennomgikk en omorganisering i 2006, og heter i dag Sporveien Oslo, heretter omtalt som Sporveien. (Dittoslo 2013) Statens vegvesen hadde ansvaret for gjennomføringen av utredningsarbeid for å avklare hvilke prinsipielle løsninger som skulle legges til grunn for oppgraderingen av Kolsåsbanen. Akershus fylkeskommune hadde politisk beslutningsmyndighet, og sto for finansieringen av oppgraderingen på Bærums-siden. Oslo kommune hadde tilsvarende ansvar på Oslo-siden.

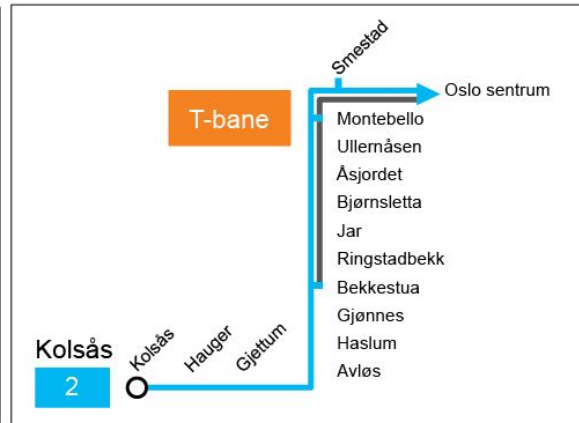
Fra 2005 hadde rådgiverbedriften Aas-Jakobsen, med en rekke underleverandører, ansvaret for løsningsutvikling og prosjekteringsarbeid for Sporveien. De leverte reguleringsplaner for hele prosjektet på Bærums-siden, og Bærum kommune var ansvarlig for politisk godkjenning av disse. (Byggeindustrien 2014) Rådgiverbedriften Rambøll, ved avdeling for areal- og eiendomsjus, gjennomførte som innleid konsulent i byggherreorganisasjon grunnverv for Sporveien. (Rambøll 2015)

Gjennom utrednings- og planleggingsprosessen var det uklart hvor langt inn på Bærums-siden det skulle ombygges til henholdsvis trikk og T-bane. Statens vegvesen, med en styringsgruppe bestående av Akershus fylkeskommune, Oslo kommune, Bærum kommune, AS Oslo Sporveier og Stor-Oslo lokaltrafikk utarbeidet i 2002 en rapport der det ble anbefalt at T-

banen skulle gå til Lysakerelven, og at trikken skulle gå hele veien til Kolsås. (Statens vegvesen Akershus 2003:1) Med utgangspunkt i rapporten vedtok fylkesutvalget at dette alternativet skulle legges til grunn for oppgraderingen på Bærums-siden. Et viktig premiss var at de reisende som hovedregel skulle kunne reise direkte mellom Oslo og Kolsås uten å måtte bytte transportmiddel. (Akershus og Østfold fylkesrevisjon 2010:4)



Figur 1: Anbefalt trikkestrekning, styringsgruppen



Figur 2: Endelig beslutning, fylkestinget

På bakgrunn av ytterligere utredninger ble det i 2004 fremmet sak hos fylkesrådmannen om oppgradering av eksisterende trasé. Denne gangen ble det i tillegg anbefalt å opparbeide hele traséen slik at denne kunne ombygges til T-bane siden. (Akershus og Østfold fylkesrevisjon 2010:5)

Først i 2006 ble det i fylkestinget besluttet å legge til grunn et alternativ som innebar T-bane hele veien til Kolsås, og trikk til Bekkestua. Alternativet var et annet enn det som ble vedtatt i 2004, og ble argumentert frem med at T-banen ville tåle høyere passasjervekst uten at det ville bli nødvendig å gå til anskaffelse av nye vogner. Finansieringen for prosjektet ble prioritert gjennom Oslopakke 3, som omfatter vei- og kollektivutbyggingen i Stor-Oslo. (Akershus og Østfold fylkesrevisjon 2010:7) Bygningsarbeid og påfølgende tiltredelse på grunneiendommer startet så i 2009, og pågikk inntil endestasjonen på Kolsås åpnet 12. oktober 2014. Byggearbeidene hadde da pågått i seks år, og enkelte innbyggere hadde vært uten T-banen i åtte år.

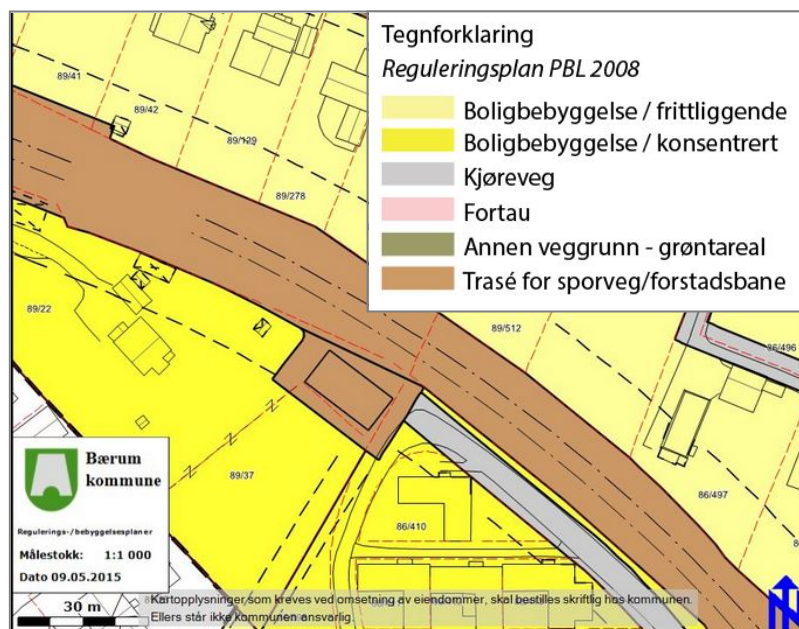
3.2 Om grunnerverv og ekspropriasjon

I dette delkapittelet vil jeg introdusere begrepene grunnerverv, ekspropriasjon og skjønn. Jeg vil så gi en overordnet gjennomgang av gangen i et grunnerverv til offentlig formål, etiske retningslinjer og avslutningsvis ekspropriasjonserstatning, samt praktisk verdsetting ved inngrep på boligeiendom.

3.2.1 Kort om grunnerverv, ekspropriasjon og skjønn

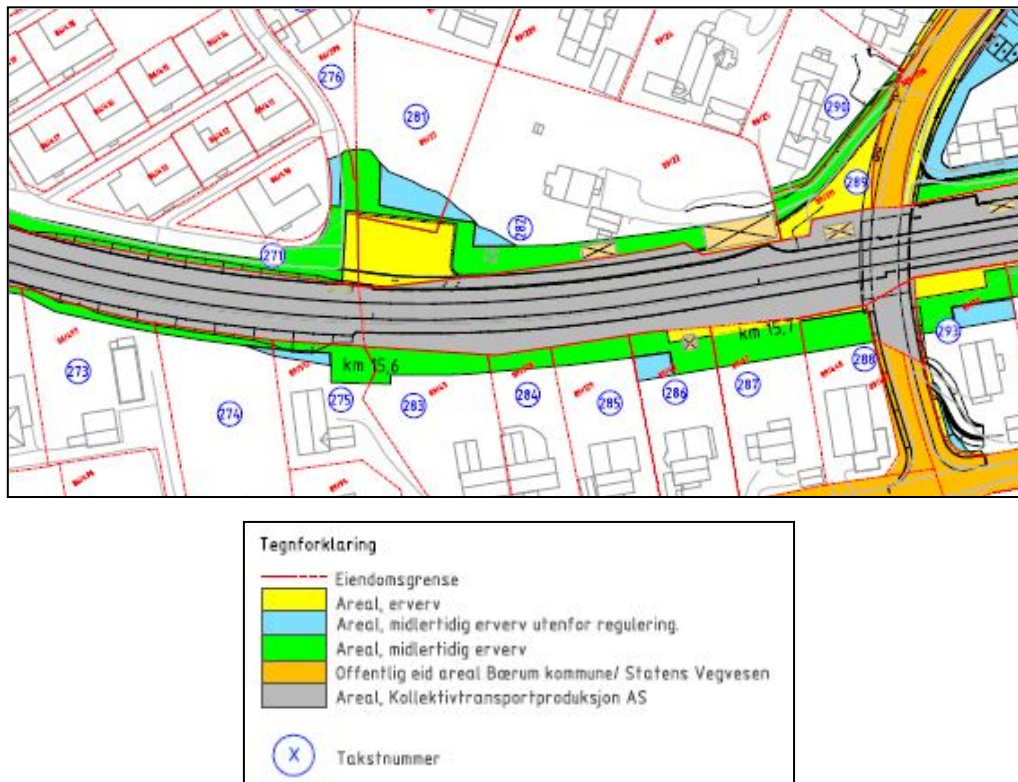
Grunnerverv betegner den prosessen som leder til erverv i forbindelse med gjennomføring av et tiltak. Ervervet kan være av grunn, rettigheter eller begge deler. Et offentlig grunnerverv, som i Kolsåsbaneprosjektet, reguleres gjennom et komplekst regelverk, blant annet for å ivareta de berørtes interesser. (Løyland 2007:243) Grunnervervsforhandlingene består av to sider, der den ene siden i utgangspunktet er hjemmelshaver til grunnen eller rettighetene, og den andre er aktøren som behøver denne hjemmelen. (Statens vegvesen 2014:5)

Den offentlige aktøren som i Kolsåsbaneprosjektet behøvde rettigheter til grunn for utbygging var Sporveien. Hvilke arealer som skal erverves er som regel bestemt gjennom en reguleringsplan, som på forhånd har vært gjennom en lokal høringsrunde der alle berørte og interesserte parter har fått anledning til å uttale seg (Plan- og bygningsloven § 12-10). En reguleringsplan inneholder plankart og reguleringsbestemmelser (vedlegg 4). Av planen fremgår det hvilke arealer som er vernet, forskjellig bruk av arealene, samt fysisk utforming. Man kan skille mellom detaljregulering og områderegulering, der en områdereguleringsplan brukes i forbindelse med vernehensyn og rammefastsetting for videre planlegging. Detaljreguleringsplaner utarbeides for gjennomføring av utbygging i tillegg til vern. Planen vil vanligvis utarbeides privat og vedtas av kommunen. (Pedersen m.fl. 2010:279)



Figur 3: Eksempel, utsnitt av plankart for parsell Hauger-Kolsås
(Kilde: Bærum kommune/kart)

Med utgangspunkt i reguleringsplanen og de planlagte anleggsarbeider utarbeides grunnervvskart. Dette inneholder blant annet informasjon om hvilke arealer som skal avstås, om det erverves midlertidig eller permanent, og arealenes størrelse.



Figur 4: Eksempel, utsnitt av grunnervvskart
(Kilde: KTP AS 2013)

En grunnervvsprosess kan arte seg på flere måter, alt etter hvordan grunneier og grunnervver håndterer prosessen, og hvilke forutsetninger som ligger til grunn for forhandlingene. Selv om de forskjellige utfallene i praksis kan innebære en rekke unntak, vil grunnervvet i hovedsak kunne gå i tre forskjellige spor (Statens vegvesen 1999:9):

1. Grunneier aksepterer avståelse av grunn/og eller rettigheter og tilbudt erstatning. Det inngås da en kjøpekontrakt (vedlegg 5).
2. Grunneier aksepterer avståelse av grunn og/eller rettigheter, men ikke erstatningen. Det inngås da en tiltredelsesavtale (vedlegg 6).
3. Grunneier aksepterer ikke avståelse av grunn og/eller rettigheter

Hva de tre sporene innebærer for grunnervvets videre gang kommer jeg tilbake til i delkapittel 3.2.2. om gangen i et grunnervv til offentlig formål. Når den offentlige aktøren har tilegnet seg de rettighetene som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket tiltres de berørte eiendommene. Det vil si at anleggsarbeidet starter opp på eiendommene med

utgangspunkt de inngåtte avtalene, eventuelt etter ekspropriasjonsvedtak. (Statens vegvesen 2014:6) Erstatning for minnelig ervervet, eller ekspropriet areal fastsettes ved avtale eller skjønn og utbetales normalt når arealene tiltres. Det er imidlertid ikke uvanlig at en grunnervervsavtale inneholder en midlertidig beregnet sum som utbetales ved tiltredelse, og at endelig erstatning beregnes ferdig i forbindelse med oppmåling i etterkant av anleggsarbeidet. Eventuell differanse i grunneiers favør blir da utbetalt, uten at differanse i grunneiers disfavør får noen konsekvens for allerede utbetalt erstatning. (Statens vegvesen 2014:14)

Ekspropriasjon betegner den prosessen i et grunnerverv som benyttes når det etter forhandlingsforsøk ikke er mulig å komme til en minnelig avtale. Grunneier må ved ekspropriasjon gi fra seg grunn, rettigheter eller begge deler ved tvang (oreigningslova § 1). Den som eksproprierer kalles ekspropriet, mens den det eksproprieres fra kalles ekspropriet.

Ekspropriasjon er et inngrep i den private eiendomsretten. Denne er gitt vern i den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) og Grunnloven. Det fremgår av EMK første protokoll artikkel 1 andre setning at "*ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov (...).*" Konvensjonen har altså slått fast at offentlig grunnerverv skal foregå i samsvar med gjeldende lovverk. I Grunnloven § 105 går det så frem at det skal gis full erstatning ved ekspropriasjon, hvilket danner utgangspunktet for norske ekspropriasjonsrettslige regler. Hva full erstatning innebærer kommer jeg tilbake til i delkapittel 3.2.4. I et grunnerverv kan det skje at forhandlingene bryter, og aktøren som behøver å erverve grunn må igangsette andre virkemidler for at prosessen ikke skal forsinkes unødvendig, og for i det hele tatt å få de rettighetene som er nødvendig. Det må da sørges for et ekspropriasjonsvedtak, hvor metodene for dette varierer med hvilken ekspropriasjonshjemmel som gjelder for det konkrete prosjektet. Ekspropriasjonsvedtaket gir utbygger rett til den grunn eller rettigheter som trengs for å gjennomføre det planlagte prosjektet. Rettsgrunnlaget for å ekspropriere varierer etter hvilket formål det skal eksproprieres til, og fremgår av oreigningslova § 2, samt plan- og bygningsloven kapittel 16.

Det kan skilles mellom tre hovedtyper ekspropriasjonshjemler. Den første gir rett til å ekspropriere uten ytterligere tillatelse og er hjemlet i veglova § 50, mens den andre gir rett til å ekspropriere etter vurdering av en skjønnsrett og er hjemlet i veglova § 53. Den tredje ekspropriasjonshjemmelen var den aktuelle i Kolsåsbaneprosjektet, og går ut på at loven gir hjemmel til å ekspropriere, men ikke uten et ekspropriasjonsvedtak fattet av et offentlig organ i stat eller kommune. Det fremgår av plan- og bygningsloven § 16-2 at "*kommunestyret kan*

foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan" og likeså for staten, hvilket innebærer at kommunen som hovedregel har alminnelig hjemmel til slik ekspropriasjon. Når privat eiendom reguleres til et formål det kan eksproprieres til, har vurderingen i forkant vært gjennom en demokratisk planprosess. Etter vedtak i kommunen og bekreftelse fra Fylkesmannen foreligger reguleringsvedtaket som ekspropriasjonsgrunnlag. (Pedersen m.fl. 2010:441) Den opprinnelige hjemmelshaver har de samme erstatningsrettighetene som de som inngår avtalen frivillig, men disse beregnes da i skjønnsretten i stedet for gjennom en noe mer åpen forhandling (ekspropriasjonserstatningslova §§ 1 og 3).

Skjønn i forbindelse med erstatningsspørsmål ved grunnerverv betegner de realitetsavgjørelser som treffes etter en skjønnsprosess. Denne prosessen kommer til anvendelse når det er bestemt i lov eller avtale, og er hovedsakelig hjemlet i skjønnsprosessloven, supplert av tvisteloven og domstolloven (skjønnsprosessloven § 2). Skjønn som holdes etter avtale mellom grunneier og grunnerverver kalles et avtaleskjønn, og skjønn som bygger på et ekspropriasjonsvedtak kalles et ekspropriasjonsskjønn. Behandlingene av disse i skjønnsretten er den samme. (Statens vegvesen 2014:5)

I prosjekter som Kolsåsbaneprosjektet avholdes det som kalles rettslig skjønn når partene ikke evner å komme til en minnelig avtale om erstatning for grunnavståelsen. Skjønnen holdes i første instans, normalt av tingretten. Retten tiltres av dommer i tillegg til fire skjønnsmedlemmer som hovedregel (skjønnsprosessloven § 5), eller to medlemmer dersom en part krever det og retten finner det ubetenkelig (skjønnsprosessloven § 11).

Saken innledes ved at kommuneadvokaten sender inn skjønnsbegjæring som angir krav til begjæringens innhold (skjønnsprosessloven § 8). Når denne er tatt til følge skal den straks forkynnes for den annen part, altså grunneier, med en kort frist for uttalelse. Etter fristens utløp oppnevnes skjønnsmedlemmene, og det fastsettes tid for saksforberedende møte og hovedforhandling. Avhengig av sakens omfang slås disse noen ganger sammen til kun en hovedforhandling. Skjønnsforutsetningene og partenes synspunkter på verdsettingen gjennomgås, og partene får redegjøre for sitt syn i tillegg til å føre bevis (skjønnsprosessloven § 22). Denne delen av hovedforhandlingen skjer vanligvis i rettens lokaler før parter, skjønnsmedlemmer og dommer reiser på befaring. Skjønnsavgjørelsen skal redegjøre for det rettslige grunnlaget for skjønnen, faktiske omstendigheter og andre forhold av vesentlig betydning for avgjørelsen. (Hagen 2014)

En skjønnsprosess, i motsetning til en minnelig avtale, involverer i tillegg til parter og rettsvesenet, både advokater og sakkyndige. Det gjør at prosessen er kostbar, og kan påføre grunneier større påkjenninger enn det en minnelig avtaleinngåelse ville gjort. Det er derfor, så langt det går, ønskelig at grunnerverv løses i minnelighet. (Statens vegvesen 1999:10)

3.2.2 Gangen i et grunnerverv til offentlig formål

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-1 annet ledd at reguleringsplan må foreligge før store tiltak kan gjennomføres dersom disse kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det var uten tvil krav om reguleringsplan før gjennomføring av tiltak i forbindelse med Kolsåsbaneprosjektet, som tidligere gjennomgått i delkapittel 3.2.1. I tillegg til lokal høringsrunde i forbindelse med godkjenning av planen er det ikke uvanlig at større utbyggingsprosjekter som dette blir synlig i media og gjennom lokalpolitikere. Grunneiere som vil bli berørt av tiltaket er derfor gjerne kjent med at de vil komme til å måtte avstå areal allerede i forkant av grunnervervsprosessen. Grunnerverv til offentlig formål skiller seg fra alminnelig kjøp og salg som følge av ekspropriasjonshjemmelen. Dette medfører at offentlig myndighet har en styrke i forhandlingene fordi eiendommen kan tas med tvang dersom en avtale ikke er mulig å komme til i minnelighet. Det skal nevnes at grunnerverv, i tillegg til å dreie seg om bestemmelser og gjennomføring, handler om å ivareta de menneskene som berøres. Det forutsettes fra det offentlige respekt for den enkeltes tilknytning til eiendomsretten, og forståelse for situasjonen de berørte befinner seg i. (Løyland 2007:250)

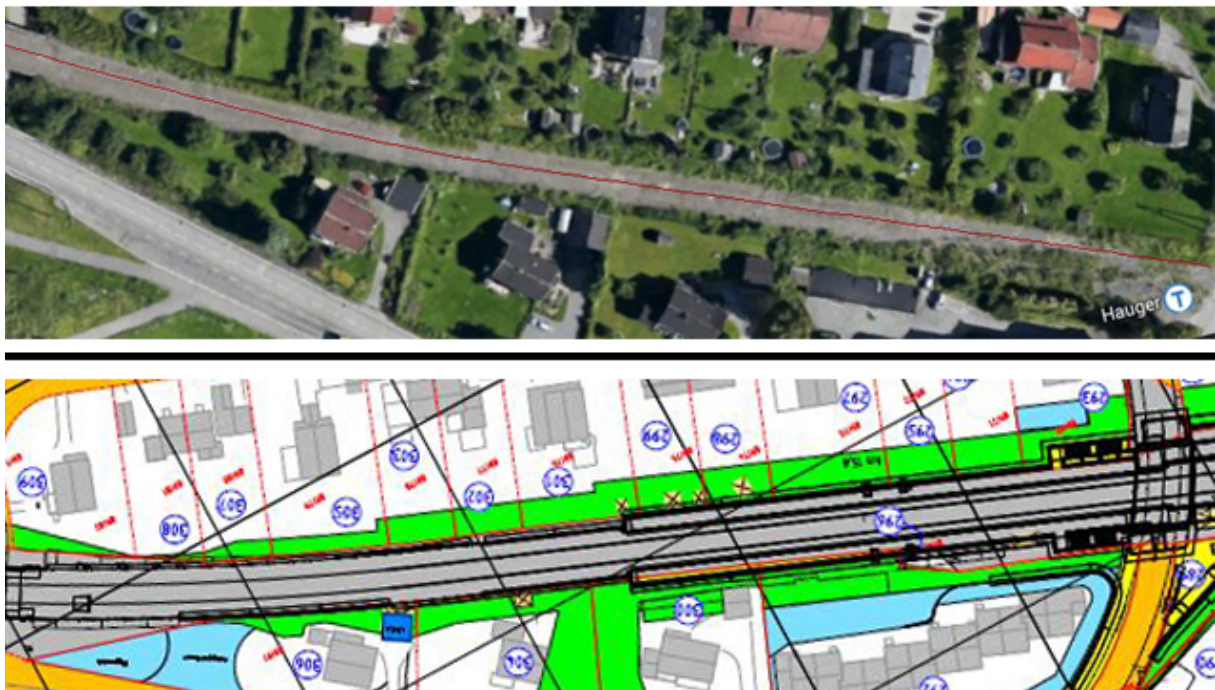
I en slik situasjon er det ikke uvanlig at grunneier kan være noe uvillig til å samarbeide. Fast eiendom er for mange av svært stor betydning, både følelsesmessig og økonomisk. Derfor har det offentlige et særlig ansvar for å ivareta også grunneiers interesser gjennom forhandlingene. (Løyland 2007:250) Det er av flere grunner ønskelig å oppnå en minnelig avtale ved gjennomføring av grunnerverv. Blant annet har grunnerverver plikt til å forsøke å forhandle (oreigningslova § 12 annet ledd), samtidig som at ekspropriasjon gjerne medfører både større belastning for grunneier og svært høye transaksjonskostnader. (Sevatdal & Sky 2003:96)

I god tid før anleggsoppstart blir berørte grunneiere informert om tiltaket muntlig eller per brev. (Statens vegvesen 2014:9) For større tiltak med mange involverte grunneiere innkalles det gjerne til et felles informasjonsmøte der informasjon gis på generelt grunnlag. Deretter avtales separate møter på de respektive eiendommene, hvor den enkelte grunneier informeres om grunnervervsprosessen og anleggsarbeidene som vil finne sted. Det foretas befarings

eiendommen sammen med grunneier, hvor areal og tomteobjekter som vil bli berørt gjennomgås og registreres. Tomteobjekter er de gjenstandene som finnes på arealet som skal avstås, som for eksempel beplantning, mur og boder. Under befaringen går grunnerverver gjennom gjeldende planer og grunnervervskart sammen med grunneier, og grunneier har da anledning til å stille eventuelle spørsmål. Det som blir gjennomgått under befaringen noteres og sendes grunneier i ettertid, der eventuelle spørsmål som ble stilt også svares ut. (Etter samtale med Bråthen & Meaas 26.02.2015)

De registrerte objektene verdsettes siden etter retningslinjer for det aktuelle grunnervervet. Det var i Kolsåsbaneprosjektet snakk om en rekke stripeerverv av hager, og grunnerverver benytter da verdsettingsmodeller fra "Epleheftet" for å komme til riktig erstatning.

"Epleheftet", eller Vedsetting ved inngrep i bustadeigedom av plan- og anleggsavdelingen for Statens vegvesen, er en håndbok utviklet for verdsetting ved inngrep på boligeiendommer. Håndboken inneholder verdsettingsmodeller for areal, vegetasjon, småbygninger og andre objekter på bebygde boligeiendommer og er spesielt tilpasset erstatningsberegninger ved stripeerverv. Stripeerverv er typisk for boligeiendommer som for eksempel avstår et mindre hageareal midlertidig eller permanent i forbindelse med utbygging nær eller over eiendomsgrensen. (Statens vegvesen 1993:5) "Epleheftet" gjennomgås nærmere i delkapittel 3.2.4 og 3.2.5.



Figur 5: Eksempel på hagesituasjon før tiltak med grunnervervskart over inngrep. Grønt=midlertidig, gult=permanent. (Kilder: Googlemaps (27.04.2015), Grunnervervskart, KTP AS (2013))

Etter befaringen er gjennomført og verdiberegning for tomteobjekt og selve avståelsen er foretatt mottar grunneier et tilbud om erstatning. Overordnet kan videre gang som nevnt deles i tre spor som nå vil greies ut om.

Første alternativ er at tilbudet kommer i form av en endelig avtale, altså en kjøpekontrakt (vedlegg 7). Dersom grunneier ser seg enig i både avståelse og endelig erstatningssum, blir kjøpekontrakten inngått og anleggsarbeidene kan starte til avtalt tidspunkt. Partene har da blitt enige om endelig erstatning for avståelsen, og det blir ingen forhandlinger om dette siden. Andre alternativ er at grunneier mottar og signerer en tiltredelsesavtale (vedlegg 8), som regel med en foreløpig erstatningssum som siden kan forhandles om. Den foreløpige summen utgjør normalt 80-90 % av beregnet total erstatning på avtaletidspunktet, og høynes dersom det viser seg at inngrepet for eksempel ble mer omfattende enn først antatt. (Statens vegvesen 2014:14) Inngår partene en slik avtale blir gangen i selve anleggsarbeidene tilsvarende som for første alternativ. Derimot blir erstatningsspørsmålet mer åpent, og kan ende i en endelig avtale, eller et avtaleskjønn dersom det ikke blir mulig å enes om endelig erstatning. En tiltredelsesavtale inneholder som nevnt gjerne en foreløpig erstatningssum, men det kan også skje at partene avtaler å komme tilbake til erstatningsforhandlingene i sin helhet etter tiltredelse eller anleggsslutt. (Statens vegvesen 2014:9-10)

Det tredje alternativet for gjennomføring av grunnerverv er ekspropriasjon. Dette virkemiddelet tas i bruk når grunneier ikke godtar avståelsen, motsetter seg at grunnervet skjer slik tiltakshaver har behov for, og dermed heller ikke er enig i erstatningen. Grunnerverver sørger da for at ekspropriasjonsvedtak som tidligere nevnt, og får gjennom det rett til grunnen eller rettighetene som er nødvendig. Erstatningen fastsettes så i et ekspropriasjonsskjønn, på samme måte som i et avtaleskjønn. (Statens vegvesen 2014:11) Det er vanlig å benytte seg av differanseprinsippet når erstatning ved grunnerverv skal beregnes. Dette prinsippet kommer jeg tilbake til i delkapittel 3.2.4.

I Kolsåsbaneprojektet har Sporveien hatt byggherreorganisasjonen og Aas-Jakobsen stått for prosjektering og utarbeiding av reguleringsplaner. Blant annet fordi grunnervene fant sted etter vedtatt reguleringsplan var grunneierne allerede inneforstått med at T-banen skulle oppgraderes og at dette ville berøre deres eiendom. Det skal trekkes frem at Kolsåsbanen - tidligere Bærumsbanen - har vært i drift mellom Oslo og Bekkestua siden 1924. Traséen til Kolsås åpnet i 1930. (Bærum kommune 2014) Å bosette seg langs banen medfører altså en påregnelig utvikling med tiden, hvilket igjen pålegger beboerne en tilpasningsplikt. Plikten

innebærer at grunneier plikter å innrette seg slik at grunnervet eller ekspropriasjonen kan gjennomføres på den rimeligste måte. (Rt-1991-1157) Representantene for Sporveien kontaktet de aktuelle grunneierne og gjennomførte grunnervene som beskrevet over. I Kolsåsbaneprosjektet ble alle tiltredelsesavtaler signert frivillig slik at anleggsarbeidene kunne starte til avtalt tid. Situasjonen var i januar 2015 at kun én av de videre forhandlingene om endelig avtale måtte avgjøres ved skjønn. Det tas høyde for at antallet kan ha økt i løpet av våren. Gjennom forhandlingene for øvrig ble det søkt om og vedtatt ekspropriasjonsvedtak i kommunen for enkelte eiendommer, men uten at det gikk til fullbyrdelse av disse. Det ble også meldt inn flere skjønn enn det ene som ble avholdt, men her evnet partene omsider å komme til en minnelig avtale fremfor å la retten avgjøre erstatningen. (etter samtale med Bråthen & Meaas 26.02.2015)

For grunneiere kan det medføre visse fordeler å inngå avtale om grunnerv og erstatning fremfor at saken går til skjønnsretten. En skjønns sak er tidkrevende og kan oppleves belastende, samtidig som at muligheten til å forhandle forsvinner. Selv om grunnerverver i likhet med retten er bundet av lovverket ved fastsettelse av erstatning vil en forhandling være noe mer åpen enn en ren differansebetraktning. Fordi det ikke kan forutses nøyaktig hvilken erstatning skjønnsretten ville kommet til åpner det altså for forhandlinger som kan påvirke erstatningens størrelse noe. (Statens vegvesen 2014:10)

3.2.3 Etikk

Samferdselsdepartementet ga i 1996 samferdselsetatene, deriblant Statens vegvesen, i oppdrag å utarbeide et sett etiske retningslinjer for grunnerv, som følge av negativ fokusering på grunnervet i forbindelse med utbyggingen av ny hovedflyplass på Gardermoen.

Retningslinjene skulle ta utgangspunkt i grunnleggende samfunnsverdier; "*likhet for lov og regelverk, åpenhet, fellesskap og at alle i utgangspunktet skal ha samme mulighet til å påvirke sin livssituasjon*". (Statens vegvesen 1999:6)

Følgende retningslinjer ble utarbeidet med mål om at fremtidige grunnerv skulle bli bedre for menneskene som involveres:

1. "*Grunnerv skal skje på et faglig grunnlag*"

Det vil si at grunnerverver til enhver tid skal følge de gjeldende bestemmelser og regelverk i sin saksbehandling i et grunnerv. Dette gjelder prosessutførelse så vel som bestemmelser

om erstatning for det økonomiske tap. Retningslinjen innebærer også at det til enhver tid skal gis lik erstatning for like tilfeller.

2. *"Det skal vises respekt for enkeltmennesket"*

Retningslinjen skal dekke grunnleggende medmenneskelige verdier som ærlighet, åpenhet og toleranse. Det innebærer at grunnerverver til enhver tid skal sørge for at grunneier mottar korrekt informasjon og videre at det opplyses om hvilke rettigheter den enkelte har.

Grunnerverver skal ha respekt for variasjon og mangfold, og enkeltmenneskets holdninger og verdier skal tas på alvor. Det skal i tillegg til å gi nok og korrekt informasjon sørges for at denne blir forstått, hvilket også innebærer at grunnerverver skal være tilgjengelig for den som har behov for å ta kontakt.

3. *"Vi skal legge vekt på å være hjelpsomme og positive overfor berørte grunneiere. Vi skal være spesielt oppmerksomme på å veilede de svakeste parter, slik at de kan ivareta sine interesser."*

Den siste retningslinjen skal bidra til at de som av forskjellige grunner stiller svakere i et grunnerverv får sine interesser ivaretatt på lik linje med resten. Alle mennesker har forskjellige utgangspunkt for hvordan de evner å håndtere for eksempel en forhandlingssituasjon, og det skal sørges for at et dårligere utgangspunkt for den enkelte ikke vil påvirke resultatet. (Statens vegvesen 1999:13)

3.2.4 Ekspropriasjonerstatningsregler og differanseprinsipp

Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom, ekspropriasjonerstatningsloven, er hovedlovgivningen for fastsetting av erstatning ved ekspropriasjon. Jeg vil her gi en gjennomgang av de mest sentrale bestemmelsene, og hva disse innebærer i praksis.

Lovgivningen danner grunnlaget for utmåling av erstatning ved grunnerverv og ekspropriasjon.

Ekspropriasjonerstatningsloven § 3 tar for seg hva som skal, og hva som ikke skal dekkes, der første ledd er en henvisning til erstatningsreglene i §§ 4 - 9. Lovens § 4 tar for seg hva som skal legges til grunn for beregningen av erstatning, og det fremgår at *"verdsettjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jfr. § 5, eller bruksverdien, jfr. § 6. Har eigedomen ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn (...)"*

Altså er regelen at erstatningen skal beregnes ut fra eiendommens høyeste verdi, med skille mellom salgsverdi og bruksverdi. Som utgangspunkt legges salgsverdien til grunn.

Salgsverdien bygger på hva en vanlig kjøper antakeligvis ville betalt for eiendommen med hensyn til de reelle utnyttingsmulighetene, mens bruksverdien i utgangspunktet avhenger av de subjektive utnyttingsmulighetene dersom ekspropriasjonen ikke skjedde. Denne beregnes så ved bruk av marginalkalkyler med utgangspunkt i et påregnelig tidsrom. (Stordrange & Lyngholt 2005:38) I Kolsåsbaneprojektet fant grunnervervene som nevnt sted på hageeiendommer tilgrensende T-banesporet, og det er derfor gjennomført hovedsakelig stripeerverv på strekningen, med erstatningsutgangspunkt i § 5, etter salgsverdien.

Det fremgår av § 3 annet ledd at "*eigaren skal ha vederlag for avståing av eiendom og for skade eller ulempe på attverande eiendom (...)*". I forarbeidene vises det til Grunnloven § 105, som lyder: "*Krev omsyn til samfunnet at nokon må gje frå seg fast eller rørleg eiendom til offentleg bruk, skal ho eller han får fullt vederlag av statskassa.*" (Stordrange & Lyngholt 2005:30) Det vil si at den det erverves fra, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon har krav på full erstatning. Spørsmålet videre er derfor hva "full erstatning" faktisk innebærer.

I tillegg til å vurdere om salgsverdien eller bruksverdien skal legges til grunn for erstatning, skal det gjøres justeringer for verdiendringer som kommer av ekspropriasjonstiltaket og andre offentlige investeringer. Dette kan føre til både høyere og lavere erstatning enn den omsetningsverdien ekspropriaten kan forvente å oppnå på det åpne marked.

(Stordrange & Lyngholt 2005:31) Reglene gjelder for all fast eiendom, men det vil være en variasjon i hensynene som tas ved erverv av landbrukseiendom kontra hageeiendom i et boligområde. Ved grunnerverv som i Kolsåsbaneprojektet som i hovedsak fant sted i tettbygde nabolag vil hensyn til arrondering, driftsulemper og -kostnader som regel ikke være aktuelt, men heller markedsverdien for eiendommen før og etter inngrepet. Likevel må ekspropriaten i begge tilfeller finne seg i de ulemper som er å forvente i distriktet. Enten det kommer av at en har tilegnet seg skogeiendom regulert til naturreservat som hemmer utnyttingen, eller at en bosetter seg som nærmeste nabo til offentlig transporttilbud og må ta de ulempene dette medfører.

En utfordring ved beregning av erstatning for stripeerverv er at arealet som erverves ofte ikke har noen omsetningsverdi. Det finnes ingen vanlige kjøpere som kunne være interessert i for eksempel 20 kvadratmeter frittstående hage, og det finnes således ingen sammenliknbare salg. Et slikt marked eksisterer ikke. Likevel skal det tilkjennes erstatning så lenge avståelsen av arealet medfører økonomisk tap, og det tas dermed utgangspunkt i den samlede verdien for

resteiendommen og arealet som eksproprieres, kontra resteiendommen uten det eksproprierede arealet. Metoden kalles differanseprinsippet, og har eksistert i lang tid, men fikk sin moderne tilbakekomst gjennom Høyesterett i Rt. 1976 s. 1507 - Sandefjord-kjennelsen. Det fremgår etter uttalelse av førstevoterende på side 1510 at

for striper av hage eller uopparbeidet grunn i utkanten av villatomter vil det vanligvis ikke være aktuelt å sette erstatningen etter bruksverdien eller omsetningsverdien av de arealer som skal avstås. (...) Man vil vanligvis være henvist til å utmåle erstatningene på grunnlag av en differansebetraktning hvor erstatningen - med visse unntak - settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som skal avstås, og verdien uten dette areal.

Sandefjord-kjennelsen gjaldt striper av bebygde boligeiendommer, og kan ses i direkte sammenheng med stripeervervene som er gjennomført i forbindelse med Kolsåsbaneprosjektet. Allikevel kommer prinsippet til anvendelse ved avståelse fra alle typer eiendommer når reglene i § 5 om hva en vanlig kjøper ville gi for eiendommen og hva som kan regnes som påregnelig bruk i dag og i fremtiden ikke direkte kan benyttes. Ideelt sett burde verdien man finner ved bruk av differanseprinsippet ha utgangspunkt i en sammenlikning av tilsvarende eiendommer i området. For en slik sammenlikning er man avhengig av mange solgte eiendommer som i tillegg må bestå av eiendommer tilsvarende den som skal verdsettes før og etter inngrepet. Det vil si at sammenlikningsmaterialet må kunne vise hva prisdifferansen vil være for arealdifferansen. Fordi det stort sett ikke er mulig å finne et slikt sammenlikningsgrunnlag behøves en praktisk verdsettingsmetode som alternativ. Denne metoden går frem av "Epleheftet" som presenteres i neste delkapittel. (Statens vegvesen 1993:5)

3.2.5 Verdsetting etter Epleheftet

"Epleheftet" er en samling verdsettingsmodeller spesielt tilpasset stripeerverv på boligeiendommer. Modellene fungerer som et hjelpemiddel parallelt med lovgivningen, og ble benyttet for fastsettelse av erstatning av grunnervervene i Kolsåsbaneprosjektet. Formålet med dette delkapittelet er å gi en overordnet gjennomgang av hvordan verdsettingen av avstått areal faktisk foregår.

Elementer som gjør verdsetting av fast eiendom spesiell er blant annet at en boligeiendom ikke kan flyttes, og beliggenheten er en vesentlig faktor for verdien. Videre er eiendommens størrelse og utnyttingspotensial elementer som må hensyntas ved verdifastsettelse. Metoden

som presenteres "Epleheftet" går ut på å finne verdireduksjon som følge av avståelsen og avståelsesulempene. Verdireduksjonen er summen av verdien for areal og tomteobjekt som berøres av inngrepet. Enkeltelementene deles inn i hovedgruppene "areal", "vesentlige tomteobjekt" og "mindre vesentlige tomteobjekt". (Statens vegvesen 1993:6)

Å skulle fastslå direkte hvordan et stripeerverv påvirker salgsverdien på en boligeiendom er nærmest umulig, men et utgangspunkt er at verdien varierer etter størrelsen på arealet som avstås, og hvor på eiendommen inngrepet skjer. Mindre inngrep påvirker totalverdien i mindre grad enn større inngrep, noe som gjør at kvadratmeterprisen for et mindre inngrep må settes lavere enn ved et større inngrep. Målet ved verdsetting etter differanseprinsippet er altså å komme frem til en marginalverdi, fordi verdien av avstått areal skal representere differansen, og ikke områdepris per kvadratmeter. Områdepris er gjennomsnittsverdien per kvadratmeter for byggeklare eiendommer i området, altså eiendommen medregnet kostnader for vei, vann og kloakk, eksklusive vegetasjon og andre tomteobjekt. Marginalverdien blir da verdien per kvadratmeter for avstått areal, eksklusive vegetasjon, andre tomteobjekt og bygninger, men medregnet kvaliteter for det spesifikke areal, for eksempel om det er skogareal eller strandareal. (Statens vegvesen 1993:10) Marginalverdien er som nevnt vanskelig å finne direkte, og en "normalforbindelse" mellom områdepris og marginalverdi er derfor nødvendig.

Som følge av en områdeprisanalyse, spørreundersøkelse og analyse av rettspraksis har det svenske Lantmäteriverket (LMV) kommet frem til forslag til retningslinjer for normalforbindelse mellom områdepris og marginalverdi. LMV er en statlig institusjon for kart-, oppmålings- og jordskiftearbeid. Med utgangspunkt i retningslinjene fremgår det av Epleheftet at marginalverdien ved små og mellomstore inngrep utgjør mellom 20 og 50 % av gjennomsnittsverdien etter områdeprisen. Et normalt tilfelle defineres som 5-10 % avståelse på en eiendom med normal størrelse - cirka 1000 kvadratmeter, i god avstand fra bolig med normal standard uten at tillatt byggeareal endrer seg vesentlig. Videre blir da marginalverdien i normalt tilfellet grovt regnet cirka en tredjedel av gjennomsnittsverdien etter områdepris. (Statens vegvesen 1993:11)

Videre verdsettes tomteobjekt for seg, og deles inn i gruppene "vesentlige objekter", "mindre vesentlige objekter" og "uvesentlige objekter". Inndelingen skjer etter objektens funksjon på eiendommen, og hvilken betydning disse har for salgsverdien. De objektene som klassifiseres som uvesentlige vil ikke ha betydning for salgsverdien og verdsettes til null. Videre dreier

verdsettingsarbeidet seg om de vesentlige og mindre vesentlige objektene. Vesentlige objekter er slike innretninger som har en så viktig funksjon på eiendommen at en gjennomsnittlig kjøper ville reetablert disse dersom de manglet. Erstatningsbeløpet for slike fastsettes med utgangspunkt i anleggskostnaden, altså materialkostnad og arbeidskostnad. Eventuell vesentlig vegetasjon verdsettes ved å summere anleggskostnad med et funksjonstillegg - et relasjonstall mellom anleggskostnad og totalverdi for objektet. Dersom det er vesentlig tomteanlegg som skal verdsettes gjøres dette ved å finne anleggskostnaden og trekke fra slitasjebrag, som også er et relasjonstall mellom anleggskostnad og totalverdi. (Statens vegvesen 1993:16) Mindre vesentlige objekter er innretninger en gjennomsnittlig kjøper ikke ville sett på som nødvendige for eiendommen, men som har betydning for helhetsinntrykket. Disse verdsettes i motsetning til vesentlige objekter lavere enn anleggskostnaden. Det vil si at erstatning for mindre vesentlig vegetasjon fastsettes uten funksjonstillegg, mens det for småbygninger for eksempel trekkes fra slitasjebrag. Verdsettingen gjøres med utgangspunkt i inngrepets totalpåvirkning, altså objektenes verdipåvirkning av eiendommen i sin helhet. Det vil si at de mindre vesentlige objektene verdsettes samlet, inndelt som mindre vesentlig vegetasjon og mindre vesentlig tomteanlegg/småbygninger. (Statens vegvesen 1993:17)

Ved verdsetting av areal og tomteobjekter forekommer det gjerne avvik og unntak som krever spesielle verdsettingsmetoder. Kapittets hensikt er imidlertid å gi en generell innføring i hvordan verdsetting gjøres i praksis, og derfor redegjør jeg ikke nærmere for de spesielle metodene her.

3.3 Forhandlinger

Fordi forhandlinger er en viktig del av oppgavens tematikk vil jeg i dette kapittelet gi en innføring i aktuell forhandlingsteori. Jeg greier ut om teorien på generelt grunnlag, med innspill og sammenlikning til det aktuelle prosjektet som så vil danne noe av grunnlaget for diskusjon i drøftingskapittelet.

"Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme frem til en felles beslutning, forhandler de." (Rognes 2008:13) Det er altså slik at når et grunnerverv skal gjennomføres til offentlig tiltak, så er grunneier - enten denne er privat eller offentlig - interessert i å unngå at ervervet medfører økonomisk tap. Grunnerverver er interessert i å erverve nødvendig grunn og rettigheter for gjennomføring av tiltaket, men er samtidig ansvarlig for å ivareta grunneiers interesser. Grunnerverver skal altså sørge for å tilfredsstille

både tiltakshavers og grunneiers rettigheter og interesser, noe som gjør at disse forhandlingene skiller seg fra en alminnelig forhandlingssituasjon.

Grunneier ønsker gjerne ikke økonomisk tap, men det er - spesielt ved privat eiendom - ofte tilknyttet ytterligere interesser som kan være vanskelig for utenforstående å avdekke, eller å forstå. Slike underliggende interesser kan skape konflikt og forhandlingsutfordringer, som igjen påvirker de grunnleggende forhandlingene hva angår avståelse og erstatning. Det er flere elementer som gjør at grunnervverforhandlingene skiller seg fra en alminnelig forhandlingssituasjon. I utgangspunktet har grunnerverver en styrke på grunn av ekspropriasjonshjemmelen. Likevel er det altså høye transaksjonskostnader ved gjennomføring av et ekspropriasjonsvedtak. Dette kan styrke grunneiers posisjon ettersom en minnelig avtale derfor er i begge parter interesse. Dessuten innebærer forhandlingene en situasjon der grunnerverver ikke kan trekke seg fra handelen - kjøpet er låst, og partene må komme til en løsning. Det er når det etter forhandlingsforsøk ikke er mulig å komme til minnelighet at løsningen blir ekspropriasjon. (Sevatdal & Sky 2003:96)

I Kolsåsbaneprosjektet er det gjennomført en rekke stripeerverv til ombygging av Kolsåsbanen, og grunneiere langs hele traséen har blitt del av det omfattende tiltaket. Ved fastsettelse av erstatning for avståelse av grunn benyttes de ekspropriasjonsrettslige reglene som utgangspunkt, men en frivillig avtale åpner som nevnt for forhandlinger. Teoretisk kan det hovedsakelig skilles mellom fordelingsforhandlinger og integrasjonsforhandlinger.

3.3.1 Fordeling

En fordelingsforhandling kjennetegnes ved at situasjonen går ut på å fordele noe konkret mellom partene. Eksempler på slike forhandlinger kan være en situasjon hvor en kjøper og en selger forhandler om pris på et gitt produkt. Selger ønsker å selge produktet for høyest mulig pris, mens kjøper ønsker å kjøpe produktet for lavest mulig pris. Det vil i slike situasjoner være typisk at forhandlingsprosessen begynner med at begge parter kommer med hver sine optimistiske starttilbud, argumenterer videre for hvorfor prisen bør aksepteres og fortsetter dialogen til de når frem til et kompromiss, eller et brudd. Forhandlinger i forbindelse med grunnerverv er som nevnt ikke en typisk forhandlingssituasjon, og vil aldri dreie seg om en fordelingsforhandling per definisjon. Dette kommer av at grunnerverver som forhandlingspart ikke vil forsøke å presse erstatningssummen ned, men forsøke å komme til den mest riktige erstatningen. Derimot vil en grunneier tidvis forsøke å presse erstatningen opp, og dermed argumentere for at erstatningsberettigede objekter er mer verdt enn det grunnerverver har

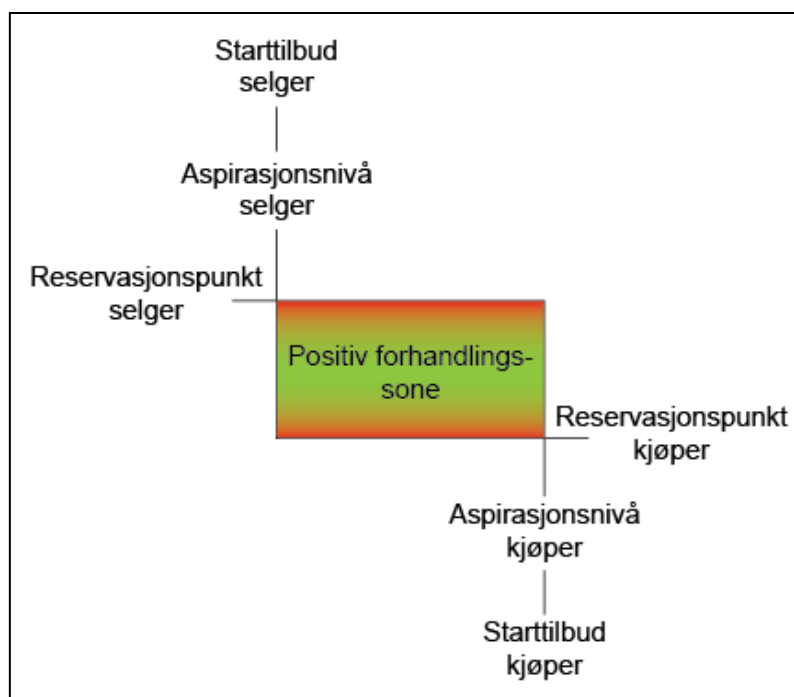
kommet til. Typisk for en fordelingsforhandling er at forholdet mellom interesser og sak er enkelt og tydelig, og partene har direkte motstridende interesser. En tilfredsstillende pris for kjøper vil gå direkte på bekostning av selgers interesser, og motsatt. En fordelingssituasjon kan derfor omtales som en "vinn-tap"-situasjon. (Rognes 2008:16)

I en fordelingsforhandling er det viktig for partene at de kjenner sitt forhandlingsgrunnlag og sine begrensninger. En fordelingsanalyse vil illustrere hvor langt partene er villige til å strekke seg, samt ønsket forhandlingsutfall. Reservasjonspunkt, forhandlingszone, starttilbud og aspirasjonsnivå er sentrale begreper knyttet til en fordelingsanalyse. (Rognes 2008:41)

Reservasjonsnivået beskriver det en potensiell kjøper ser på som en maksimalpris - den høyeste prisen han er villig til å betale for produktet. Dette baserer seg på kjøperens alternativer og hans økonomiske bæreevne, og innebærer et forhandlingsbrudd dersom prisen overstiger dette nivået. Aspirasjonsnivået beskriver den prisen kjøperen ønsker å betale - det nivået han håper å oppnå. Dette ligger naturlig nok under reservasjonspunktet, og brudd i forhandlingene kan være nærliggende.

En typisk svakhet for parter uten forhandlingserfaring er ensidig fokus på aspirasjonsnivå, og uten et forhåndsbestemt reservasjonspunkt. Parten kan da miste muligheten til et godt forhandlingsgrunnlag, og går inn i prosessen med urealistiske mål. Reservasjonspunktet må dannes med utgangspunkt i hvilke alternativer parten har, noe som kan være vanskelig for den enkelte å vite under forberedelsene. En fordelingsanalyse vil i hovedsak bestå av den enes ønsker og interesser, ettersom en part ikke kan vite hva motpartens aspirasjonsnivå og reservasjonspunkt er. Prosessen er derfor påvirket av mye usikkerhet, men det kan lønne seg å forsøke å analysere hva som er nærliggende å anta at motparten ønsker å oppnå, for å være best mulig forberedt. Så lenge motparten, her illustrert som selger, har reservasjonspunkt og aspirasjonsnivå lavere enn kjøpers, foreligger det en positiv forhandlingszone. Som nevnt har den enkelte part naturlig nok begrenset kunnskap om denne sonen. (Rognes 2008:42)

Det er altså slik at når partene har definert sine reservasjonspunkt og bestemmer seg for et starttilbud, begynner forhandlingsprosessen.



Figur 6: Forhandlingszone
(Kilde: Rognes 2008:42)

Kommunikasjon og informasjon er viktige faktorer for et godt forhandlingsklima. I et grunnerverv har grunneier behov for tilstrekkelig informasjon om prosjektet i sin helhet og spesifikt om inngrepet på sin egen eiendom. (Statens vegvesen 1999:10) Den enkelte parts forhandlingsatferd, og hvordan denne påvirker forhandlingene, varierer fra forhandlingsituasjon til forhandlingsituasjon. Målet er å avdekke motpartens reservasjonspunkt, uten å avdekke sitt eget. Dersom det kommer frem at motpartens reservasjonspunkt er urealistisk kan det være aktuelt å forsøke å påvirke til en endring. I en grunnervervssituasjon er det nærliggende å anta at den som er privat part kan ha andre forventninger til hva som er mulig å oppnå, enn det grunnerververen vet er mulig. Grunnerververen er den profesjonelle aktøren i situasjonen, og har faste retningslinjer og regler for hva som er akseptabelt og ikke. Likevel kan dette for den private parten oppleves som urettferdig, og situasjonen kan gå mot at begge parter definerer den andres reservasjonspunkt som urealistisk. Uten god kommunikasjon i en slik situasjon kan det gå fort mot brudd i forhandlingene. (Rognes 2008:47) Et grep grunnerververen kan gjøre i en slik situasjon, er å opplyse grunneieren om det som vil være et godt alternativ til en løsning, altså ikke som et ledd i forhandlingene, men et endelig resultat. Da vil grunneieren som motpart kunne få en mer realistisk oppfatning av hvor reservasjonspunktet bør ligge, og hva som er mulig å oppnå med forhandlingene. En god løsning i en fordelingssituasjon er dog nokså begrenset - det vil antakeligvis dreie seg om et pengebeløp som blir spilt frem og tilbake mot

enten et kompromiss, eller et brudd. Som nevnt fungerer ikke forhandlinger i forbindelse med grunnerverv på den måten. Det er allikevel interessant å ta med teorien bak fordelingsforhandlinger, ettersom dette er metoden privatpersoner oftest tyr til i dagliglivet, og dermed assosierer med nettopp det å forhandle. Et alternativ ved en gryende konflikt kan være å forsøke å omdefinere prosessen til en integrasjonsforhandling, for å kunne komme til en bedre løsning.

3.3.2 Integrasjon

Målet med integrasjon er å komme til en bedre avtale enn den partene ville oppnå med et kompromiss i en fordelingssituasjon. Det skal imidlertid nevnes at det i komplekse forhandlinger er typisk med både fordeling og integrasjon i samme prosess. Fordi forhandlingene den ene eller andre veien ved en fordeling går direkte utover den ene parts interesser, ender disse gjerne med en vinner og en taper. Dersom fordelingen kan omdefineres til en integrasjon, kan partene derimot oppnå en "vinn-vinn"-forhandling, hvor de ikke er låst til ett bestemt forhandlingsobjekt og fordelingen rundt dette. Omdefineringen i forbindelse med grunnerverv åpner for å ivareta likebehandling i større grad, ved å skreddersy spesielle løsninger for de ulike grunneierne.

Akkurat som i en fordelingsforhandling er det ikke uvanlig at konflikter må løses før partene kan komme til et tilfredsstillende resultat i en integrasjonsforhandling. Samtidig må partene evne å samarbeide for å komme til den løsningen begge opplever å vinne på. Dette er en mer krevende forhandlingsmetode som gjør at partene må yte mer hva angår kommunikasjon. Det som kjennetegner en integrasjonsforhandling er at metoden åpner for muligheten til å integrere interesser utover forhandlingsutgangspunktet. I en grunnervervssituasjon som i Kolsåsbaneprosjektet kan dette dreie seg om at partene et øyeblikk ser bort fra pengebeløpet de forsøker å fastsette, eventuelt ikke klarer å komme til enighet om, og definerer akkurat hva interessene dreier seg om. Like viktig som å kunne definere hva interessene går ut på, er å få et innblikk i hvorfor nettopp dette er viktig for grunneieren. Ønsker grunneier et høyere pengebeløp fordi det mottatte tilbudet ikke vil dekke et spesifikt tomteobjekt som må fjernes, eller dreier det seg om følelser tilknyttet beplantning som blir ødelagt? Der en grunnerverver takserer tomteobjektene etter retningslinjer og fakta, kan det være at grunneier ser det som leit å miste nettopp ett spesielt tre og derfor finner rettferdighet i at erstatningen blir høyere. Med integrasjon kan grunnerverver og grunneier se etter alternativer til en erstatning, som for eksempel at grunnerverver tilbyr kompenserende tiltak i stedet for eller i tillegg til en realistisk erstatning. Slike tiltak kan gå ut på oppsetting av mur, planeringsarbeid eller at det

sørger for nyplanting av en hekk som måtte fjernes i anleggsperioden. På denne måten integreres nye elementer i forhandlingene, og gjør så forhandlingsgrunnlaget bredere. I det forhandlingene defineres som integrasjon må også forberedelsene gjøres annerledes, hvor partenes interesser er mer interessant enn deres reservasjonspunkt.

Jørn K. Rognes definerer i sin bok "Forhandlinger" syv oppgaver som må håndteres under forberedelsene til en integrasjonsforhandling, som så arbeides videre med helt frem til en endelig avtale. De syv oppgavene dreier seg om: interesseanalyse, utforskning av løsningsmuligheter, utarbeidelse av pakker, vurdering av alternativene til en forhandlet avtale, utbygging av pakkene til skisser med avtaleforslag, fordelingsanalyse og til sist planlegging av prosedyrer for forhandlingsprosessen. (Rognes 2008: 61)

Kjernen i en interesseanalyse er å definere partenes interesser, altså både åpenbare og underliggende interesser, og igjen skaper forhandlingsgrunnlaget. I et grunnerverv kan grunneiers interesser som nevnt være vanskelig å forstå for den utenforstående grunnerververen, og disse er derfor viktig å avdekke. Man kan tenke seg en situasjon der grunnerverver vil forsøke å avtale en erstatningssum, blant annet for et tre som må fjernes i forbindelse med anleggsarbeidene. Forhandlingene stanser i det grunneier motsetter seg tilbudet og tiltaket, men i stedet for å fokusere kun på erstatningssummen som utgangspunkt for konflikten åpner grunnerverver for å kommunisere om hvorfor akkurat dette treet leder til konflikt. Det er åpenbart at å beholde treet er av interesse for grunneieren, men det kan være underliggende interesser som er grunnen til nettopp det. Det kan være at grunneier ser treet som nødvendig fordi det skjermer for vind, eller det kan være følelsesmessige interesser knyttet til nettopp dette treet. I det partene har klart å avdekke interessene vil det også åpne for muligheten til å forhandle frem mer kreative løsninger, som gjør at begge får sine interesser ivaretatt. Altså utforskning av løsningsmuligheter.

Det blir tydelig at forhandlingene ikke går mot en avtale med erstatning som eneste løsning. Grunneiers interesser er i større grad avdekket, og grunnerververs interesser går ut på å preparere hagen for anleggsarbeider. Det viser seg at anleggsplassen fint kan opparbeides ved å fjerne to andre trær fremfor dette ene. Grunnerverver har under utarbeidning av den første avtalen kanskje gått ut fra at den løsningen som ville være enklest å få grunneier med på måtte være å fjerne ett tre fremfor to. Etter å ha avdekket grunneiers interesser viser det seg derimot at det ikke er viktig hvor mange trær som fjernes, men hvilke. En alternativ løsningsmulighet kan derfor ligge i å bevare treet som i utgangspunktet førte til konflikt, og heller fjerne to

andre trær som ikke er av tilsvarende betydning for grunneier. Fordi løsningen ikke fører til særlig større ressursbruk for tiltakshaver samtidig som entreprenøren får den nødvendige anleggsplassen, og grunneier slipper å avstå det verdifulle treet har partene anledning til å komme frem til en "vinn-vinn"-løsning.

Et alternativ til utarbeidelse av en pakke vil i dette eksempelet være å integrere den alternative løsningen inn i forslaget til erstatning. Selv om grunneier får beholde treet er det ikke realistisk at det ikke foreligger ønske om kompensasjon for de to andre trærne. Pakken kan altså innebære at treet får stå, partene unngår brudd i forhandlingene, de to andre trærne fjernes, men fordi dette er en noe større jobb, og anleggsområdet må tilpasses den nye planen kan tilbudet om erstatning bli noe lavere enn førstegangstilbudet ganget med to. Pakken bør utarbeides under forberedelsene, men må selvsagt også gjøres sammen med grunneier i selve forhandlingsprosessen. Det å vurdere alternativer til en forhandlet avtale vil så være aktuelt, ettersom parten under forberedelsene ikke kan forutse hvordan forslaget til en løsning mottas av motparten.

Ved å kartlegge konsekvensene av et eventuelt brudd er parten bedre forberedt til en situasjon hvor motparten motsetter seg den pakken som er utarbeidet. I en grunnervvssituasjon som i Kolsåsbaneprosjektet er alternativene til enighet nokså forutsigbare, ettersom grunnerverver har ekspropriasjonshjemmel. Det er i realiteten altså slik at grunneier kan velge mellom å komme til en minnelig løsning på en situasjon som i utgangspunktet ikke er selvvalgt, eller grunneier kan bryte forhandlingene, som så vil føre til at tiltaket gjennomføres ved tvang, og at erstatningen fastsettes i skjønnsretten. I det et erstatningsspørsmål tas opp til skjønn har grunneier mistet muligheten til å integrere alternative løsninger i forhandlingene, og konflikten avgjøres ved dom på grunnlag av ekspropriasjonserstatningsreglene. Ved å forklare grunneier hvordan en slik prosess fungerer kan grunnerverver oppnå et bedre grunnlag for forhandling, og i tillegg moderere eventuelle overdrevne forestillinger om hva som faktisk er mulig å oppnå. Tilstrekkelig informasjon for begge parter er avgjørende for en realistisk og bærekraftig forhandlingsprosess.

Når en pakke er utarbeidet og alternative løsninger kartlagt kan det utbygges et forslag til avtale som rommer nettopp den informasjonen som til nå er avdekket. Dette forutsetter at forberedelsene så langt viser at det foreligger potensial for en slik løsning - at det kan være en realistisk løsning og avslutning for forhandlingene. Med utgangspunkt i avtalesforslaget bør det også i en integrasjonsforhandling gjennomføres en fordelingsanalyse for de åpenbare

konflikttyngede elementene i avtalen. Selv om grunneier i eksempelet antakeligvis vil sette pris på å få beholde treet, og grunnerverver ønsker å preparere til anleggsområde var utgangspunktet for at forhandlingene stanset uenighet om erstatningen. Ved å integrere andre elementer i avtalen kan partene ha oppnådd å unngå brudd, men det er allikevel ikke selvsagt at det foreligger enighet om den nye erstatningen som er utarbeidet med utgangspunkt i integrasjonen. Når disse seks stadiene av forberedelsene er gjennomført nærmer partene seg forhåpentligvis en forhandlingsprosess som vil lede til en avtale. Det er på dette stadiet altså nødvendig å planlegge prosedyrer for selve gjennomføringen. Dette kan gjøres ved at grunnerverver og grunneier sammen drøfter hvordan prosessen skal gjennomføres, altså at det legges til rette for å utveksle informasjon og komme til en felles løsning på konflikten. Pakken skal nå utvikles til en konkret avtale, og den forberedelsesprosessen som allerede er gjennomført gjentas delvis sammen med motparten. Dersom en har forberedt seg grundig, og begge parter resultat av forberedelsene inneholder tilsvarende elementer er dette et godt utgangspunkt for en forhandling. Det er på denne måten høyere sannsynlighet for at forhandlingene ender i en avtale enn i brudd, til tross for at prosessen er mer omfattende og krevende for begge parter.

Det er altså mange elementer å fokusere på for å oppnå en vellykket forhandlingsprosess. Likevel kan en hensiktsmessig fremgangsmåte bidra til å avdekke en rekke løsningsmuligheter. Det kan være avgjørende i en forhandlingssituasjon å forberede seg godt, og det er interessant å se på hvordan partene i Kolsåsbaneprosjektet har løst prosess og utfordringer knyttet opp mot teori og metoder for løsning. Det vil, som nevnt, i forhandlinger tilknyttet grunnerverv til offentlig formål være en profesjonell aktør som går inn i en dialog med en privat part - noe som kan gjøre dynamikken i disse situasjonene spesiell.

4. Empiri

I dette kapittelet presenterer jeg resultatet av de gjennomførte intervjuene. Kapittelet er delt inn i to hoveddeler som henholdsvis utgjør presentasjonen av grunneierintervjuene og grunnerververintervjuet. Delkapitlene er så delt inn etter spørsmål. Resultat og drøfting av innhentede kommentarer til funn presenteres i kapittel 5.2.

Grunneierne består av enkeltpersoner og par, men omtales som én grunneier per eiendom. Det var til sammen ti respondenter tilstede under disse intervjuene. Det ble inngått seks minnelige avtaler og ett avtaleskjønn i utvalget jeg har intervjuet. Intervjuene ble gjennomført på en uformell måte, henholdsvis i grunneiernes hjem eller på deres arbeidsplass, og på Rambølls hovedkontor på Skøyen. Intervjuet med de to grunnerververne ble gjennomført som ett intervju med begge til stede.

Resultatene av grunneierintervjuene blir her presentert samlet selv om gjennomføringen skjedde individuelt, ettersom flere deler de samme meningene og oppfatningene. De opplevelsene og meningene som ellers skilte seg ut blir trukket frem og vektlegges videre i drøftingen. Denne måten å presentere empirien på gjør at unødvendige gjentakelser unngås uten at det går utover informasjonsgrunnlaget. I tillegg er presentasjonen mer diskret enn individuelle presentasjoner, noe som gjør anonymiseringen av grunneierne sikrere. Resultatet av grunnerververintervjuet presenteres samlet på samme måte som beskrevet over. Enkelte direkte sitat er modifisert noe for å egne seg bedre i tekst.

4.1 Grunneierne

I dette delkapittelet presenterer jeg resultatet av intervjurunden med grunneierne. Delkapittelet er delt inn etter spørsmålene jeg stilte, med påfølgende samlede gjengivelser av svarene. Resultatene er direkte gjengivelser av enkeltpersoners opplevelser av situasjonen, og kan ikke generaliseres.

4.1.1 Hvor lang tid i forkant av anleggsperioden fikk grunneierne vite at det skulle erverves fra deres eiendom?

Grunneierne fortalte at de ble informert om inngrepet omtrent ett år før gjennomføringen, men at de tidligere var klar over at dette var noe som kom til å skje. "*Det var god tid i forveien, vi bodde jo ved siden av banen, så vi visste at den skulle komme tilbake igjen.*" Alle grunneierne savnet T-banen, og var derfor positive til oppgraderingen. Alle mottok brev med generell

informasjon på bakgrunn av reguleringsplan for området, og deltok så på et felles informasjonsmøte. Videre ble det gjennomført befaring på hver enkelt eiendom, hvor representantene for Sporveien forklarte hvordan eiendommen ville bli berørt, og hvordan prosessen videre ville foregå. Enkelte grunneiere fortalte at de fant tekniske tegninger og diverse dokumenter vanskelig å forstå, men fortalte at dette ble forklart greit av representanten som var hos dem.

4.1.2 Hvordan stilte grunneierne seg til situasjonen før forhandlingene startet, men etter å ha mottatt informasjon om grunnervet?

Alle grunneierne fortalte at de i utgangspunktet stilte seg positive til oppgraderingen, og at de var inneforstått med at dette ville berøre deres eiendom. De fortalte at de gikk inn i prosessen med samarbeidsvilje, og ønsket å bidra til at prosessen skulle foregå så smidig som mulig. *"Dette måtte komme, og det ubehaget som det medførte, det var vi forberedt på å ta."* Noen fortalte at dette var noe de hadde regnet med da de kjøpte et hus så tett inntil T-banen, mens andre var noe mer spent fordi situasjonen var ny og de gikk inn i en fremmed prosess. Én grunneier opplevde at situasjonen etter befaring endret seg noe, ettersom de hadde fått informasjon i god tid, men at det da ble gitt uttrykk for at ting måtte komme i gang veldig fort. *"Jeg tenkte at dette skjer meg bare én gang, de er profesjonelle, hvis det er så knapt med tid burde de beregnet bedre og latt meg som uerfaren få tid til å sette meg inn i situasjonen. Men kanskje det var meningen at man skulle oppleve et tidspress."* Grunneieren uttrykte likevel at innstillingen til prosjektet var positiv, og at det var ønskelig å bidra til at anleggsarbeidene fikk komme i gang til planlagt tid.

4.1.3 Endret innstillingen seg for noen underveis?

Fire grunneiere gjennomgikk en holdningsendring i løpet av prosessen, i hovedsak ved mottak av første tilbud om erstatning. Flere savnet bedre informasjon om sammenhengen mellom erstatningsbeløpet og den faktiske avståelsen. En grunneier ønsket den tilbudte erstatningssummen oppdelt for å kunne se hvor mye som var ment for beplantning og hvor mye som var ment for ulempe. *"Hva er splitten på planter og hva er splitten på ulempe? Det kunne han ikke svare på."* Flere fortalte at de stilte seg mer negative til situasjonen etterhvert fordi de opplevde at de ikke ble tatt på alvor, eller hørt. *"Vi ble nok litt vanskelige fordi det var så dårlig informasjon - når vi sa vi ikke forsto noen paragrafer for eksempel, så fikk vi ingen gode svar på det. De sa det bare var sånn."* En grunneier opplevde at rettsak ble brukt som et pressmiddel da endelig avtale skulle forhandles om. Det kom frem at dette opplevdes som både provoserende og frustrerende, og grunneieren følte seg presset til å signere avtalen

uten å føle seg ferdig med forhandlingene. I forbindelse med signering av endelig avtale fortalte to andre grunneiere at skepsisen vokste da endelig avtale skulle signeres, fordi denne inneholdt en rekke klausuler grunneierne ikke følte seg komfortable. Det ble informert om at disse ikke nødvendigvis gjaldt den aktuelle eiendommen, men at de sto som standard i avtalen. Grunneierne forsto ikke hvorfor de da måtte inkluderes i avtalen, og én grunneier motsatte seg til slutt avtalen i sin helhet.

Også hendelser utenfor grunnervvsprosessen førte for enkelte til en endring i innstillingen. En grunneier fortalte at det var vanskelig å få erstattet tomteobjekter som hadde blitt ødelagt av tunge kjøretøy under forberedelsene til anleggsarbeidene. Selv om ødeleggelsene og erstatningen ikke hadde direkte sammenheng med verken grunnerververne eller grunnervvet fortalte grunneieren at dette ble en dårlig start, og at de som følge av opplevelsen gikk mer skeptiske inn i forhandlingene enn det som var utgangspunktet. Felles for grunneierene som fortalte om en holdningsendring underveis var opplevelsen av dårlig kommunikasjon, og ikke bli hørt.

De resterende fortalte at de gikk positive inn i prosessen og gjennom denne var fornøyd med både oppfølging og informasjon. "*Det var en god tone hele tiden, det har vært hyggelig, vi har ikke noe å utsette på behandlingen,*" fortalte en grunneier og utdypet at samfunnsnyten ved slike tiltak måtte være viktigere enn personlige interesser hva angikk bagateller. "*Det var en del som kverulerte på småting og forsinket hele prosessen. Det syntes vi var noe tull.*" Alle grunneierne kunne fortelle at de så på grunnervv og ekspropriasjon som en større samfunnsnytte enn ulempe, og at de på generelt grunnlag anså prosessen som nødvendig for fellesskapet.

4.1.4 Hadde grunneierne behov for å kontakte grunnerververen underveis?

Enkelte grunneiere hadde behov for å få forklart innholdet i brev de mottok, eller hadde spørsmål i forbindelse med uventede hendelser tilknyttet anleggsarbeidene. Grunneierne hadde varierende opplevelser av kontakten underveis, der noen mente de fikk greie forklaringer og utfyllende svar, og andre opplevde forklaringene mangelfulle og ubegripelige, til tider i form av "*slik er det bare*", som nevnt før. De som på eget initiativ hadde vært i kontakt med grunnerververne eller andre involverte i anleggsarbeidene i løpet av prosessen, fortalte at det kunne ta svært lang tid å få en tilbakemelding. Flere savnet også informasjon om hva som ville skje etter at banen åpnet, ettersom det fortsatt gjensto arbeid på eiendommene. "*Vi fikk litt følelsen av at da banen åpnet pakket de sammen og dro sin vei, vi*

savnet en avslutning" fortalte en grunneier og understreket at det var forståelig at istandsetting av hagen måtte vente til våren, men at informasjon om at det kom til å skje og omtrent når ville vært betryggende.

4.1.5 Hvordan ble grunneierne forklart prosessen de skulle gjennom?

Det var delte meninger om i hvilken grad grunnervvsprosessen ble forklart, og hvordan hver enkelt oppfattet det de ble fortalt. Fire grunneiere hadde ingenting å utsette på informasjonen om prosessen, og mente det var tilstrekkelig. De siktet til informasjon mottatt før anleggsperioden, fremlagte tegninger under befaring, samt løpende informasjon i form av brev vedrørende fremdriften. Det kom likevel frem at selv om grunnervvet ble gjennomgått med hver enkelt, var ikke forhandlingsprosessen et tema som ble diskutert i forkant. Andre opplevde at både mottatte brev og muntlige forklaringer var vanskelig å forstå, og derav også selve prosessen. Én trakk frem at det etterhvert ble veldig mange brev å forholde seg til, og at det var vanskelig å følge med på hva som skulle skje når. Inngrepet på denne eiendommen viste seg å bli mer omfattende enn grunneieren hadde trodd, som følge av at T-banestasjonen ble flyttet nærmere eiendommen. *"Vi trodde ikke arbeidene skulle være i den grad det ble, fordi vi den gangen ikke var klar over at stasjonen skulle flytte så mye"* fortalte grunneieren, og siktet til hvordan utbyggingen ble oppfattet i forkant av informasjonsmøtet, og planene som da ble fremlagt. Denne grunneieren var heller ikke fornøyd med hvordan prosessen ble forklart under befaringen.

En annen grunneier fortalte at informasjonen under befaringen var grei å forstå, men at informasjonen som ble gitt da ikke stemte overens med tilbudet som kom siden. *"Vi ble under befaringen enige om at permanent erverv skulle omfatte en liten del av hagen, og at de skulle flytte noen boder. Det var avtalen, men da de kom tilbake for endelig vurdering trengte de ikke noe permanent allikevel, og bodene måtte rives."* Grunneieren syntes differansen mellom erstatningen mottatt ved tiltredelse, og endelig erstatning var for liten med hensyn til endringene. Til tross for at det ikke måtte erverves hageareal permanent mente grunneieren at riving av bodene førte til et større økonomisk tap enn det erstatningen ville dekke.

Grunneieren som fikk erstatningen avgjort ved skjønn fortalte at det ikke ble forklart særlig om hvordan denne prosessen ville foregå. *"Jeg gikk nok inn i prosessen litt mindre forberedt enn jeg skulle ønske. Men jeg fikk velge en advokat fra listen deres, og fikk grei bistand derfra."* Skjønnsretten kom her til at avståelsen ikke hadde ført til ulemper som kunne måles i et økonomisk tap, altså ble erstatningen satt til 0 kroner.

Ingen av grunneierne var kjent med grunnerverv fra før, men enkelte hadde noe kjennskap til begreper og teori i forbindelse med jobb eller studier.

4.1.6 Gjorde grunneierne noe spesielt for å forberede seg til forhandlingene?

Tre av grunneierne fortalte at de ikke hadde innvendinger til tiltredelsesavtalen eller den endelige avtalen, og at de hadde tillit til vurderingen som ble gjort. *"Vi antok at dette var standard. Ikke voldsomt gunstig for oss, og ikke for dem."* Derfor var det for disse ingen grunn til å forberede forhandlinger.

Én grunneier ville ikke signere endelig avtale, og innhentet egen takst på eiendommens beplantning. Grunneieren var den eneste av respondentene som benyttet advokatbistand under forhandlingene. Det var også flere som innhentet egen takst på diverse tomteobjekter etter at tiltredelse var signert, for å komme til et beløp de ville sette som et minimum i forhandlingene siden. *"Det eneste vi tenkte var at vi ikke ville tape penger på de bodene. Vi skaffet et eget tilbud på å sette opp igjen nye."* En fortalte at det var vanskelig å forberede seg fordi de ikke visste hvilke beløp grunnerverver opererte med. *"Vi fikk dårlig informasjon, og det var vanskelig å vite hva man kunne få."* Gjennomgående for grunneierne som gjorde enkelte forberedelser var at de som et minimum ønsket å få nok til at de ikke ville gå i tap ved å sette i stand hagen til slik den var i utgangspunktet. Enkelte la frem avtalene med tilbud om erstatning for andre bekjente med faglig kunnskap for å få disse vurdert av en tredjepart. Felles for de grunneierne som følte behov for å forberede seg var at de fant det vanskelig å forstå hvor grunnerververne hentet sine tall fra, og hvordan beløpet de fikk tilbudt kunne fordeles til de forskjellige elementene som var avstått.

For grunneierne som umiddelbart godtok avtalen ble endelig beregning gjort etter anleggsperioden, og eventuell differanse utbetalt.

4.1.7 Hvordan foregikk forhandlingsprosessen?

Etter befaring mottok grunneierne en tiltredelsesavtale med et foreløpig tilbud hensyntatt registrering av økonomisk tap på eiendommen. Ved signering ga avtalen tillatelse til igangsettelse av arbeidene på eiendommen og innebar enighet om forhandlinger eller erstatningsfastsettelse ved skjønn siden.

Grunneieren som motsatte seg denne avtalen fortalte at tilbudet til å begynne med var på 50 000 kroner, og at beløpet siden kunne bli større, men ikke mindre. Grunnen til at grunneieren motsatte seg tilbudet var at det var vanskelig å se for seg hvor mye det ville

kunne øke, og kom etter sammenlikning med naboer frem til at beløpet ville være for lavt til å erstatte det som måtte fjernes i hagen. Etter å ha taksert beplantning kom grunneieren til at erstatningen måtte være omtrent tre ganger så høy for å unngå tap, og besluttet å søke advokatbistand. Grunneieren fortalte at rådføring med advokaten gjennom forhandlingene ga trygghet, ettersom grunnerverver ønsket avtalen signert for å komme videre i prosessen. Grunneier og advokat ble så enige om en sum de kunne si seg fornøyd med, som de fremla som motbud til den mottatte avtalen. Motbudet var på omtrent 150 000 kroner, noe grunnerverver ikke kunne gå med på. I stedet ble det forhandlet frem en løsning som innebar en lavere erstatningssum, mot at beplantningen som ville gå tapt skulle settes opp igjen. *"Det tenkte vi var mye bedre, for vi ville ikke fått den beplantningen for de pengene de tilbød oss."*

De grunneierne som siden var uenige i endelig avtale fortalte om en påfølgende tidkrevende og tidvis uforståelig forhandlingsprosess. En grunneier fortalte at det tok lang tid fra befaringen til det forelå et tilbud, og at dette ikke sto til forventningene da det omsider kom. *"Da vi fikk tilbudet var det ikke helt i tråd med det vi hadde snakket om, og det var selyfølgelig et veldig dårlig tilbud."* Videre ble det fortalt at det også inneholdt en rekke klausuler som grunneieren ønsket nærmere forklaring på. *"Vi følte det var i vår disfavør, og det ga vi beskjed om. Han skulle se på det og komme tilbake. Og så skjedde det ingenting."* Flere grunneiere opplevde også at det ikke ble åpnet for forhandlinger, men at tilbudet de mottok var endelig. *"Etter å ha signert tiltredelse kom endelig avtale, og det var da prosessen stoppet opp. Jeg ba om å få et bedre bud, men ble fortalt at det ikke var noe å snakke om. Det ble et diktat av en avtale."* De syntes det var vanskelig å se sammenhengen mellom verdien på eiendommen og tilbudet de fikk, og hadde behov for bedre forklaring på hvordan grunnerververne hadde kommet frem til hver enkelt sum. *"Da banen kom helt til den siste parsellen ut til Kolsås, da tror jeg kassa var tom"*, uttalte en grunneier som hadde inntrykk av at erstatningen som ble tilbudt var lav fordi grunnerverver ikke hadde tilgang på mer midler på dette tidspunktet. Enkelte reagerte også på at takseringen av tomteobjekter som beplantning og boder var gjort uten medberegning av arbeidstiden det tar å enten frakte og plante en hekk, eller bygge opp nye boder og skur.

Grunneieren som opplevde at boder måtte rives fordi de ikke kunne flyttes, som i utgangspunktet var avtalen, ble i utgangspunktet tilbudt 50 000 kroner. Dette skulle dekke grøntareal, og bodene skulle settes tilbake i sin opprinnelige stand. På bakgrunn av endringene som ble gjort ønsket grunneier å forhandle om beløpet fordi dette ikke ville dekke utgiftene til nye boder. Det kom frem at ervervet på eiendommen i tillegg hadde blitt endret fra permanent

til midlertidig, og grunneier ble derfor tilbudt 10 000 kroner utenom for bodene, som følge av at hagearealet allikevel ikke ble kjøpt opp. Erstatningen i sin helhet ville da bli 60 000 kroner for beplantning og nye boder. Grunneier innhentet eget anbud på å sette opp nye boder, ettersom grunnerververs prisvurdering belaget seg på kostnaden for disse alene ekskludert frakt og arbeid. Grunneier la så frem motbud på 80 000 kroner, og fikk beskjed om at det ikke kunne aksepteres. Det kom frem at grunnerverver sa seg villig til å forhandle, men at grunneier opplevde at alternativet med å få erstatningen avgjort av domstolen samtidig ble brukt som et ultimatum. Det ble informert om det var mulig å få advokatbistand for grunneier. Grunneier sa seg villig til å gå med på 75 000 kroner i erstatning, og mottok så en endelig avtale med det som utgangspunkt. Det oppsto da ny uenighet på bakgrunn av plassering av anleggsgjerder som av avtalen fremgikk på en annen måte enn det grunneier hadde sett for seg. Med plasseringen slik det gikk frem i avtalen ville grunnerverver få rett til å fjerne flere trær som var viktige for grunneier å beholde, og avtalen ble derfor ikke signert. Etter flere samtaler om plasseringen og rettighetene til trærne kom grunnerverver omsider frem til at det ikke ville bli nødvendig å fjerne disse, og avtalen om erstatning på 75 000 kroner ble inngått.

For det grunnervervet som ikke ble mulig å løse i minnelighet fortalte grunneier at forhandlingssituasjonen opplevdes som håpløs. *"Til slutt synes man det blir så dårlig at man heller tar belastningen med en rettsak - man overlater avgjørelsen til noen andre."*

4.1.8 Opplevde grunneierne ekspropriasjonshjemmelen som innvirkende på forhandlingene?

Fire grunneiere fortalte at de ikke så på ekspropriasjon som et realistisk alternativ for deres tilfelle. Videre fortalte tre grunneiere at de opplevde at virkemiddelet ble brukt som et ultimatum, og at det kunne bli en utvei dersom de ikke evnet å komme til enighet. Det at de heller ville forsøke å komme til en minnelig løsning enn at det ble en ekspropriasjonssak begrunnet to av grunneierne med at de ikke ønsket at prosessen skulle ta lenger tid enn nødvendig, i tillegg til faren for å sitte igjen med enda mindre enn det de var tilbudt i avtalen etter et ekspropriasjonsskjønn. *"Vi var faktisk villig til å kjøre prosessen og la kommunen erverve, og det samme med naboen vår."* Det kom frem av intervjuene at grunneierne hadde vanskelig for å skille mellom begrepene ekspropriasjon og avtaleskjønn, men i hovedsak mente grunneierne at de fikk tilstrekkelig med informasjon om hva som ville skje dersom de ikke kom til enighet. *"Man er jo ikke så kjent med hvordan kommunen kan ekspropriere, og hva det faktisk vil bety reelt sett"*, fortalte en grunneier og utdypet at enkelte naboer hadde latt seg stresse veldig av hjemmelen. Grunneieren selv anså det derimot ikke som et alternativ for

sitt eget tilfelle, men opplevde likevel at det ble brukt som et pressmiddel og en form for maktdemonstrasjon. *"De sa at hvis dere ikke skriver under nå så sender vi saken til kommunen og da bare tar de det."*

4.1.9 Hva kunne grunnerverver gjort annerledes for at forhandlingsprosessen skulle gått smidigere?

De grunneierne som opplevde prosessen som tung fortalte at det som skulle være en forhandling slett ikke opplevdes som en. To grunneiere fortalte om "et diktat av en avtale", og opplevde å ikke komme noen vei ved å motsette seg det tilbudet som ble gitt. Begge disse ønsket også å forhandle om andre elementer i kontrakten enn selve erstatningen - først og fremst klausuler de ikke var komfortable med å gi rettighetene til. En oppfordring begge grunneierne hadde felles var å skreddersy avtalene bedre for hver eiendomssituasjon, ettersom de ved motsettelse fikk beskjed om at klausulene var standard og ikke nødvendigvis ville bli realisert. Bedre tilpassede kontrakter ville bidra til at grunneierne kunne signere avtalen uten å bekymre seg for elementer som kanskje aldri ville bli aktuelt. Videre fortalte flere grunneiere at de ønsket dokumentene formulert på en enklere måte. En mente at *"ting kunne vært skrevet litt annerledes, man ser seg litt blind på ting man kan"*, og viste til at grunnerververne kunne vise mer forståelse for at de fleste grunneiere ikke kjenner til den samme terminologien som de selv benytter hver dag. Den grunneieren som ikke kom til en minnelig avtale om erstatning etterlyste *"et snev av forhandlingsvilje"*, og fortalte at det ikke ville være mye om å gjøre at den endelige avtalen ble signert. Det dreide seg etterhvert mer om prinsipp enn avtalens innhold, og følelsen av å bli behandlet urettferdig gjorde at det etterhvert ikke fantes grunnlag for tillit. Flere savnet som nevnt også forståelse eller noe mer fintfølelse for at det kan være sterke følelser involvert for den enkelte hageeier. En annen grunneier presiserte at forhandlingsprosessen kunne gått smidigere dersom det i det minste ble uttrykt forståelse for den følelsesmessige tilknytningen flere har til eiendommen sin, og uttalte at *"de bør prøve å få folk litt på lag, og så er det jo alltid noen som vil komme til å krangle. Men de aller fleste ønsker å prøve å få til en løsning."* Felles for grunneierne som hadde innvendinger til forhandlingsprosessen fra grunnerververs side var at de opplevde at det tok svært lang tid å få svar på henvendelser både i forbindelse med selve forhandlingen, og på spørsmål for øvrig. Samtlige fortalte imidlertid at grunnerververnes fremtoning var profesjonell og høflig, og at det var prosessen og situasjonen som gjorde at forhandlingene for enkelte ble vanskelig.

4.1.10 Er grunneierne fornøyd med den endelige avtalen?

De fleste grunneierne så seg til slutt fornøyd med den endelige avtalen. Sett i ettertid var én grunneier plaget av at deres erstatning opplevdes urettferdig i forhold til hva andre naboer fikk tilkjent, men var allikevel fornøyd ettersom de nå kunne ta i bruk den nye T-banen. En annen fortalte at *"de gjorde jobben sin, og den gjorde de veldig bra. Den som ikke gjorde jobben sin, det var meg"*, og viste til at avtalen var akseptabel, men at erstatningen sett i ettertid burde vært høyere for å dekke de faktiske utgiftene til ny beplantning. Grunneieren som motsatte seg tiltredelsesavtalen og på et tidspunkt vurderte å la saken gå til ekspropriasjon, men allikevel kom til en minnelig avtale var i ettertid fornøyd med løsningen de hadde kommet frem til. Ved å gjøre erstatningssummen akseptabel for grunnerverver mot at ny beplantning ble sørget for gjorde at konflikten løsnet og man unngikk en ekspropriasjonssak. Grunneieren som derimot fikk sin erstatning avgjort i skjønnsretten ble tilkjent 0 kroner for avståelsen, og var i ettertid dels fornøyd og dels misfornøyd med utfallet. *"På den ene siden fikk jeg ihvertfall forhindre at de underveis kunne fullbyrde klausulene ved å motsette meg avtalen, så det var positivt."* Videre mente grunneieren at å få oppleve hvordan systemet fungerer var en interessant erfaring, men at utfallet økonomisk var vanskelig å forstå. *"Jeg skulle ikke bli rik på dette, men min rettferdighetsoppfatning er at ingenting er null verdt."*

Resten av grunneierne var fornøyd med de avtalene de endte opp med, og fortalte at de ikke hadde reflektert over særlige elementer de mente grunnerverver burde gjort annerledes. Et flertall trakk også frem at de anså den nye T-banen som en bonus i tillegg til erstatningen, både med tanke på eget bruk og en mulig verdiøkning på eiendommen som følge av denne.

4.1.11 Er det noe grunneierne tenker de kunne gjort annerledes?

De grunneierne som signerte endelig avtale uten å forhandle, og siden oppdaget at nyanskaffelse av beplantning eller andre tomteobjekter ville koste mer enn de fikk, fortalte at de gjerne skulle *"stått mer på kravene"*. Én fortalte om å sitte igjen med et inntrykk av at de som var flinke til å forhandle også fikk mer, og så det som urettferdig ettersom erstatningene i utgangspunktet beregnes ut fra standarder. En annen var noe misfornøyd med at personen som kom for å verdsette beplantning tilsynelatende ikke hadde kunnskap om busker og trær. Grunneieren fortalte at *"jeg angret på at jeg ga meg så lett. De var veldig proffe på det andre, men de hadde tjent på å sende ut et menneske som hadde peiling."* Grunneieren som fikk sin erstatning avgjort ved skjønn fortalte at det var en fremmed prosess, og at det nok burde vært gjort bedre forberedelser, uten at dette nødvendigvis hadde påvirket utfallet.

4.2 Grunnerververne

I dette delkapittelet presenterer jeg resultatet av intervjuet med grunnerververne. Delkapittelet er delt inn på samme måte som for grunneierne. Grunnerververne består av to mannlige jordskifte kandidater ansatt i Rambøll, på 32 og 34 år.

4.2.1 Hvor lang tid før anleggsperioden mottok grunneierne informasjon?

Grunnerververne fortalte at første informasjonsmøte ble holdt omtrent et år før byggearbeidene startet. Møtet dreide seg om oppstart av grunnervet, men reguleringsprosessen hadde pågått i forkant. Også der hadde grunnavståelse vært et tema, men på generelt grunnlag. Informasjonsmøte om regulering skjer i kommunens regi, i forbindelse med offentlig ettersyn og nabovarsel. Enkelte innsigelser i forbindelse med reguleringsplan dreide seg om elementer rundt grunnerv. I de tilfellene stilte grunnerververne opp så langt det var nødvendig ved å stille seg tilgjengelig for å besvare spørsmål og forklare fremgangsmåte der det var nødvendig. Da grunnervsprosessen skulle starte opp ble det sendt ut brev med litt informasjon og en invitasjon til et felles møte med alle de som ville bli berørt på hele parsellen. Videre fortalte de at selve grunnervene gikk i gang da reguleringsplanen var endelig vedtatt, og det ble da igjen gitt generell informasjon, men mer spesifikt om grunnerv. De avtalte så tid for befaring med den enkelte grunneier, og gikk i gang med disse så fort all nødvendig informasjon var gitt.

4.2.2 Fikk dere inntrykk av at folk var positivt innstilt til prosessen de skulle med på?

Grunnerververne svarte at det virket som de fleste var positive til at banen skulle bygges, men at de gjerne skulle sluppet å bli berørt selv. *"Det er forståelig at de i utgangspunktet kunne tenkt seg at hekken skulle stå, det er sånne ting som i første omgang har vært negativt for grunneierne."* De fortalte videre at de allikevel hadde inntrykk av at grunneierne hadde forståelse for at det måtte skje, og at samtlige ønsket seg T-banen tilbake. De opplevde at mange fant selve byggeprosessen og ventingen negativt, i tillegg til de fysiske inngrepene som ble gjort på eiendommene.

Grunnerververne fortalte at enkelte til å begynne med ikke ønsket å gi tiltredelsesavtale, men motsatte seg erstatningstilbudet og ønsket en endelig avtale med det samme. *"Da tar det lenger tid å komme til enighet med dem, og da må man noen ganger varsle ekspropriasjon og få den klar før en får avtale på plass. Men det ble det jo ikke her, her ble vi enige med alle, ihvertfall om tiltredelse."* De fortalte videre at de allikevel kom så langt at de fikk ekspropriasjonstillatelse på enkelte eiendommer hvor konfliktnivået tilsa at en minnelig avtale ville bli vanskelig, uten at dette ble nødvendig å gjennomføre.

4.2.3 Fikk dere inntrykk av at folk hadde kjennskap til grunnerverv og ekspropriasjon?

Grunnerververne fortalte at *"de skjønnte at vi kom dit for å kjøpe noe av dem,"* og at de under befaringen forklarte grundig hvor og hvordan inngrepet vil bli i tillegg til å gå gjennom tegninger med grunneieren. Det ble markert med pinner i terrenget hvilke arealer som skulle brukes permanent og hvilke som skulle erverves midlertidig, som ble stående frem til anleggsperioden startet, *"så de har god tid til å se det for seg"*. Videre ble hele prosessen for øvrig forklart, samtidig som det ble skrevet et referat hvor alt som ble sagt står. Dette sendes grunneieren etter møtet, i tillegg til et følgebrev og tilbud om tiltredelsesavtale eller en endelig avtale hvis det ikke er mulig å få til en tiltredelsesavtale.

Grunnerververne fortalte at de da forklarte om varsling av ekspropriasjon dersom det ikke blir mulig å komme til enighet, i tillegg til at dette også ble gjennomgått på det felles informasjonsmøtet. Videre ble det fortalt at veldig mange inngår avtale uten at ekspropriasjon eller tvang nevnes, og at inntrykket er at de fleste vet hva dette er. *"Men jeg har ikke opplevd at de vegrer seg for å si nei hvis de ikke liker innholdet i avtalen. Tvert imot."*

4.2.4 Var dere tilgjengelige for grunneierne underveis i prosessen?

Grunnerververne fortalte at de ikke opplevde å bli kontaktet om generelle spørsmål underveis, men at det hendte grunneiere ringte dersom noe uventet skjedde. Dette kunne være at et anleggsgjerde ble fjernet, eller at det ble uventet mye støy. Videre fortalte de at til slike henvendelser også hadde nabokontakt i prosjektet som håndterte naboklager, både for de som var direkte berørt av grunnervervet og øvrige naboer. *"Henvendelser som går på anleggsdriften og arbeidet går dit, mens vi mottok noen av henvendelsene fra de vi hadde vært i kontakt med før."* Grunnerververne opplevde ikke særlig pågang fra grunneierne i anleggsperioden, men noe mer ved istandsettingen. Det gikk frem at de henvendelser grunnerververne mottok ble besvart fortløpende.

4.2.5 Hvilke forberedelser gjør dere før forhandlingene?

Til forhandlingene fortalte grunnerververne at de undersøker kart, ortofoto, beregner en strøkspris i området og vurderer denne, gjør vurderinger av forskjellig beplantning og kvalitetssjekker hjemmelshaver på eiendommen. De sørger for å tilegne seg så mye kunnskap som mulig om alt som har med eiendommen, byggetiltaket og spesielt planen å gjøre. *"Vi skal helst kunne svare på alt som har med byggeplanen å gjøre."*

4.2.6 Varierer dere forhandlingsstrategi fra grunneier til grunneier?

Grunnerververne fortalte at de vurderer hver sak ut fra svaret de får på det første tilbudet de sender. I de tilfellene noe viser seg å bli en utfordring forsøker de å løse dette for å få ting på plass. Den ene grunnerververen fortalte at *"jeg tror ikke jeg har forberedt meg annerledes på grunn av varierende personlighet eller holdning, men hvis det har kommet frem informasjon om spesielle hensyn ved eiendommen undersøker man litt ekstra."* Videre forsøker de å løse disse problemene, og fortalte at *"hvis de tar opp ting i tilknytning til selve ervervet, erstatning eller hvordan man får tilgang så prøver vi å svare ut det i det vi sender tilbake til grunneier første gang. Så alt er svart på."*

4.2.7 Hvordan forsøker dere å løse utfordringer ved spesielle hensyn på eiendommen?

Med henvisning til svar på forrige spørsmål fortalte grunnerververne at de sjekker hva som er mulig, og om for eksempel boder som egentlig skal rives heller kan flyttes. I slike tilfeller ender det gjerne med at de kommer med et endelig tilbud, slik at grunneier ser hva de har å forholde seg til. Avtaler som går utover erstatning er avtalemessig like greit, men begrenses av hva entreprenøren kan klare. De fortalte at det kan være en utfordring for entreprenøren å følge opp veldig detaljerte ønsker som for eksempel å ta vare på ett bestemt tre eller flytte en bod og rive en annen. *"Da kan man lett bli skuffet som grunneier, hvis vi avtaler noe som entreprenøren uansett ikke klarer å følge opp. Og det har vel skjedd at ting ikke har skjedd i den rekkefølgen det skulle."* Grunnerververne uttrykte forståelse for at det fra grunneiers side må virke enkelt å skulle ta vare på for eksempel ett tre i hagen, men at situasjonen er en helt annen for entreprenøren som er på stedet.

4.2.8 Er det en fordel for fremgangen at grunneierne lar seg bistå av advokat?

På dette svarte grunnerververne at det alltid vil variere fra person til person. De informerer grunneierne om at det er mulig å benytte advokat, og anbefaler i visse tilfeller å benytte seg av tilbudet. Dette vurderes gjennom prosessen, og det er gjerne etter noen tilbakemeldinger eller hvis forhandlingene låser seg at det blir anbefalt. Grunnerververne fortalte at de anbefaler

noen grunneiere dette som et hjelpemiddel for å få oversatt informasjonen som sendes ut, forstå hvilke rettigheter de har eller som en trygghet om at prosessen går som den skal. *"Det er en trygghet for oss også, at vi vet at de er tryggere i sin posisjon."*

4.2.9 Hva tenker dere om utfallet av forhandlingene i dette prosjektet?

Grunnerververne svarte at målet var å sørge for at alle kom bedre ut av det, eller minimum like godt ut, som ved ekspropriasjon. *"Vi føler oss trygge på at ingen her har kommet dårligere ut enn de ville ved ekspropriasjon, det har vi vært veldig bevisst på."* De fortalte videre at de ved bruk av differanseprinsippet benytter "Epleheftet", noe som gjør at grunneier ofte kommer bedre ut enn ved en ren differansebetraktning. *"Man får en sum, selv om det ved et skjønn kanskje ville blitt null."*

4.2.10 Hvordan setter dere grensen for hvor mye dere kan tilby i erstatning?

Hva som skal gis i erstatning beregner grunnerververne med utgangspunkt i de ekspropriasjonsrettslige reglene, og hva tapet blir. De fortalte at med tanke på økonomi internt i prosjektet så er det budsjettet med midler til grunnerverv, men løpende i prosjektet har det vært prognoser som oppdateres hele tiden. De er hele veien i dialog med de økonomene som driver prognoseberegninger i prosjektet, slik at budsjettet ligger langt tilbake i tid, mens prognosene oppdateres hele tiden. *"Så det er ikke tilfellet at man risikerer å gå tom, at noen får lavere fordi andre har fått høyere. Vi har ikke følt noe press på økonomien når det gjelder grunnervervet."* Det ble presisert at alle grunneierne mottok tilbud om erstatning som skulle dekke deres økonomiske tap, og at en firkantet, eller fra grunneiers ståsted, vanskelig forhandlingsatferd kommer av at de til enhver tid er bundet av lovverket.

4.2.11 Er det noe dere tenker grunneierne kunne gjort annerledes for å oppnå en smidigere prosess?

Grunnerververne fortalte at noen grunneiere har en urealistisk forventning til hva de kan oppnå, noe som kan gjøre at realiteten blir skuffende for dem. Enkelte ønsker tiltak gjennomført som rett og slett ikke kan aksepteres fordi kostnadene for det tiltaket kan være mange ganger høyere enn erstatningen de er tilbudt i penger. Dette er også noe de jobber med i korrespondansen, å forsøke å justere forventningene til et realistisk nivå, ettersom det som kan se ut som et enkelt og lite kostbart inngrep for grunneier egentlig er svært kostbare, i tillegg til å være svært tidkrevende for entreprenøren. Det å komme med fleksible løsninger, som gjennomføring av noen tiltak fremfor ren erstatning stilte grunnerververne seg for øvrig positive til, men forteller at de også må sørge for at tiltakene har en økonomisk begrensning.

4.2.12 Er det noe dere tenker at dere kunne gjort annerledes for å oppnå en smidigere prosess?

Det kom frem at grunnerververne i ettertid har tenkt at enkelte tilfeller burde gått til skjønn fremfor å fortsette lange forhandlinger om en minnelig avtale. Samtidig var begge enige om at det hele gikk relativt bra. *"Det er ikke til å unngå at en i enkeltsaker kunne ha gjort ting annerledes, ikke nødvendigvis for at resultatet hadde blitt annerledes, men at prosessen hadde gått smidigere."* De fortalte også å ha reflektert noe over at enkelte kan ha oppfattet noe de har sagt som noe annet enn det de har ment, spesielt med tanke på istandsetting og hvordan eiendommene blir seende ut til slutt. *"Noen tror at det skal se helt nytt ut, at det skal se ut som et nybygg, men vi skal jo istandsette tilbake til sånn det var, nærmest."*

5. Drøfting

I dette kapittelet drøfter jeg empirien presentert i kapittel 4, knyttet opp mot teori presentert i kapittel 3. Med utgangspunkt i oppgavens delproblemstillinger vil jeg ved å betrakte og drøfte egne funn, belyse hver delproblemstilling individuelt i delkapittel 5.1. I delkapittel 5.2 vil jeg presentere og drøfte informasjon fra utvalgte ressurspersoner, som på mer generelt grunnlag har kommet med kommentarer til mine funn. Avslutningsvis belyser jeg oppgavens hovedproblemstilling i delkapittel 5.3, med utgangspunkt i gjennomført drøfting.

5.1 Drøfting av funn tilknyttet delproblemstillingene

Jeg vil i dette delkapittelet presentere oppgavens fire delproblemstillinger på nytt. Funn og teori tilknyttet hver av disse drøftes og belyses individuelt.

5.1.1 Hvordan stilte grunneierne seg til grunnervervet før forhandlingene startet, og endret de på noe tidspunkt innstilling?

Denne delproblemstillingen handler om hva som var grunneiernes innstilling til grunnervervsprosessen og forhandlingene i utgangspunktet, om de i løpet av denne endret holdning, og i såfall bakgrunnen for det. Jeg var ute etter å undersøke om de som gikk positive inn i prosessen på noe tidspunkt heller stilte seg negative, eller omvendt. Det er interessant å se på om innstilling og eventuelle holdningsendringer til prosjektet og prosessen i sin helhet kan ha påvirket forhandlingene.

De fire grunneierne som fortalte om en holdningsendring underveis gikk fra positive til mer skeptiske. Det skal nevnes at samtlige hele veien var positive til selve tiltaket, og at skepsisen som for enkelte oppsto dreide seg om forhandlingsprosessen. Det at de fleste grunneiere naturlig ikke besitter særlig fagkunnskap hva angår grunnerverv i utgangspunktet kan bidra til at flere hadde urealistiske forventninger til hvordan en slik prosess ville bli. Det gikk frem av grunnerververs intervju at det kan virke som at enkelte håper å gå ut av forhandlingene med økonomisk gevinst - i motsetning til intet økonomisk tap - som jo er rammen. Av grunneierintervjuene kom det frem at holdningsendringene oppsto ved forhandlingenes begynnelse. Et påvirkende element kan ha vært at realiteten kom som en overraskelse for enkelte, ettersom tilbudet de mottok ikke sto i proporsjon til hva de hadde sett for seg. Én grunneier trakk frem at det etter tiltredelse ble bestemt at boder som i utgangspunktet skulle flyttes, i stedet måtte rives. Grunneieren fikk inntrykk av at den endelige erstatningen for areal

og tomteobjekter ble justert ned som følge av endringene, i tillegg til at omgjøringen fra permanent til midlertidig erverv utgjorde en større forskjell for erstatningen enn hva som var rettferdig med hensyn til at bodene måtte rives.

Det fremgår av kjøpekontrakten (vedlegg 7) at partene skal enes om endelig erstatning, og videre at denne "*dekker grunnerstatning, tapt beplantning og ulemper som følge av grunnnavståelsen.*" Det ble fra flere etterlyst bedre forklaringer på hvilke beløp som var ment til å erstatte hva, ettersom grunneierne fant det vanskelig å få den samlede summen til å gå opp med hva de mente ble deres samlede økonomiske tap. Det at flere tilsynelatende opplevde tap av kontroll under forhandlingene som følge av at de ikke forsto hvordan erstatningene ble beregnet kan ha bidratt til at mindre endringer for enkelte opplevdes mer forvirrende og urettferdig enn grunnerverver så for seg. Flere elementer tyder på at forhandlingsprosessen for grunneier er nokså skjør, og at tilliten til grunnerverver raskt ble svekket som følge av at de ikke forsto bakgrunnen for endringer som ble gjort, og erstatningsutmålingen på bakgrunn av disse.

Av grunneierintervjuene gikk det frem at de fleste mente erstatningen de fikk var for lav. Enkelte bestemte seg allikevel for å godta avtalen, mens andre forsøkte å forhandle. Det noen reagerte sterkt på var at tilbudet om erstatning, som omfatter både areal og tomteobjekter, var mye lavere enn beløp de selv hadde kommet frem til ved å innhente takst på bare tomteobjekter. Fra teorien vet vi at tomteobjektene inndeles som vesentlige, mindre vesentlige og uvesentlige, og at verdsettingen av disse skjer på bakgrunn av hva de er verdt på ervervstidspunktet. Det vil si at erstatning for en bod ikke nødvendigvis vil bli tilsvarende kostnanden for å få satt opp en ny, men hva denne er verdt etter å ha trukket fra slitasje. På samme måte som at skillet mellom uvesentlig og vesentlig kan vurderes forskjellig for grunneier og grunnerverver, vil tilsvarende kunne gjelde en skjønnsmessig vurdering av slitasjefradrag. Det som må anses som uvesentlig for eiendommens verdi ut ifra en differansebetraktning, anses ikke nødvendigvis som uvesentlig for grunneieren. Altså kan det ha oppstått interessekonflikter som følge av verdsettingen, ettersom det for grunneier vanskelig lar seg gjøre å betrakte egne tomteobjekter objektivt.

Grunneierne fortalte at de savnet bedre informasjon, og følelsen av å bli hørt. Igjen er det elementer som tyder på at de faktiske forhandlingene skilte seg fra forventningene til disse, og at grunneierne fant det vanskelig å forstå elementer av situasjonen de på daværende tidspunkt befant seg i. Grunnerververne hadde inntrykk av at grunneierne forsto at de kom for å kjøpe

noe av dem, og fortalte at de ble forklart prosessen grundig under befaring. I tillegg ble areal som skulle erverves fysisk markert på eiendommene. Det var altså i det partene skulle enes om erstatningen at enkelte opplevde forhandlingsdynamikken og maktforholdet som skjevt. Det er flere innvirkende elementer som kan ha vært grunnen til dette, ettersom forhandlingene består av en profesjonell aktør og en privat part. De forklaringene som for den profesjonelle aktøren kan ha virket ryddige og utfyllende, kan for den private parten ha blitt oppfattet som en oppramsing av bestemmelser uten videre forklaringer. Fordi grunnerverver går inn i forhandlingene med de ekspropriasjonsrettslige bestemmelsene som en form for reservasjonspunkt er forhandlingene ikke så åpne som en grunneier kanskje kunne sett for seg.

Videre var fem av grunneierne ikke fornøyd med hvordan grunnervvervsprosessen i sin helhet ble forklart for dem under befaringen, og fire av disse stilte seg som nevnt mer negative til situasjonen under forhandlingene. Ettersom grunnerverver under befaringen la frem det som tilsynelatende skulle være nok informasjon, gikk gjennom planer og tegninger med grunneier og siden sendte referat som inneholdt alt som var blitt gjennomgått, er det mye som tyder på at det på et tidspunkt har skjedd en kommunikasjonssvikt. Det kan dreie seg om at grunneierne av forskjellige grunner har unnlatt å stille spørsmål om de delene av grunnervvervet som var vanskelig å forstå, eller rett og slett fant situasjonen så komplisert at de ikke visste hva de skulle spørre om. Det er ingenting som tyder på at grunnerverver oppfattet at disse ikke forsto det de ble forklart under befaringen, og det kan være at prosessen videre som følge av at partene har snakket forbi hverandre ble noe betent. I den sammenheng er det interessant å trekke frem hva Statens vegvesen i sin brukerundersøkelse fra 2000 kom frem til om grunneiernes tilfredshet rundt informasjon og kvaliteten på denne. Et mindretall av grunneierne var kjent med at det finnes tilgjengelig informasjon om sine rettigheter i forbindelse med grunnervvervet, og kun en tredjedel av disse var klar over hvor de kunne finne denne. Samtidig overvurderte grunnerververne grunneiers kunnskap om dette. Det gikk frem at direkte kontakt med grunnerverver var grunneiernes hovedkilde til informasjon, samtidig som at grunnerververne også her overvurderte egen innsats hva angikk informasjonskvalitet gjennom direkte kontakt. (Norsk Gallup Institutt AS 2000:21) Dette underbygger altså inntrykket av at konflikter kan ha oppstått som følge av misforståelser, på bakgrunn av at grunneier savner informasjon, samtidig som at grunnerverver tror de er tilfredsstillende informert.

Videre går det frem av intervju med grunnerverver at de ikke bevisst ter seg forskjellig i møte med de forskjellige grunneierne, men forholder seg til de saklige og konkrete problemstillingene som har med eiendommen og avståelsen å gjøre. Det at en grunneier trakk frem at dårlige erfaringer i forkant av grunnervervet påvirket innstillingen til forhandlingene negativt kan si noe om hvor kompleks situasjonen er, og at det for grunnerverver kan være vanskelig å oppfatte hvor en konflikt starter.

Det at enkelte grunneiere følte at de ikke ble hørt kan ha sammenheng med at avståelsen for disse er svært personlig, og de befinner seg kun i sin egen prosess. Grunnerverver går gjennom prosessen som profesjonell, og forholder seg ikke til de personlige interessene, men de økonomiske. Det er for grunnerverver snakk om en mer nøktern vurdering etter gjeldende bestemmelser, mens situasjonen for grunneier omhandler avståelse av sin private eiendom.

De grunneierne som gjennomgikk en holdningsendring savnet altså informasjon, og mer utfyllende svar på spørsmål. Det kan spekuleres i om flere ville beholdt en mer positiv innstilling videre dersom det ble fokusert mer på deres individuelle interesser og behov, eller om det bunner i selve pristilbudet. Funnene kan tyde på at partenes opplevelse av å være én av mange medførte usikkerhet, og videre at de ønsket å bli sett som personen som må avstå nettopp sitt hageareal - ikke ett av mange areal. De som opplevde å få en dårlig start på grunnervervsprosessen opplevde et tillitstap som fulgte med inn i forhandlingene.

De tre grunneierne som ikke hadde noe å utsette på prosessen, trakk frem at både informasjon og oppfølging var tilfredsstillende. Én grunneier presiserte at samfunnsnyttens ved slike tiltak måtte vektes tyngre enn de ulempene et mindre inngrep på eiendommen ville medføre.

Ettersom Kolsåsbanen, som nevnt i teorien, har eksistert i over 90 år er det rimelig å anta at grunneierne var inneforstått med en påregnelig utvikling da de bosatte seg langs traséen. Alle grunneierne fortalte at de på generelt grunnlag forsto nytten av virkemidlene tilknyttet grunnerverv og ekspropriasjon - at dette er nødvendig for samfunnets utvikling. Likevel ble det av de færreste uttrykt bevissthet rundt egen tilpasningsplikt. Funnene er interessant å sammenlikne med Statens vegevens rapport fra 2000. Det går der frem at grunneierne som oppgir å være mest negative til nytt veganlegg, er de som i størst grad er berørt. Det vises i den sammenheng til en forestilling om at "*alle vil ha vei - men ingen vil ha veien*". (Norsk Gallup Institutt AS 2000:21) Det kan spekuleres i om enkelte grunneiere i min undersøkelse opplevde grunnervervet og forhandlingene så belastende, at evnen til å reflektere rundt samfunnsnyttens, og sin opprinnelige innstilling, ble helt eller delvis borte. Økt bevisstgjøring

rundt enkeltpersoners samfunnsplikt, samt påregnelig utvikling for fellesskapets beste, kunne kanskje bidra til at flere gikk inn i forhandlingene med større grad av samarbeidsvilje.

Grunneierne stilte seg altså positive til grunnervervet før forhandlingene startet, og var gjennom hele prosessen positive til tiltaket som ble gjennomført. Fire opplevde situasjonen som mer krevende enn forventet da forhandlingene startet. De opplevde i tillegg kommunikative utfordringer i tilknytning til informasjon som ble gitt, og svar på spørsmål.

5.1.2 Hvordan opplevde grunneierne og grunnerververne forhandlingsprosessen?

Med denne delproblemstillingen ønsket jeg å få et innblikk i hvordan forhandlingsprosessen opplevdes for den enkelte. Det som teoretisk sett kan anses som en grunnleggende god fremgangsmåte for forhandlinger, kan oppleves svært forskjellig for den enkelte. Jeg var her interessert i både grunneiers og grunnerververs opplevelse.

For tre av grunneierne ble det ingen forhandlingsprosess, ettersom de godtok tilbudet de fikk umiddelbart. Disse anså tilbudet som akseptabelt og følte seg ivaretatt gjennom grunnervervet. For de resterende kom det frem at prosessen ble nokså tung og tidkrevende i forhold til hva de hadde sett for seg, og at kommunikasjonen underveis var en utfordring. Det at grunneierne hadde vanskelig for å forstå hvor tallene grunnerververne opererte med ble hentet fra kan igjen kunne i at partene besitter ulik kunnskap, og at det er vanskelig for en person uten innsikt i grunnerverv og verdsetting å sette seg inn i de metodene som benyttes. Verdsetting med utgangspunkt i en differansebetraktning utgjør et annet resultat enn ved å multiplisere områdepris per kvadratmeter avstått areal, og legge til summen av nypris på en rekke tomteobjekter. Dette kan naturlig nok oppleves urettferdig for en grunneier, men det gikk av intervjuene frem at en bedre forklaring på verdsettingen var noe de savnet. Mye tyder på at bedre forståelse av prosessen kunne bidratt til å unngå enkelte konflikter. En utfordring er allikevel at det ikke kan forventes at grunneiere tilegner seg kunnskap på nivå med den grunnerverver besitter. Det kan være at en vurdering av hva som er nødvendig eller overflødig informasjon kunne lette byrden for enkelte, dersom det ville føre til at informasjonsmengden ble noe mindre og mer konkret.

Det skal nevnes at det her ble lagt opp til at alle fikk tilbud om å la seg bistå av advokat på tiltakshavers regning. Dette er et tilbud som kan bidra til at maktforholdet jevnes ut og at den enkelte føler seg tryggere og bedre informert. Det fremgikk av grunnerververs intervju at de

ser det som en trygghet å vite at grunneierne er trygge i sin posisjon, og at advokaten kan bidra til at misforståelser unngås som følge av vanskelig språk eller kommunikasjonsutfordringer for øvrig. Omtrent halvparten av grunneierne fortalte at informasjonen de fikk, tidvis var vanskelig å forstå, og at de fikk lite ut av svar på spørsmål som innebar bestemmelser og fagterminologi. Allikevel var det kun én som benyttet seg av advokat i forhandlingsprosessen, og var fornøyd med bistanden og tryggheten det medførte. Det kan spekuleres i om flere ser på det å kontakte en advokat som et drastisk tiltak, eller ikke så dette som et alternativ for seg selv, ettersom det aldri var aktuelt med en rettsak. Grunnerververne fortalte også at de tidvis anbefaler grunneieren å la seg bistå av advokat, dersom de ser at enkelte finner situasjonen vanskelig. Med utgangspunkt i de etiske retningslinjene som blant annet tilsier at grunnerverver skal være spesielt oppmerksom på å veilede de svakeste slik at de kan ivareta sine interesser, må det anses som etisk riktig å anbefale en part å kontakte advokat dersom veiledning tilsynelatende ikke fører frem. Det skal nevnes at de etiske retningslinjene ble utarbeidet for bruk i Statens vegvesen, men egner seg for sammelikning av hva som bør anses å være etisk riktig i forbindelse med grunnerverv. Det er interessant å trekke frem at brukerundersøkelsen Statens vegvesen gjennomførte viser at partene som bistås av advokat er blant de som skåret lavest på det samlede tilfredshetsmålet i hele undersøkelsesgruppen. Det kan spekuleres i om dette kommer av at de som først kontakter advokat, i utgangspunktet er svært misfornøyd, til sammenlikning med egne tanker om at enkelte oppfatter dette som veldig drastisk. (Norsk Gallup Institutt AS 2000:20)

Fra teorien vet vi at forberedelser er vesentlig i forkant av forhandlinger. Ved å sette seg et reservasjonspunkt og et aspirasjonspunkt har partene gode utgangspunkt for hva de ønsker skal bli resultatet av forhandlingene, men like viktig er det å sette seg godt inn i hvilke elementer som inngår i de aktuelle forhandlingene. Det at grunneierne i forkant av forhandlingene gjorde minimalt med forberedelser er et element som kan ha bidratt til at gangen videre ikke ble som forventet. Flere grunneiere ga uttrykk for at forberedelser var noe de ikke hadde tenkt over, og enkelte hadde kanskje aldri vært del av en forhandlingsprosess av denne størrelsen tidligere. Det kan være at informasjonen grunneiere generelt mottar i forbindelse slike tiltak, og det påfølgende grunnervervet inneholder tilstrekkelig med teknisk informasjon, men også burde rommet mer informasjon av typen "hjelp til selvhjelp" i tilknytning til forhandlingene. Enkelte hadde her sett for seg et slags reservasjonspunkt, men med urealistiske forventinger til hva som var mulig å oppnå. Disse reservasjonspunktene hadde utgangspunkt i taksering av beplantning og andre tomteobjekter innhentet på egenhånd,

og befant seg stort sett langt over en reell verdiberegning med utgangspunkt i ekspropriasjonsrettslige bestemmelser. Det vil si at grunneiernes reservasjonspunkt befant seg over grunnerververs, uten at grunneierne var klar over det, noe som kan ha medført konflikt som følge av at det til å begynne med ikke forelå noen positiv forhandlingssone. En tilleggsutfordring her kan ha vært at grunneierne ikke var klar over at deres forventninger var urealistisk høye, i forhold til hva som i virkeligheten kunne forventes.

Ved grunnerverv er det for grunnerverver viktig at forhandlingene ikke stopper opp. De er en del av et større prosjekt, og fremgang er vesentlig. Derfor må det gjøres grep når motstridende interesser gjør at partene ikke kommer videre. Grunnerverver fortalte at de varsler ekspropriasjon når de ser at dette kan bli en nødvendig utvei, men fortsetter samtidig å prøve å komme til en minnelig avtale. Det fremgikk av intervjuene at det i enkelte tilfeller er benyttet integrasjon som forhandlingsmetode der det var vanskelig å komme til enighet. Dette gjorde at partene unngikk ekspropriasjon eller skjønn, som er mer tidkrevende, og kan oppleves mer belastende for grunneieren. Mye tyder på at en av partene unngikk en rettssak som følge av en kombinasjon av advokatbistand og integrasjon. En utfordring med integrasjon i form av erstatning sammen med tilbud om kompensierende tiltak, kan være at grunneier heller ikke besitter kunnskap om hva som er tidkrevende for entreprenøren, og dermed kostbart for tiltakshaver. Grunnerververne fortalte at i likhet med urealistiske forventninger til erstatning, skjer det også at enkelte grunneiere forventer at en jobb skal utføres fordi denne anses som enkel, mens den i realiteten kan ha vært svært omfattende. Også her må grunnerverver jobbe med å moderere grunneiers forventninger, og informere om hva som er realistisk eller ikke, for å unngå konflikter som følge av skuffende tilbakemeldinger. Det gikk frem at det kan innebære en viss risiko å love for mye på vegne av entreprenøren - grunnerverver må ta stilling til om jobben er gjennomførbar for å unngå at entreprenøren ikke klarer å følge opp det som grunneier har fått tilbud om.

Fra forhandlingsteorien vet vi at en integrasjonsforhandling også omfatter fordeling, og at forberedelsene til integrasjon bør gå i syv steg: interesseanalyse, utforskning av løsningsmuligheter, utarbeidelse av pakker, vurdering av alternativene til en forhandlet avtale, utbygging av pakkene til skisser med avtaleforslag, fordelingsanalyse og planlegging av prosedyrer for forhandlingsprosessen. Fra intervju med grunneiere og grunnerververe er det lite som tyder på at alle syv stegene er fulgt under forberedelsene, men enkelte elementer ser allikevel ut til å ha blitt gjennomgått fra grunnerververs side. I tilfellet der forhandlingene ble omdefinert til integrasjon kan det være at grunnerverver hadde spart tid på å utarbeide en

interesseanalyse allerede ved motsettelsen. Ettersom det viste seg at det viktigste for grunneier var å få erstattet et spesifikt tomteobjekt, kan det være at en analyse ville bidratt til å avdekke ønsket tidligere. Etter en interesseanalyse, bør løsningsmuligheter utforskes, og en avtalepakke utarbeides, noe som delvis ble gjennomført her, dog underveis i forhandlingene i stedet for i forkant. I en grunnervvssituasjon er alternativet til forhandlet avtale tvang, og partene kom i dette tilfellet frem til at en avtalepakke bestående av erstatning i tillegg til istandsetting av det spesifikke tomteobjektet som for grunneier var viktig var en god løsning. Ettersom det i forkant var forsøkt en form for fordelingsforhandling uten suksess kunne en forenklet fordelingsanalyse trekkes ut fra erfaringene fordi partene nå visste omtrent hvor høyt eller lavt den andre var villig til å gå. Videre ble det fra grunnerverver fremlagt avtaleforslag for grunneier, som sa seg enig i løsningen og godtok avtalen. Prosedyrer for forhandlingsprosessen er for grunnerverver i utgangspunktet standard, hvor de eventuelle forhandlingene starter etter befaringen er gjennomført og grunneier har mottatt og tatt stilling til et tilbud. Hvordan disse utvikler seg er individuelt, og vurderes fortløpende i hvert enkelt tilfelle.

Videre fremgår det av de etiske retningslinjene at grunnerverver skal være tilgjengelig for grunneieren. I løpet av forhandlingsprosessen hadde enkelte grunneiere behov for å kontakte grunneierververen for spørsmål om uventede hendelser i tilknytning til anleggsarbeidene, eller for å få forklart elementer de fant uforståelig i mottatte brev. Det kom frem at grunnerverver var tilgjengelig gjennom prosessen, men at enkelte opplevde svarene de fikk som lite utfyllende, i tillegg til at det kunne ta svært lang tid å få tilbakemelding. Fra grunnerververnes intervju gikk det frem at enkelte har behov for kontakt underveis, men at det også finnes en nabokontakt å henvende seg til. Det gikk frem at de responderer på henvendelsene de får fortløpende, og at grunnerververne ikke opplevde responstiden som lang.

Kolsåsbaneprosjektet i sin helhet hadde allerede pågått i en årrekke da grunnervervene og anleggsarbeidene omsider startet. Planleggingen og utredningen førte altså til svært mye venting for de berørte grunneierne, og det kan være at tidsperspektivet ved byggestart ble noe relativt til situasjonen for øvrig. Flere var antakeligvis lei og utålmodige allerede da.

Grunnerververne fortalte dessuten at deres inntrykk av hva grunneierne fant negativt i en grunnervvsprosess var både det at anlegget måtte inn på deres eiendom, i tillegg til mye venting. Det kan være at mer utfyllende informasjon om tidsaspekter i en slik prosess kunne bidratt til at grunneierne gikk inn i situasjonen med mer realistiske forventninger til hvor lang tid ting faktisk tar. Til sammenlikning kom Statens vegvesen i sin brukerundersøkelse til at de

fleste grunneierne var middels fornøyd med tilgjengeligheten til grunnerververen i forbindelse med grunnervervet, men stort sett fornøyd med grunnerververens kompetanse. Samtidig forventet grunnerververne høyere grad av tilfredshet enn det som var tilfellet hva angikk tilgjengelighet, mens forventningene til grunneierens tilfredshet rundt kompetansen stemte godt. (Norsk Gallup Institutt AS 2000:23) Alle grunneierne i min undersøkelse trakk i løpet av intervjuene frem at grunnerververne opplevdes som profesjonelle og høflige. Ingen hadde negative tanker rundt grunnerververs person, og presiserte at det var situasjonen og prosessen som for noen ble vanskelig. Altså samstemmer mine funn med det som går frem av rapporten fra Statens vegvesen.

Det skal nevnes at alle grunneierne fikk tilbud om en erstatning som etter verdsettingsmodellene skulle dekke deres økonomiske tap. Grunneieren som fikk sin erstatning fastsatt ved skjønn opplevde at dialogen med grunnerverver stagnerte umiddelbart etter motsettelse. Det gikk frem at grunneieren så det som håpløst å forsøke å forhandle, blant annet som følge av at tilliten på dette tidspunktet var svekket. Det at skjønnsretten satt erstatningen til 0 kroner underbygger grunnerververnes innstilling om at minnelig avtale skal lønne seg for grunneier. Det kunne på flere av grunneierne som opplevde forhandlingene krevende virke som at selve avståelsen og erstatningen etterhvert ikke ble det primære fokus. Derimot ble det heller et spørsmål om prinsipp, og det å føle seg som en del av en likevektet forhandling.

Konflikter som følge av misforståelser ser ut til å ha vært gjennomgående i de tilfellene som for grunneier opplevdes vanskelig. En grunneier hadde spekulert i om erstatningen de fikk tilbudt var lav fordi grunneiere på tidligere parseller i prosjektet hadde fått for mye. Fra grunnerververnes intervju gikk det frem at de gjennom prosjektet ikke hadde følt press på økonomien til grunnervervet, og at de til enhver tid forholder seg til de ekspropriasjonsrettslige bestemmelsene. Det vil si at en grunneier aldri vil motta lavere erstatning som følge av at en annen har mottatt mer. Erstatningen fastsettes som nevnt med utgangspunkt i gjeldende regler, og ikke som en fordeling mellom grunneierne. Slike misoppfatninger må anses som utfordrende i forhandlingssammenheng, ettersom det kan skje at grunneier er misfornøyd med elementer som ikke er reelle. Slike underliggende konflikter er vanskelig å identifisere, og det gikk ikke frem av grunnerververnes intervju at de var klar over at dette var en oppfatning noen hadde.

De grunneierne som ble del av en forhandlingsprosess opplevde altså denne som tidkrevende og vanskelig. Mye tyder på at flere konflikter har oppstått som følge av misforståelser, og fordi forhandlinger i forbindelse med grunnerverv består av parter med svært forskjellige utgangspunkt for å forstå fremgangsmåten. For grunnerververne var det ikke spesielle elementer ved disse forhandlingene som skilte seg fra andre grunnerverv. De hadde inntrykk av at enkelte grunneiere går inn i forhandlingene med urealistiske forventninger, som igjen kan føre til skuffende tilbud og tilbagemeldinger.

5.1.3 Påvirket ekspropriasjonshjemmelen grunneiernes opplevelse av forhandlingene

Det at grunnerverver har hjemmel til å erverve det de behøver med tvang er et interessant element ved forhandlinger i forbindelse med grunnerverv. Jeg var interessert i om grunneierne forsto hva ekspropriasjonshjemmelen faktisk innebærer, og om virkemiddelet påvirket deres forhandlingsadferd.

Det fremgikk av grunnerververs intervju at grunneierne ble forklart generelt om varsling av ekspropriasjon på felles informasjonsmøte, og igjen ved tilbud om arbeidstillatelse. Der grunneier motsetter seg tiltredelse, som fører til at anleggsarbeidene forsinkes, varsles ekspropriasjon selv om det ikke nødvendigvis blir nødvendig å gjennomføre et slikt tiltak. Det gikk videre frem av grunneierintervjuene at flere ikke var klar over forskjellen mellom ekspropriasjon og skjønn, men at de forsto at kommunen kunne gi tillatelse til å ta i bruk areal selv om partene ikke ble enige. Ettersom kun én grunneier motsatte seg tiltredelse var ikke ekspropriasjon et alternativ for resten, men flere uttalte allikevel at de opplevde dette som et pressmiddel. Grunneieren som motsatte seg tiltredelse var en av to som trakk frem at det ikke var ønskelig med ekspropriasjon på grunn av tidsaspektet, i tillegg til faren for å få tilkjent mindre i erstatning enn det som var tilbudt. Likevel uttrykte grunneieren tillit til systemet, og det var ingenting som tydet på at ekspropriasjon ble ansett som mer urettferdig eller uriktig enn en avtaleinngåelse i minnelighet. Det var heller den ekstra påkjenningen som ikke var ønskelig.

Det at grunneierne ble informert om at erstatningen avgjøres i skjønnsretten dersom det ikke ble mulig å oppnå en frivillig endelig avtale ble tilsynelatende tolket som en trussel om ekspropriasjon, selv etter signering av tiltredelse som jo gir grunnerverver retten til det aktuelle arealet. Det er altså flere uttalelser som kan tolkes dit hen at enkelte ikke forsto nøyaktig hva de signerte på i tiltredelsesavtalen.

Videre skal det nevnes at ekspropriasjon som alternativ kan sammenliknes med rettslig skjønn ettersom begge alternativene går ut på at en konflikt tas videre til en utenforstående tredjepart, som tar en avgjørelse med utgangspunkt i gjeldende bestemmelser, og uten forhandlingsmuligheter. Det blir tilsynelatende informert nokså grundig om varsling av ekspropriasjon, men ikke like mye om hva som skjer når det kun er erstatningen partene ikke kommer til enighet om, uten at avståelsen er gjenstand for konflikt. Grunnerververne fortalte dog at de ikke hadde inntrykk av at grunneierne som var uenige i avtalen kviet seg for å motsette seg denne, enten det gjaldt tiltredelse eller endelig avtale. Det er altså lite som fra deres ståsted tyder på at hjemmelen kan ha bidratt til å presse grunneierne til å inngå en avtale de ikke ville inngått uten at ekspropriasjon var et alternativ. Grunneieren som fikk sin erstatning avgjort i skjønnsretten så dette som eneste løsning som følge av å oppleve at motbud ikke ble tatt til følge. Det var tydelig at det kom som en overraskelse at skjønnsretten kom til at ingen erstatning skulle tilkjennes, samtidig som at grunneieren ga uttrykk for at prosessen gikk ryddig for seg, og at bistanden fra advokat gjennom rettssaken var god. Det kunne være interessant å se hvordan saken hadde utviklet seg dersom grunneieren lot seg bistå av advokat før rettssaken, ettersom det fremgikk av intervjuet at konfliktnivået økte raskt ved motsettelse av tilbudet, og at det ikke ble forsøkt særlig forhandlinger fra grunneiers side før partene besluttet å la skjønnsretten avgjøre saken.

Det går fra forhandlingsteorien frem at underliggende konflikter kan bidra til at kommunikasjonen blir vanskelig, og det er derfor ønskelig å definere eventuelle konflikter før partene forsøker å gå videre i forhandlingene. På den måten kan misoppfattelser som underbygger en eksisterende konflikt i høyere grad unngås. Ettersom flere grunneiere opplevde å bli presset med ekspropriasjon og rettssak, mens dette fra grunnerverver tilsynelatende har vært ment som generell informasjon, kan det antas at dette har medført enkelte underliggende konflikter som begge parter ville vært tjent med at ble løst før forhandlingene fortsatte.

Fra grunneierintervjuene gikk det også frem at de som opplevde dette som et pressmiddel fant det provoserende, men slett ikke lot seg skremme til avtaleinngåelse. Flere fortalte at de ikke trodde de ville gjort noe annerledes dersom ekspropriasjon ikke var et alternativ. Det skal nevnes at det enkelte grunneiere opplevde som et ultimatum som ble stilt, kan ha vært ment som generell informasjon om de faktiske alternativene fra grunnerververs side. For grunnerverver er det ikke spesielt å vinne eller tape på om en avtale inngås frivillig eller må avgjøres ved skjønn, mens det derimot er mye tid å tape på en ekspropriasjonssak. Det må

altså antas at det så langt det er mulig er ønskelig med frivillige avtaleinngåelser, også av hensyn til de etiske retningslinjene. Videre kan det være at dersom grunnerverver har bragt opp ekspropriasjon som et alternativ hos enkelte, har det foreligget en nokså tung konflikt som har gjort den videre gangen usikker. Grunnerverver er da nødt til å informere om alternativet, både med tanke på sakens videre gang, og muligens for å illustrere at forslaget til minnelig avtale er et bedre alternativ.

Det er altså lite som tyder på at grunneierne handlet annerledes som følge av ekspropriasjonshjemmelen, men at det kan ha bidratt til økt konfliktnivå i enkelte tilfeller.

5.1.4 Er grunneierne og grunnerververne i ettertid av forhandlingene fornøyd med prosessen og resultatet?

Med den siste delproblemstillingen var jeg ute etter hvilke tanker og opplevelser grunneierne og grunnerververne satt igjen med i etterkant av grunnervervene. Jeg ønsket å finne ut om de som opplevde en krevende prosess allikevel kunne se seg fornøyd med sin endelige avtale, og likeså om de som godtok sine avtaler uten å forhandle allikevel følte seg rettferdig behandlet.

Det kom frem at et flertall av grunneierne til slutt var fornøyd med avtalen de signerte. Etersom flere i utgangspunktet ønsket å oppnå en høyere erstatningssum enn de endte opp med kan det være flere faktorer som spiller inn på opplevelsen sett i retrospekt. Som nevnt kunne det virke som at selve erstatningssummen for enkelte etterhvert ikke ble det viktigste, men å oppnå en toveiskommunikasjon, og faktisk komme til en annen avtale enn den som de i første omgang fikk tilbudt. Flere grunneiere ga uttrykk for at det ble viktig å føle seg hørt og tatt på alvor. Det virket på flere av grunneierne som om de underveis i prosessen følte fortvilelse over å befinne seg i en prosess de ikke forsto i sin helhet, men fikk et klarere bilde over situasjonen da T-banen åpnet igjen og de kunne benytte seg av det som var utgangspunktet for hele tiltaket. Det at endelig avtale for de som i utgangspunktet motsatte seg denne til slutt så noe annerledes ut enn det første tilbudet, har antakeligvis bidratt til at flere følte at de oppnådde noe med forhandlingene, selv om endringene ikke nødvendigvis ble så store som ønskelig. Grunneieren som motsatte seg endelig avtale og fikk sin erstatning beregnet til 0 kroner i skjønnsretten var også dels tilfreds med resultatet. Dette kom av at motsettelsen blant annet dreide seg om klausulene i den endelige avtalen, som kunne gi tiltakshaver rettigheter utover hva grunneier følte seg komfortabel med. Fordi denne aldri ble signert hadde grunneier sikret seg mot at entreprenøren i anleggsperioden kunne fullbyrde disse klausulene, og så en viss seier i det. Det kan i dette tilfellet se ut til at underliggende

interesser førte til forhandlingsbrudd, ettersom det vil være naturlig for grunnerverver å ta utgangspunkt i at erstatningssummen er hovedgjenstand for forhandlingene, mens det kan vise seg at andre elementer spilte en større rolle.

De grunneierne som ikke motsatte seg tilbudet de fikk var også tilsynelatende fornøyd i ettertid, til tross for at de helst skulle hatt en høyere erstatning. To av disse ga uttrykk for at de burde ha forsøkt å forhandle seg frem til et høyere beløp, men var heller ikke misfornøyd med det de hadde fått. Det kunne virke som at enkelte ikke ønsket å forhandle fordi de var redd det ville forsinke prosessen, eller skape mer bry enn gevinst. Altså var det å spille på lag tilsynelatende viktigere for noen enn hvordan de selv kom ut av grunnervervet. Det skal dog nevnes at de som mente de ville gå i tap etter å ha kjøpt inn ny beplantning og hageinnretninger, rettfærdiggjorde dette med en forventet verdiøkning på eiendommen som følge av den nye T-banen. Fra teorien vet vi at verdsetting etter differanseprinsippet skjer med utgangspunkt i hvordan ervervet påvirker eiendommen økonomisk. Derfor vil for eksempel det å innhente butikkpris på tomteobjekter ikke nødvendigvis tilsvare en verdivurdering av objektene som del av eiendommen i sin helhet. Dette er elementer grunneierne tilsynelatende ikke var klar over, og som kan ha bidratt til at flere mente erstatningen de fikk var urettferdig lav.

Grunnerververne fortalte at et av målene med grunnervervet var at alle skulle komme bedre eller like godt ut av minnelige avtaler som ved ekspropriasjon. Sett i ettertid følte de seg trygge på at resultatet også ble slik, og dermed at alles interesser har blitt tilfredsstillende ivarettatt. Det gikk frem av intervjuet at de nok kunne hatt flere avtaleskjønn fremfor å fortsette krevende forhandlinger hvor konfliktnivået ble høyt, men var i tillegg fornøyd med å ha fått tiltredelse i minnelighet fra samtlige. Til tross for at et avtaleskjønn kan oppleves krevende for grunneier, må det sees i forhold til hvordan forhandlingene forløper etterhvert som konfliktnivået stiger. En lang forhandlingsprosess kan i enkelte tilfeller bli en større belastning enn en rettssak, og det blir et vurderingsspørsmål når partene skal beslutte at forhandlingene ikke fører frem, og at det beste vil være å la domstolen ta avgjørelsen. Til tross for at en minnelig avtale åpner for forhandlinger, i motsetning til et avtaleskjønn, gjelder de samme regler i begge tilfeller, og resultatet skal i utgangspunktet bli tilnærmet likt. Det går også frem av de etiske retningslinjene at det til enhver tid skal gis lik erstatning for like tilfeller, noe som vil si at en god forhandler ikke skal kunne oppnå en høyere erstatning enn en annen på bakgrunn av sine forhandlingsevner.

Enkelte grunneiere mente altså at prosessen ble tyngre og mer krevende enn forventet, og alle mente erstatningen de fikk var noe lav. Allikevel var de i ettertid stort sett tilfreds med grunnervet, spesielt fordi det bidro til åpningen av den nye T-banen.

5.2 Sammenliknende drøfting

Til sammenliknende drøfting innhentet jeg kommentarer til funnene mine fra to ansatte og en tidligere ansatt ved Statens vegvesen. Fordi undersøkelsen jeg gjennomførte omfattet grunneiere og grunnervere involvert i samme prosjekt er det interessant å se på hva utenforstående, erfarne grunnervere kjenner igjen eller anser som oppsiktsvekkende i mine funn. Kommentarene er innhentet i dialog med to per e-post og en per telefon. Presentasjonen skjer individuelt med utgangspunkt i delproblemstillingene, og drøftes fortløpende.

5.3.1 Presentasjon og drøfting

Tor Høie, pensjonert grunnerv, Statens vegvesen region øst

I forbindelse med mine funn tilknyttet delproblemstilling 1 om hvordan grunneierne stilte seg til grunnervet før forhandlingene startet, og om de på noe tidspunkt endret holdning hadde T. Høie flere nyttige synspunkt. Han fortalte at mulighetene for et minnelig grunnerv er store så lenge grunneierne i utgangspunktet er positive til tiltaket, og at det videre er viktig med god og klar kommunikasjon for at grunneier skal forstå hva som ligger til grunn for tilbudet. Mine funn peker mot at første tilbud grunneier mottok kom som en skuffelse, noe som kanskje kunne vært unngått dersom grunneier allerede før dette forelå var inneforstått med hva som ligger til grunn ved verdsetting av fast eiendom til grunnerv. T. Høie presiserte at minnelige forhandlinger i forbindelse med grunnerv ikke er forhandlinger som tar utgangspunkt i akseptnivå og reservasjonspunkt, men i et tilbud basert på fakta og rettspraksis. Han understreket at grunnerv skal gi et riktig resultat, ikke et forhandlet resultat. Jeg har i drøftingen min knyttet grunneiers og grunnervers opplevelse av forhandlingsprosessen opp mot generell forhandlingsteori for å få et inntrykk av hvilke handlinger som fra teoretisk ståsted lot til å være hensiktsmessige eller ikke. Det at forhandlinger i forbindelse med grunnerv ikke er en vanlig forhandlingsprosess, er et viktig innspill som må vektlegges når det kommer til vurderingen av mine funn. Et poeng kan være at både tilbud og forhandlingsprosess for enkelte grunneiere ble skuffende og mer krevende enn forventet nettopp fordi det kalles en forhandling, mens det i realiteten ikke kan sammenliknes med forhandlinger i forbindelse med et hvilket som helst annet kjøp eller salg. Min drøfting rundt grunneiers forberedelser, og hva som kunne identifiseres som deres

aspirasjonsnivå, viser også at flere hadde urealistiske forventninger, og i tillegg mente dette var noe de hadde krav på selv etter å ha mottatt tilbud om erstatning. Det kan tolkes som at tilbudet fra grunneiers ståsted kanskje ikke oppfattes som en endelig verdivurdering basert på fakta og rettsregler, men snarere et forslag til erstatning.

Det gikk videre frem av T. Høies kommentarer at dersom et gitt tilbud viser seg å være basert på feil faktum eller rettslig oppfatning, for eksempel bruksverdi til jord kontra sannsynlig påregnelig utnyttelse kan et nytt tilbud bli resultatet. Hans erfaring er altså at kommunikasjonen gjennom grunnervvsprosessen må være svært grundig og individuelt tilpasset, slik at grunneieren ikke blir negativt overrasket når tilbudet kommer, nettopp fordi en videre forhandling vil basere seg på fakta og avdekking av eventuelle feil ved beregningen.

I tilknytning til at flere grunneiere i min undersøkelse opplevde at det å få tilbakemelding på henvendelser tok svært lang tid, og videre at tilbakemeldingene kunne oppleves som en oppramsing av bestemmelser kommenterte T. Høie at umiddelbar respons er viktig, og skal alltid prioriteres i forhandlingsfasen. Det skal nevnes at de opplevelsene grunneierne har av situasjonen ikke nødvendigvis er den samme som grunnervver kan se for seg, og det gikk frem av min undersøkelse at disse ikke alltid stemte overrens. På mitt spørsmål om tilgjengelighet svarte grunnervverne at enkelte henvendelser ikke kom til dem, men til nabokontakten, og videre at de til enhver tid forsøker å svare ut de henvendelsene de mottar. Det kan altså variere hva en grunneier opplever som lang svartid, ut fra hva som er den enkeltes forventninger. Videre kommenterte T. Høie at en oppramsing av bestemmelser stort sett er uten hensikt, med mindre det er nødvendig for en fullstendig forståelse. Altså kan det godt være at en gjennomgang av hvilke bestemmelser som ligger til grunn for avgjørelser kan bidra til å gi en bedre forståelse for enkelte grunneiere, men at respons på henvendelser i utgangspunktet bør formuleres på en mer lettfattelig måte. Igjen skal det nevnes at det tilsynelatende ikke er uvanlig at en situasjon oppleves forskjellig for grunneier og for grunnervver, og at god kommunikasjon derfor er like viktig begge veier. Dersom en grunneier opplever en forklaring som en oppramsing av bestemmelser uten å gi uttrykk for at informasjonen er ubegripelig, kan situasjonen bli at grunnervver tror grunneier har forstått det som har blitt sagt, og det oppstår en kommunikasjonssvikt.

I forbindelse med mine funn tilknyttet delproblemstilling 2 om grunneierne og grunnervvernes opplevelse av forhandlingsprosessen trakk T. Høie igjen frem god kommunikasjon som et viktig element. Med det mener han at det å kommunisere med en

åpen, ærlig og klar holdning kan bidra til at grunneierne slipper å oppleve forhandlingsprosessen som tung og krevende. Fordi enhver grunneier er unik er individuell kommunikasjon helt nødvendig, i tillegg til å gi forklaringer og begrunnelser tilpasset den enkelte grunneiers behov, og ikke ut fra en standard. Dette er også en viktig del av de etiske retningslinjene som nevnt tidligere, og det gikk tydelig frem av min undersøkelse at det for flere grunneiere var viktig å bli behandlet som et individ og ikke et saksnummer. Det kan være flere grunner til at grunnerververne tilsynelatende opplevde forhandlingene som nokså standard. For eksempel har de vært gjennom denne prosessen mange ganger tidligere, og er klar over at enkelte alltid vil oppleve denne tyngre enn det de hadde sett for seg, samtidig som de er klar over at de fleste til syvende og sist er fornøyd når de får situasjonen mer på avstand. Grunnerververen skal gjøre sitt beste for å sørge for at den enkelte grunneier kommer gjennom grunnervervet uten unødvendige negative påkjenninger, men samtidig bidra til effektivitet og fremdrift hva angår det aktuelle tiltaket.

Videre kommenterte T. Høie i forbindelse med delproblemstilling 3 om grunneiernes opplevelse av ekspropriasjonshjemmelens påvirkningskraft vil variere med kommunikasjonen ellers i forhandlingene. Dersom forløpet har vært åpent, ærlig og individuelt tilpasset vil ikke ekspropriasjon oppleves som en trussel, men som et bevisst valg grunneier tar fordi han mener prosjektet ikke bør gjennomføres og at erstatningen er for lav. Han trakk videre frem at grunneier gjennom god kommunikasjon vil forstå at reglene for skjønn er de samme som for avtale inngått i minnelighet, men at bakgrunnen baseres på bevisst frivillighet eller bevisst tvang. Altså er T. Høies oppfatning at en grunneier som er tilfredsstillende informert også vil kunne ta bevisste valg basert på fakta, og samtidig være klar over at faktum og forhold til rettspraksis i utgangspunktet er det samme enten det inngås en kjøpekontrakt, en tiltredelsesavtale eller vedtas ekspropriasjon. Min undersøkelse peker mot at flere grunneiere ikke var klar over forskjellen mellom ekspropriasjon og avtaleskjønn. Samtidig var flere klar over virkningene av de forskjellige alternativene, men ikke hvilke begreper som hører til hva. Det ser altså ut til at flere av elementene T. Høie trekker frem som viktige for å oppnå minnelighet og tilfredshet i teorien kunne bidratt til å gjøre opplevelsen bedre for enkelte grunneiere i mitt utvalg, men at realiteten kan by på misforståelser som kan være vanskelig å avdekke.

Med delproblemstilling 4 ville jeg frem til om grunneierne og grunnerververne i ettertid av forhandlingene kunne se seg fornøyd med prosessen og resultatet. Til funnene mine som gikk ut på at de fleste grunneierne stort sett var fornøyd kommenterte T. Høie at dette tyder på at

kommunikasjonen har ført til at en begynnende konflikt har blitt til samarbeid om felles løsning. Jeg trakk i egen drøfting frem at det kunne virke som at flere konflikter oppsto som følge av et skuffende tilbud om erstatning til å begynne med. I tilknytning til T. Høies kommentar, og det at de fleste til slutt ga uttrykk for å være tilfreds kan si noe om grunnervernes evne til å justere grunneiernes forventninger til et realistisk nivå, og videre klart å samarbeide frem en løsning. Det handler i følge T. Høie om å klarlegge fakta og rammer slik at erstatningsnivået og bakgrunnen for det blir tydeliggjort for begge parter. På den måten vil forhandlingene hovedsakelig dreie seg om eiendommen og virkningene grunnervet har for denne, og ikke erstatningsnivået som jo er låst til en rekke rettsregler, rettspraksis og retningslinjer. Det går frem av min egen undersøkelse at enkelte grunneiere ønsket å forhandle om andre elementer i avtalen enn erstatningssummen alene, men at de fleste tilsynelatende forventet at forhandlingene ville dreie seg om å øke erstatningssummen. Fordi denne fastsettes på bakgrunn av de relevante fakta som foreligger er det i utgangspunktet nettopp faktum som vil være gjenstand for forhandlinger i et grunnerv. En erstatningssum kan bare justeres dersom det viser seg at bakgrunnen for fastsettelsen av denne ikke stemmer med virkeligheten.

Kjell Blomseth, seksjonsleder i eiendomsseksjonen, Statens vegvesen region øst

Til delproblemstilling 1 kommenterte K. Blomseth at over 90 % av grunneierne Statens vegvesen er i kontakt med skriver under på minnelige avtaler, og at enkelte er glad for at tiltak til offentlige formål settes i gang, mens resten som regel har forsonet seg med at tiltaket kommer innen vegvesenet starter sitt arbeid. Han uttrykte usikkerhet rundt riktigheten av å kalle grunneiere positive til slike tiltak, og mente at det kanskje er riktigere å si at de ikke er negative, med henvisning til mine funn som gikk ut på at grunneierne i min undersøkelse i utgangspunktet stilte seg positive til tiltaket og grunnervet. Min vurdering er at grunneierne i Kolsåsbaneprosjektet var positive til at T-banen skulle åpne igjen, og dermed til tiltaket, men at innstillingen knyttet til grunnervet og det at deres eiendom ville bli berørt nok heller gikk ut på å akseptere realiteten og å forsones seg med at inngrepene var nødvendig for fellesskapet.

Min undersøkelse pekte videre på at enkelte konflikter oppsto som følge av at tilbudene grunneierne mottok kom som en skuffelse, og at dette kunne komme av urealistiske forventninger til hva grunneier har krav på. Til dette kommenterte K. Blomseth at det antakelig ikke kan være riktig totalbilde, med henvisning til at 90 % av grunneiere som nevnt inngår minnelige avtaler med Statens vegvesen, men at det selvsagt kan være en riktig beskrivelse

for enkelte. I min undersøkelse, som omfattet grunneiere på syv eiendommer, signerte tre av disse kjøpekontrakt uten å forhandle, én signerte tiltredelse med påfølgende avtaleskjønn etter å ha forsøkt å forhandle noe, og tre signerte tiltredelse og påfølgende endelig avtale i minnelighet etter en forhandlingsprosess. Det vil si at samtlige inngikk minnelige avtaler om tiltredelse, selv om enkelte opplevde prosessen dit som krevende. Min vurdering er derfor at prosentandelen K. Blomseth viser til er sammenliknbart med funnene i mitt utvalg, fordi det må kvalitative undersøkelser til for å avdekke hvilke opplevelser som ligger bak de avtalen som inngås, selv om disse signeres i minnelighet.

Videre kunne K. Blomseth kjenne seg igjen i at grunnerververe kan uttrykke seg med fremmedord og i byråkratisk stil, noe som kan gjøre informasjon vanskelig å forstå for en grunneier. Han la til at flere av standardbrevene de sender ut har gjennomgått en språkvask og skal i dag være enklere for folk flest å forstå. Med utgangspunkt i mine funn er dette tiltak som kan bidra til å unngå konflikter, ettersom ubegripelig informasjon kan føre til både rene misforståelser og frustrasjon blant grunneiere som må få informasjonen de mottar oversatt for å forstå innholdet.

Til delproblemstilling 2 kommenterte K. Blomseth at det første kjøpekontraktsforslaget vil inneholde alle erstatningsbetingede elementer og riktig erstatningssum dersom grunnerververen har gjort en grundig jobb i forkant. Det vil si at en verddivurdering gjort på bakgrunn av alle relevante fakta, og med utgangspunkt i de korrekte regler og retningslinjer ikke vil være gjenstand for forhandlinger, ettersom erstatningen som nevnt kun kan justeres som følge av feil, ikke av gode forhandlingsegenskaper. Det at enkelte grunneiere i min undersøkelse trakk frem følelsen av ikke å bli hørt og av å få diktert en avtale kan ha sammenheng med at det er nettopp et diktat det blir dersom verdsettingsgrunnlaget er fullstendig. Enkelte fortalte også at de ikke forsto forklaringer i form av "slik er det bare" da de etterlyste opplysninger om hvordan grunnerverver var kommet til erstatningssummen de fikk tilbudt. Dette kan ha sammenheng med at grunnerverver har forsøkt å forklare at erstatningen er som den er som følge av de gjeldende regler, uten at dette har blitt formidlet på en måte grunneier forsto. Min vurdering er at dette underbygger inntrykket av at enkelte grunneiere forventer at forhandlingene vil være mer åpne enn de faktisk er, noe som kan ha ført til at kommunikasjonen videre har vært preget av flere misforståelser. K. Blomseth la også til at en del grunneiere nok tenker at det skal være rom for å endre kontrakten i sin favør gjennom forhandlinger, selv om tilbudet om avtale i utgangspunktet er vurdert ferdig fra grunnerververs side.

Videre kunne han fortelle at kommunikasjon er et tilbakevendende faglig tema på deres samlinger, og at evne til å lytte til motparten er viktig for å få til god kommunikasjon. Det at mine funn peker mot at enkelte grunneiere opplevde forhandlingene som konfliktfylt samtidig som at grunnerververne opplevde de som nokså standard mente han kunne beskrive en situasjon der grunnerververne ikke har sanset grunneierens frustrasjon. Dette kan som tidligere drøftet komme av at kommunikasjonen må fungere begge veier for at underliggende konflikter skal kunne avdekkes, samtidig som grunnerverver besitter hovedansvaret for å sørge for at grunneierne får sine interesser ivaretatt hva angår eiendomssituasjonen, men også i tilknytning til etikk.

I forbindelse med delproblemstilling 3 peker mine funn blant annet mot at flere grunneiere misforstår enkelte begreper, og det at enkelte følte seg presset med ekspropriasjon etter å ha signert tiltredelse kan tolkes som at de ikke var helt klar over hva avtalen de signerte faktisk innebar. K. Blomseth kommenterte at de relativt ofte tilbyr grunneiere både kjøpekontrakt og tiltredelse, og får returnert begge eksemplarer signert, til tross for at de i oversendelsesbrevet mener å ha vært tydelige på at grunneier skal velge én av kontraktsformene. Det er i de tilfellene altså tydelig at grunneier ikke har forstått innholdet i de to avtalene, hvilket underbygger inntrykket av at enkelte har signert avtaler de ikke har forstått omfanget av. Det er derfor viktig at grunnerverver er grundig og tydelig når de forklarer om konsekvensene av de ulike alternativene grunneier har, både når det kommer til forskjellige kontraktsformer og hva ekspropriasjon, minnelig avtale og skjønn faktisk innebærer. Grunnerververne i min undersøkelse ga uttrykk for at det kan være vanskelig å vite hva grunneieren forstår og ikke forstår, og at de ved enkelte anledninger i ettertid har sett at grunneier kan ha oppfattet informasjon feil. De fortalte at de til enhver tid forsøker å svare ut alle spørsmål grunneieren har, men at det kan være utfordrende å vite hvordan informasjonen kan formidles slik at alle forstår.

Til delproblemstilling 4 kommenterte K. Blomseth at han mottar mer ros enn klager fra berørte grunneiere, noe han tolker dit hen at grunneiere jevnt over er fornøyd med arbeidet som er gjennomført. Grunneierne i Kolsåsbaneprosjektet sa seg også stort sett fornøyd i ettertid, og flere uttalelser kunne tyde på at situasjonen for de ble mer forståelig sett i retrospekt. Det ser altså ut til at det stadig finnes forbedringspotensial når det kommer til informasjon og grunnerververs bidrag for å få til en smidig prosess for grunneierne, men at enkelte misforståelser vil oppstå når en forhandlingsprosess er så spesiell som i et grunnerverv.

Terje Bjorheim, grunnerverver, Statens vegvesen region sør

T. Bjorheim kommenterte til mine funn tilknyttet delproblemstilling 1 at en positiv innstilling til både tiltak og grunnerverv fra grunneiers side er noe han kjenner seg igjen i. Hans oppfatning er at de fleste skjønner at det må skje, naturlig nok med enkelte unntak. Videre kunne han også kjenne seg igjen i at noen grunneiere opplever tilbudet de mottar som skuffende ettersom de ikke besitter kunnskap om hvordan erstatningen fastsettes. Han la til at enkelte for eksempel kan se at boligprisene øker og at kvadratmeterprisen for sin eiendom er høy, for så å motta et tilbud som tilsvarer en kvadratmeterpris langt under dette. Det kan altså være at enkeltes urealistiske forventninger kan komme av at de tar utgangspunkt i feil informasjonsgrunnlag når de ser for seg hva de har krav på i erstatning. Som tidligere drøftet blir tilbudet om erstatning overraskende dersom grunneier har sett for seg markedspris per kvadratmeter i tillegg til erstatning til gjenkjøp av samtlige berørte tomteobjekter.

Til delproblemstilling 2 gikk noen av funnene mine ut på at enkelte grunneiere opplevde et diktat av en avtale i det de trodde skulle være en forhandling. T. Bjorheim kommenterte til dette at de som grunnerververe er opptatt av å tilby det de anser som riktig erstatning med en gang. På den måten unngår de også å havne i en situasjon der noen grunneiere aksepterer mens andre krangler, og dermed får mer for en identisk eiendom. Allikevel kan konflikter oppstå som følge av at forhandlingssituasjonen er en annen enn det grunneier kanskje har sett for seg. Han la til at i de erstatningstilfellene en kan utøve en del skjønn, kan det likne mer på alminnelige forhandlinger, dog basert på faktumargumentasjon. De forsøker altså å utmåle så riktige erstatninger som mulig med bakgrunn i gjeldende lovverk og retningslinjer, men med hovedtanke på at det skal lønne seg å inngå minnelige avtaler. T. Bjorheim fortalte at nettopp det fører til at de ofte tilbyr høyere erstatninger enn hva som kan forventes i et skjønn. Som eksempel trakk han frem skogserverv, der jussen er nokså hard og erstatningene antakeligvis vil halveres i et skjønn. Deres tilbud blir da lukrativt selv om det ikke går til forhandlinger rundt beløpet. På den måten vil erstatningen kunne oppleves som et diktat, men sett fra økonomisk og juridisk perspektiv er det et svært gunstig tilbud. Han la til at det da handler om forventninger, kunnskap og realisme, ettersom de som aktivt driver skog kjenner til jussen og forskjellen mellom minnelig avtale og skjønn, mens de som ikke gjør det nok vil anse tilbudet som dårlig.

Det at grunnerververne ikke går inn i en forhandling per definisjon, men legger frem den summen de mener er riktig kan for noen antakeligvis oppleves som et diktat. Når erstatningen skal forhandles om er grunnerverver bundet av både lovverk og retningslinjer, og rommet for

endringer er nokså begrenset. Kommentarene underbygger det inntrykket de øvrige grunnerververne formidlet, samt min egen vurdering av hva som kan føre til at konflikter oppstår i forbindelse med mottatt tilbud. Dessuten er det interessant å knytte det grunneierne i min undersøkelse fortalte om et diktat fremfor en forhandling opp mot det faktum at tilbud om erstatning ved grunnerverv i praksis er et diktat, men med noe rom for forhandlinger basert på faktum.

T. Bjorheim kjente seg igjen i at grunneiere kan finne situasjonen de befinner seg i krevende og frustrerende uten at dette har sammenheng med grunnerververs person. Det går frem av min undersøkelse at samtlige fant grunnerververne både høflige og profesjonelle, selv om prosessen var krevende.

I tilknytning til delproblemstilling 3 kommenterte T. Bjorheim at misforståelsene rundt begrepene ekspropriasjon og skjønn antakeligvis handler om utforming av informasjon, og at de fleste grunneiere er kjent med at offentlig myndighet har tillatelse til å få gjennom planene sine uansett, selv om de ikke har fullstendig oversikt over begrepene. Han la til at det kan være fort gjort å bli misforstått dersom man tror grunneier kjenner til begrepene som brukes, mens de i virkeligheten ikke gjør det. Når vegvesenet møter grunneiere i forbindelse med grunnerverv får grunneierne utdelt oversiktlige og lettfattelige brosjyrer som blant annet tar for seg forskjellen mellom tiltredelse og ekspropriasjon. T. Bjorheim fortalte at de fleste er positive og ønsker ikke å stoppe opp prosessen, og at tiltredelse slik sett er hensiktsmessig ettersom tiltaket ikke forsinkes samtidig som at grunneier ikke er bundet til en erstatning. Derimot er ekspropriasjon kompleks, og de grunneierne som tilsynelatende har behov for det får beskjed om at de kan rådføre seg med advokat. På den måten kan grunnerverver blant annet vite at grunneier er klar over at de ikke forsøker å lure dem. Til sammenlikning gikk det av mitt intervju med grunnerververne i Kolsåsbaneprosjektet frem at de fant trygghet i å vite at grunneieren er trygg i sin posisjon. Det er altså viktig i prosessen å tilrettelegge for at grunneier får sine interesser ivaretatt, både for grunneieren selv, men også for grunnerververen som har et ansvar når det kommer til både rettigheter og interesser for begge parter. I forbindelse med å ivareta grunneiers interesser trakk T. Bjorheim frem et eksempel fra et eget prosjekt. Fra grunneier med advokat mottok de tilbud om å kjøpe en boligeiendom for 1 525 000 kroner, noe Statens vegvesen kom til at var for lavt. På tross av at de kunne avsluttet handelen med den foreslåtte prisen kom de med motbud på 1 650 000 kroner. Dette er et direkte eksempel på hvordan grunnerverver oppfyller likhets- og rettferdighetsprinsippet samt de etiske retningslinjene. Forhandlingene i forbindelse med grunnerverv skiller seg også

her fra en alminnelig forhandlingssituasjon, ettersom den ene parten sitter på et interesseansvar for begge to, i motsetning til at part og motpart forsøker å komme til en løsning begge mener gagnar seg selv.

Mine funn i forbindelse med delproblemstilling 4 peker mot at grunneierne i etterkant av forhandlingene var nokså tilfreds med resultatet, til tross for at enkelte opplevde prosessen krevende. Dette kan som tidligere drøftet ha å gjøre med at grunneierne i retrospekt ser at forventningene de hadde var noe urealistiske, blant annet fordi de etter å ha vært gjennom prosessen besitter mer kunnskap om grunnverv enn de gjorde i utgangspunktet. T. Bjorheim kjente seg igjen i funnene, og kommenterte at grunnen til at noen ser seg fornøyd i ettertid selv om de opplevde forhandlingene vanskelige også kan ha å gjøre med at faktum har endret seg. For eksempel kan momenter ha blitt uteglemt under befaringen eller tillagt for lite vekt, som gjennom forhandlingene rettes opp slik at grunnverver på bakgrunn av den nye kunnskapen kan øke tilbudet. Det vil si at i de tilfeller grunneier kan peke ut feil eller mangler i mottatt tilbud, vil dette kunne bidra til at erstatningen oppjusteres, nettopp fordi målet er å komme til den riktige erstatningssummen.

5.3 Sammenfattende drøfting

Jeg vil i dette delkapittelet knytte gjennomført drøfting opp mot hovedproblemstillingen. Med hovedproblemstillingen var jeg ute etter å belyse grunneiernes opplevelse av forhandlingene de ble del av, ved blant annet å sammenlikne deres opplevelser med grunnververnes, og knytte funnene opp mot presentert teori.

"Hvordan opplevde et utvalg grunneiere berørt av Kolsåsbaneprosjektet forhandlingsprosessen om erstatning for avståelse av grunn?"

Det går av mine funn frem at grunneiernes holdning til tiltaket og påfølgende grunnverv var positivt. De var inneforstått med at grunnvervene var nødvendig for å gjennomføre det planlagte prosjektet, og det var av alles interesse at T-banen skulle komme i drift igjen. For enkelte kom tilbudet om endelig erstatning som en overraskelse, og flere av opplevelsene tyder på at grunneierne hadde en annen forventning til hva de hadde krav på enn det som er realiteten. Det ble i sammenliknende drøfting understreket viktigheten av å skille mellom en alminnelig forhandlingssituasjon og en forhandling i forbindelse med grunnverv, ettersom beløpene det forhandles om til enhver tid vil være bundet av lovverk, prinsipper og rettspraksis. Det kan være at urealistiske forventninger skapes allerede i det prosessen kalles

en forhandling, ettersom det for grunneier kan oppfattes som at erstatningen vil variere i takt med gode eller dårlige forhandlingsevner. Det er interessant å betrakte konfliktgrunnlaget som misforståelser av begreper, i motsetning til misnøye med erstatningens størrelse. Med utgangspunkt i egne funn samt kommentarer til disse er min vurdering at enkelte grunneiere kan ha forsøkt å forhandle utenfor de faktiske rammene, uten å være klar over det.

Grunneierne som gikk inn i forhandlinger trakk frem flere negative opplevelser i tilknytning til denne prosessen. Funnene peker mot at prosessen var svært skjør, og at flere følte seg som den svakere part som følge av misforståelser og en situasjon som skilte seg fra forventningene. Flere elementer understreker inntrykket av at konflikter oppsto som følge av urealistiske forventninger, og at konfliktnivået økte som følge av forklaringer formulert på en måte grunneierne ikke forsto. Det gikk frem av sammenliknende drøfting at forhandlingene i virkeligheten går ut på å kartlegge eventuelle tilleggsfaktum utover det grunnerverver har innhentet, altså avdekke eventuelle feil eller mangler i avtalen, og få alle relevante elementer inn. Erstatningen vil ikke være direkte gjenstand for forhandling, men kan justeres dersom utgangspunktet for verdsettingen i realiteten viser seg å være annerledes enn det grunnerververen baserte sitt første tilbud på. Målet er alltid å komme til den riktige erstatningen. Det er altså flere momenter som peker mot at grunneier kunne være tjent med å få forventningene justert i forkant, for å unngå opplevelsen av at forhandlingene og erstatningen kom som en negativ overraskelse. Det innebærer både utforming av informasjon på en lettfattelig måte, men like viktig er det at grunnerverver blir gjort klar over hvilke elementer som er uklare eller uforståelige.

Det er oppsiktsvekkende at flere trakk frem at de følte seg truet med ekspropriasjonshjemmelen etter at tiltredelse var signert. Dette peker mot at enkelte inngår avtaler de ikke har forstått omfanget av, som videre kan bidra negativt til forhandlingsklimaet som følge av mistillit og at grunneierne har følt seg usikre i sin posisjon. Sammenliknende drøfting understreket antakelsen om at enkelte inngår avtaler uten å være fullstendig klar over innholdet i disse. Det er altså et poeng at det ikke nødvendigvis er tilstrekkelig å utforme informasjonen forståelig - det må i tillegg sørges for at denne faktisk blir hørt eller lest.

Flere funn peker mot at grunneierne fant det viktig å bli hørt, og ha påvirkningskraft i sin egen avtaleutforming. Alle grunneierne trakk frem at grunnerververne gjennom prosessen opptrådte profesjonelt og respektfullt, selv om det oppsto uenigheter. Grunneieren som fikk sin erstatning fastsatt i skjønnsretten stilte seg uforstående til at en marginalverdi kan bli null,

men så seg allikevel tilfreds med andre elementer av grunnervervet. I forbindelse med grunneiernes opplevelse av ekspropriasjonshjemmelen tyder funnene på at grunneierne ikke handlet annerledes som følge av denne, men hele tiden forsøkte å ivareta sine interesser så godt de kunne.

Grunneierne berørt av Kolsåsbaneprosjektet opplevde forhandlingsprosessen med grunnerververne som krevende og til tider uforståelig og urettferdig, men gikk ut av forhandlingene med et resultat de kunne akseptere.

6. Avslutning

Med dette kapittelet avslutter jeg undersøkelsen og oppgaven min. Jeg vil betakte egne data i tilknytning til reliabilitet og validitet som er greid ut om i kapittel 2.2, og avslutningsvis komme med egne refleksjoner rundt både arbeidet med undersøkelsen og resultatene av den.

6.1 Datakvalitet

Som gjennomgått i delkapittel 2.2 handler validitet om informasjonens relevans og gyldighet. For at datagrunnlaget skal være av høy validitet må informasjonen som er samlet inn ha bidratt til å belyse problemstillingen. Med min problemstilling ønsket jeg å belyse grunneiernes opplevelse av forhandlingene med grunnerverver i et grunnerverv. Jeg valgte ut en gruppe grunneiere som var berørt i større og mindre grad med utgangspunkt i grunnervervskart over parseller tilhørende undersøkelsesområdet. Med et slikt utgangspunkt var jeg sikker på at de som i utvalget svarte ja til en samtale med meg var personer med erfaringer relevant til min undersøkelse. Videre var grunnerververne jeg intervjuet begge engasjert på det aktuelle området, og i tilknytning til utvalget grunneiere. Det vil si at deres opplevelser direkte kan knyttes opp mot grunneiernes, uten å måtte ta høyde for variasjon i prosess og fremgangsmåte. Spørsmålene som ble stilt er utformet med problemstillingen og underproblemstillingene som direkte utgangspunkt, noe som har gjort resultatene fra intervjuene nært tilknyttet utgangspunktet for undersøkelsen. Datamaterialet innsamlet for å belyse problemstillingen er altså av høy validitet.

Videre sier reliabiliteten noe om datamaterialets pålitelighet. Det vil si at informasjonen som er samlet inn kan være verdiløs selv om den er relevant, dersom den ikke stemmer med virkeligheten. Ettersom jeg har undersøkt enkeltpersoners opplevelser kan ikke reliabiliteten måles direkte opp mot andre datagrunnlag, men det finnes allikevel tiltak som kan gjennomføres for å styrke denne. Jeg har blant annet sammenliknet mine funn med relevante funn som fremgår av Statens vegvesens brukerundersøkelse fra 2000, og kommet til at disse i høy grad stemmer overens. Dette bidrar til å styrke reliabiliteten i form av at jeg antakeligvis har oppfattet intervjuobjektene korrekt i sine uttalelser. Videre innhentet jeg kommentarer til funnene mine fra tre grunnerververe fra Statens vegvesen, både for å understreke funn, og samtidig avdekke eventuelle misforståelser eller nærmere undersøke funn de ikke kunne kjenne igjen. En fordel med samtaleintervjuer er også at uklarheter kan oppklares fortløpende, og sjansen for å trekke feilaktig oppfattet informasjon inn i datagrunnlaget blir mindre. Under

intervjuene ble det etter samtykke fra respondentene benyttet båndopptaker, med unntak av ett telefonintervju, samtidig som jeg noterte inntrykk og elementer jeg så som viktige å vektlegge. Respondentene fikk dessuten tilbud om gjennomlesing av intervjuene. Én grunneier takket ja til å lese gjennom, og hadde ingenting å utsette på innholdet. For å sikre reliabiliteten ytterligere kunne flere intervjuer vært gjennomført, og det kunne vært gjennomført en kvantitativ undersøkelse parallelt. Allikevel var det nødvendig å ta høyde for begrensninger i tid og ressurser for undersøkelsen, og datamaterialet er allikevel av høy reliabilitet med de tiltak som er gjennomført.

6.2 Avsluttende refleksjoner

Jeg har gjennom arbeidet med denne oppgaven lært mye, og fått betraktelig bedre innsikt i temaet enn hva jeg hadde i utgangspunktet. Fordi jeg mot slutten av prosjektet besitter betydelig mer kunnskap rundt både behandling av data og temaet i seg selv er det elementer i oppgaven jeg ser kunne vært løst annerledes. Først og fremst har jeg endret ordlyden i problemstilling og underproblemstillinger flere ganger for å konkretisere essensen i hva jeg ønsket å belyse så tydelig som mulig. Innholdet og målsettingen har vært likt hele veien, men jeg ser i ettertid at ordlyden på denne kunne vært fastsatt tidligere for mer hensiktsmessig formulering av spørsmål til intervjuer, og at fokus generelt hadde vært lettere å opprettholde. Å gjennomføre intervjuene var veldig spennende, og jeg ble positivt overrasket over åpenheten og refleksjonsevnen hos flere. Som en mer eller mindre uerfaren intervjuer kunne det være en utfordring å styre samtalen til å dreie seg om de relevante spørsmålene i tilknytning til undersøkelsen. Samtidig så jeg det som positivt at respondentene var trygge nok til å trekke frem tanker og meninger utover mine konkrete spørsmål, og jeg anser resultatet som mer verdifullt som følge av nettopp det. I forbindelse med innhenting av informasjon og databehandlingen har jeg vært opptatt av å ta informantene på alvor, i tillegg til å skille mellom egne antakelser og konkret informasjon. For å oppnå et nyansert og relevant datagrunnlag la jeg vekt på å ikke la noens uttalelser overskygge eller svekke andres, ettersom jeg var ute etter de enkeltes personlige opplevelser.

Med utgangspunkt i egne funn og Statens vegvesens brukerundersøkelse kom det frem at grunneier gjentatte ganger ikke har forstått innholdet i informasjon de har blitt gitt. Det gikk frem av eget intervju med representantene for Sporveien, samt kommentarer fra grunnerververne fra Statens vegvesen at det å gjøre informasjonen lettfattelig er et tema de

bevisst jobber med. Jeg vil allikevel anta at flere konflikter bunner i misforståelser som følge av at informasjonen grunnerverver anser som gitt, ikke har blitt oppfattet av grunneier.

Både forventninger til erstatningsbeløpets størrelse og til hvordan forhandlingene vil foregå ser ut til å være urealistisk for flere. Jeg har spekulert i om det er uhensiktsmessig å kalle forhandlingene for nettopp forhandlinger. Mitt inntrykk er at flere grunneiere forbinder en helt annen prosess til ordet, enn det en forhandling i forbindelse med grunnerverv dreier seg om. Det kan føre til at grunnerverver oppleves som vanskelig og dikterende, ettersom erstatningsrammene reguleres av lovverket, ikke grunnerververs velvilje. Dessuten kom det i sammenliknende drøfting frem at vegvesenet flere ganger har opplevd å sende ut to kontraktsforslag med beskjed om at ett skal signeres og returneres, men allikevel fått begge signert i retur. Det kan tyde på at grunneieren til tider ikke engang har lest informasjonen vedlagt kontrakten, og det vil da ikke spille noen rolle hvor lettfattelig denne er formulert. Derfor kan det være at fokus ikke kun bør gå på innholdet i utgitt informasjon, men i tillegg hvordan avsender kan oppnå at denne i det hele tatt blir lest.

Alt i alt anser jeg problemstillingen som belyst i den grad jeg ønsket, og jeg har fått svar på de spørsmålene jeg selv hadde som utgangspunkt for undersøkelsen. De nevnte utfordringene som har oppstått underveis har vært mulig å trekke lærdom ut av, og jeg ser derfor også på disse som nyttige for egen faglig utvikling.

Jeg vil til slutt trekke frem elementer jeg gjennom arbeidet, eller i lys av resultatet har tenkt at kan være interessant å undersøke nærmere. En undersøkelse som tar for seg grunneieres forståelse av informasjonen de blir gitt kunne være av interesse. Dette kan gjennomføres både kvantitativt og kvalitativt - gjerne med grunnerververs forventninger til resultatet som sammenlikningsgrunnlag. Avdekking av grunneieres forventninger til både erstatningsutmåling og forhandlingsprosess vil etter min vurdering kunne bidra til å belyse hvordan disse kan justeres til et realistisk nivå.

Etter innspill fra jordskifte kandidat Terje Modell kunne en undersøkelse tilsvarende min egen vært gjennomført med faglig og sosial bakgrunn som grunnlag for vurderingen av grunnervervsprosessen. Med tanke på boligprisene i Bærum er det rimelig å anta at beboerne langs Kolsåsbanen er over gjennomsnitt ressurssterke. Derfor kunne en sammenlikning med grunnervervsprosesser andre steder være interessant.

Kildehenvisninger

Bøker

Grønmo, S. 2004. *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforlaget.

Larsen, A. K. 2007. *En enklere metode*. Bergen: Fagbokforlaget.

Løyland, D. 2007. *Offentlig grunnerverv og grunneierbehandling i boliginnløsningsaker*.

I: Ravna Ø. (red.) 2007. *Areal og eiendomsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Pedersen, O.J, P. Sandvik, H. Skaaraas, S. Ness og A Os. 2010. *Plan- og bygningsrett*.

Oslo: Universitetsforlaget

Rognes, J. 2008. *Forhandlinger*. Oslo: Universitetsforlaget.

Stordrange, B. & Lyngholt, O. C. 2005. *Ekspropriasjonserstatningsloven kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

Brosjyrer og rapporter

Akershus og Østfold fylkesrevisjon 2010. *Gjennomføringen av Kolsåsbaneprojektet: Foranalyse*. Rapport 5/2010. Sarpsborg/Oslo: Akershus fylkeskommune.

Civitas AS 2006. *Kolsåsbanen i Bærum. En sammenlikning av metrodrift og bybanedrift på Kolsåsbanen i Bærum*. Oslo: Akershus fylkeskommune.

Norsk Gallup Institutt AS 2000. *Brukerundersøkelse Statens vegvesen - grunnerverv*.

Oslo: Statens vegvesen.

Statens vegvesen 1993. *Verdsetting ved inngrep i bustadeigedom*. Oslo: Statens vegvesen.

Statens vegvesen 1999. *Etiske retningslinjer for grunnerverv*. Håndbok 218.

Oslo: Statens vegvesen.

Statens vegvesen 2014. *Hva skjer når Statens vegvesen erverver grunn?*

En informasjonsbrosjyre om grunnerverv. Oslo: Statens vegvesen.

Statens vegvesen Akershus 2003. *Helhetsplan for Kolsåsbanen*. Oslo: Statens vegvesen Akershus m/ styringsgruppe.

Sevatdal H. & Sky P. K. 2003. *Eigedomsteori*. Ås: NLH, ILP.

Lovverk og rettskilder

LOV 1814-05-17: Kongeriket Noregs Grunnlov (Grunnlova)

LOV 1915-08-13 nr. 05: Lov om domstolene (domstolloven)

LOV 1917-06-01 nr. 01: Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven)

LOV 1959-10-23 nr. 03: Lov om oreigning av fast eiendom (oreigningslova)

LOV 1963-06-21 nr. 23: Lov om vegar (veglova)

LOV 1984-04-06 nr. 17: Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom
(ekspropriasjonerstatningslova)

LOV 1999-05-21 nr. 30: Menneskerettsloven, vedlegg 2. Den europeiske
menneskerettskonvensjon

LOV 2005-06-17 nr. 90: Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

LOV 2008-06-27 nr. 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling
(plan- og bygningsloven)

RT 1976-1507: Sandefjord-kjennelsen, differanseprinsippet

RT 1991-1157: Ekspropriasjonsrett, grunneiers tilpasningsplikt

Internettsider

Byggeindustrien 2014: Kolsåsbanen

<http://www.bygg.no/article/1211971>, 01.05.2015

Bærum kommune 2014: Bærumsbanen

<http://bibliotek.baerum.kommune.no/lokalhistorie/Barumsbanen/>, 11.05.2015

Dittoslo 2013: "Kollektivtransportproduksjon AS? Nei, takk!"

<http://www.dittoslo.no/forbruker/bil-og-trafikk/kollektivtransportproduksjon-as-nei-takk-1.7786663>, 20.03.2015

NSD 2015: Må prosjektet meldes?

<http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/>, 01.05.2015

NDLA (Nasjonal Digital Læringsarena) 2013: Valg av forskningsmetode

<http://ndla.no/nb/node/56937>, 07.04.2015

Rambøll 2015: Om oss

<http://www.ramboll.no/about%20us>, 13.04.2015

Upublisert

Hagen, T. 2014. *10 Disposisjon T Hagen XI*, Ås: Forelesningsnotat.

Masteroppgave

Hellemsvik, J. I. 2014. *Forhandlinger ved grunnerverv til telekommunikasjonsformål*. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Institutt for landskapsplanlegging.

Vedlegg

1. Personvernombudet for forskning
2. Informasjonsbrev
3. Intervjuguide
4. Planbestemmelser
5. Kjøpekontrakt (kilde: Statens vegvesen 2010. *Grunnerverv til vegformål - Forhandlinger*. Håndbok 287.)
6. Tiltredelsesavtale (kilde: Statens vegvesen 2010. *Grunnerverv til vegformål - Forhandlinger*. Håndbok 287.)
7. Endelig avtale om grunnerverv
8. Endelig avtale om grunnerverv etter tiltredelsesavtale

Vedlegg 1

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS

NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Harald Hårfagres gate 29
N-5007 Bergen
Norway
Tel: +47-55 58 21 17
Fax: +47-55 58 96 50
nsd@nsd.uib.no
www.nsd.uib.no
Org.nr. 985 321 884

Einar A. Hegstad

Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 02.02.2015

Vår ref: 41729 / 3 / MB

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 20.01.2015. Meldingen gjelder prosjektet:

41729	<i>Evaluering av forhandlingsprosess i forbindelse med Kolsåsbaneprosjektet</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Einar A. Hegstad</i>
<i>Student</i>	<i>Kristine Stenberg Hansen</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, 15.05.2015, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Katrine Utaaker Segadal

Marianne Bøe

Kontaktperson: Marianne Bøe tlf. 55 58 25 83

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

Afdelingskontor / Distret Offices:

OSLO: NSD, Universitetet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47-22 85 52 11. nsd@uio.no
TRONDHEIM: NSD, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47-73 59 19 07. kym.wanaa@svt.ntnu.no
TROMSØ: NSD, SVT, Universitetet i Tromsø, 9037 Tromsø. Tel: +47-77 64 43 36. nsdmaa@svt.uit.no



Utvalget informeres skriftlig om prosjektet og samtykker til deltakelse. Det reviderte informasjonsskrivet mottatt 30.01.2015 er godt utformet.

Personvernombudet legger til grunn at studenten etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Dersom personopplysninger skal lagres på privat pc/mobile enheter, bør opplysningene krypteres tilstrekkelig.

Forventet prosjektslutt er 15.05.2015. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)
- slette lydopptak

Det opplyses i prosjektmeldingen at tema og problemstilling ikke er helt ferdig utarbeidet ennå.

Personvernombudet minner om at det må sendes endringsmelding i god tid for eventuelle endringer i prosjektopplegget gjennomføres. Endringsskjema finnes her:

<http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>

Vedlegg 2

NMBU

Oslo, 30.01.2015

Forespørsel om å stille til intervju i forbindelse med hovedoppgave

"Evaluering av Kolsåsbaneprosjektet"

Hei,
jeg heter Kristine og studerer eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Du mottar dette brevet fordi din eiendom er en av flere som ble berørt av grunnervene gjennomført i forbindelse med oppgraderingen av Kolsåsbanen.

Jeg jobber denne våren med et evalueringsprosjekt om forhandlinger og grunnerv i forbindelse med Kolsåsbanen. Prosjektet utgjør hovedoppgaven som avslutter mitt masterstudie på 300 stp ved institutt for landskapsplanlegging (ILP), NMBU. Prosjektet gjennomføres av undertegnede, med veiledning av Einar Hegstad, førsteamanuensis ved ILP. Einar Hegstad kan nås på tlf: 480 75 334.

I forbindelse med prosjektet har jeg behov for å snakke med grunneiere som kan fortelle meg om hvordan de opplevde prosessen rundt grunnavståelsen, og utmåling av erstatning for denne. Formålet med studien er læring, og det stilles ingen krav til fagkunnskap hva angår grunnerv. Jeg er først og fremst ute etter den enkeltes erfaringer og refleksjoner.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Det er kun jeg som vil ha tilgang til personopplysninger og informasjon fra intervjuene. Disse oppbevares som passordbeskyttede dokument på min private PC. Ved bruk av diktafon slettes alle opptak så snart disse er skriftliggjort, og senest to uker etter intervjuet. Bruk av diktafon skjer kun etter samtykke fra deg.

All innhentet informasjon vil bli presentert anonymt, og benyttes kun som data til min oppgave.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15. mai 2015. Personopplysninger og informasjon som ikke er anonymisert vil da bli slettet.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS.

Jeg kommer til å ringe deg som mottar dette brevet i løpet av en uke, og håper du da har kommet til at du ønsker å stille til et uformelt intervju med meg. Tid og sted for dette kan vi avtale da. Du trenger altså ikke å foreta deg noe før du hører fra meg.

Vennlig hilsen
Kristine Stenberg Hansen
Tlf: 932 04 978



Vedlegg 3

Intervjuguide, grunneierne

Rammesetting	Informasjon (5 min) <ul style="list-style-type: none">▪ Tema for samtalen (bakgrunn, formål)▪ Hva intervjuet skal brukes til, også om anonymitet▪ Informasjon om opptak, samt samtykke▪ Om respondenten har spørsmål▪ Start opptak
Erfaringer	Overgangsspørsmål (5-10 min) <ul style="list-style-type: none">▪ Erfaring med grunnerv/ekspropriasjon
Fokusering	Nøkkelsspørsmål (15-30 min) <ol style="list-style-type: none">1. Hvordan stilte du deg til situasjonen om grunnervet umiddelbart?<ol style="list-style-type: none">a) Positiv/negativb) Evt hva gikk deg til å endre holdning?2. Hvordan forklarte grunnervver prosessen?<ol style="list-style-type: none">a) Ble denne som forespeilet?b) Evt, hva ble annerledes?3. Var du kjent med grunnerv og ekspropriasjon fra før?<ol style="list-style-type: none">a) Hvordan?4. Var du gjennom forhandlingene klar over alternativet ekspropriasjon?<ol style="list-style-type: none">a) Hvordan ble dette forklart?b) Hvordan opplevde du det?5. Er det noe du ville gjort annerledes dersom ekspropriasjon ikke var et alternativ?6. Hvordan forberedte du deg til forhandlingene?<ol style="list-style-type: none">a) Ble disse som planlagt?b) Hvordan foregikk forhandlingsprosessen?7. Var din avtale med grunnervver frivillig?<ol style="list-style-type: none">a) Er det noe du i ettertid tenker du skulle gjort annerledes?8. Er du fornøyd med utfallet av forhandlingene?<ol style="list-style-type: none">a) Erstatningenb) Oppfølgingen9. Hva tenker du om virkemiddelet - utover dine egne interesser?<ol style="list-style-type: none">a) Samfunnsnyten?b) Gjennomføringen?10. Er det noe du i ettertid tenker at grunnervver burde gjort annerledes?
Tilbakeblikk	Oppsummering (10-15 min) <ul style="list-style-type: none">▪ Oppsummere funn▪ Har jeg forstått det riktig?▪ Noe som bør legges til?

Intervjuguide grunnerververne

Rammesetting	Informasjon (5 min) <ul style="list-style-type: none">▪ Tema for samtalen (bakgrunn, formål)▪ Hva intervjuet skal brukes til, også om anonymitet▪ Informasjon om opptak, samt samtykke▪ Om respondenten har spørsmål▪ Start opptak
Fokusering	Nøkkelsspørsmål (15-30 min) <ol style="list-style-type: none">1. Hvor lang tid i forkant av forhandlingene ble grunneieme informert om ervervet som skulle skje?2. Hvordan virket det som grunneieme stilte seg til situasjonen umiddelbart?<ol style="list-style-type: none">a. Positiv, negativb. Evt. hva fikk deg til å endre holdning?3. Var noen av de kjent med grunnerverv og ekspropriasjon fra før?<ol style="list-style-type: none">a. Hvordan?b. Positiv eller negativ erfaring?c. Var de gjennom forhandlingene klar over ekspropriasjon som alternativ?d. Evt. hvordan og når informeres dette om?4. Hadde dere inntrykk av at grunneieme til enhver tid forsto prosessen?5. Hvordan forberedte du deg til forhandlingene?6. Hvordan foregikk forhandlingene?<ol style="list-style-type: none">a. Flere møter? Telefoner?b. Hva ble gjennomgått?7. Var dere fornøyd med utfallet og erstatningene som ble gitt? (Integrasjon/fordeling)8. Har du kommentarer til egen gjennomføring av prosessen?<ul style="list-style-type: none">▪ Oppfølgingsspørsmål eller sjekklister
Tilbakeblikk	Oppsummering (10-15 min) <ul style="list-style-type: none">▪ Oppsummere funn▪ Har jeg forstått det riktig?▪ Noe som bør legges til?

Vedlegg 4

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2009033

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Bærum kommunestyre i møte 29.02.2012 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSÅSBANEN, PARSELL
Hauger – Kolsås, alt. B

HENSIKT

§ 1 Planen skal legge til rette for oppgradering av Kolsåsbanen på strekningen fra Hauger til Kolsås. Banen skal oppgraderes til metrostandard med strømskinne. Tiltaket skal i hovedsak utbygges innenfor eksisterende banearreal, men nødvendig areal til ny stasjonsutforming med universelt tilgjengelige atkomster må sikres, samt arealer til anleggsgjennomføring.

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG – (PBL § 12-5 2. ledd nr.1)

§2 Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 15.

§ 3 – Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1-5

For boligfeltet BK4 gjelder BYA inntil 25 %. Det skal utarbeides detaljregulering for feltet kan bygges ut.

Felt BK2, BK3

§4 Feltet er ferdig utbygd.

§5 Innen felt BK2, BK4, BF6 kan det legges hovedledning for teknisk infrastruktur. Byggegrense mot ledning er vist på kart.

Felt BK5:

§6 Feltet er ferdig utbygd.

Frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1-6

§7 Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 15.

§8 For feltene BF1 – BF6 skal grad av utnytting ikke overskride BYA = 20 % for enebolig og BYA = 25% for tomannsboliger.

Minstekrav til tomtestørrelse for å etablere tomannsbolig er på 1000 kvm.

For ene- og tomannsboliger skal det settes av et minste brukbart uteoppholdsareal (MUA) på henholdsvis 300 kvm og 200 kvm pr boenhet. For hybelleilighet kreves 50 kvm i tillegg. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet tillates gjenoppbygd selv om bygningen ligger utenfor markerte byggegrenser mot vei og bane.

Det er kun tillatt å skille ut nye tomter der dette er vist på plankartet.

Det skal avsettes plass til garasje / biloppstillingsplasser iht. gjeldende parkeringsnorm.

Garasjer inngår i bergning av % BYA, men ikke biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplasser tillates ikke overbygget.

Dersom en eiendom er fullt utbygget og ikke har garasje, tillates oppført en enkelt garasje (20 m²).

Innen felt BK2, BK4, BF6 kan det legges hovedledning for teknisk infrastruktur. Byggegrense mot ledning er vist på kart.

TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)
Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet tillates gjenoppbygd selv om bygningen ligger utenfor markerte byggegrenser mot vei og bane.

Det er kun tillatt å skille ut nye tomter der dette er vist på plankartet; til anleggstrafikk skal settes i stand etter anleggsperioden.

Det skal avsettes plass til garasje / biloppstillingsplasser iht. gjeldende parkeringsnorm.

Garasjer inngår i bergning av % BYA, men ikke biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplasser tillates ikke overbygget.
Dersom en eiendom er fullt utbygget og ikke har garasje, tillates oppført en enkelt garasje (20 m²).

Innen felt BK2, BK4, BF6 kan det legges hovedledning for teknisk infrastruktur. Byggegrense mot ledning er vist på kart.

SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei

Felt 10 KVV 1-5 er offentlig vei. 8, 86/705, 86/197, 86/111, 86/425, 86/269

§ 10 Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal settes i stand etter anleggsperioden.

Vei 10 8

§ 10 Felt fv1-10 er felles atkomstveier.

Felt fv1 er felles for 86/262, 86/287, 86/299, 86/300, 86/297, 86/298, 86/318, 86/208

Felt fv2 er felles for 86/262, 86/227, 86/198, 86/269, 86/197, 86/111, 86/425, 86/244, 86/710

Felt fv3 er felles for 86/423, 86/196, 86/705, 86/197, 86/423, 86/196, 86/705, 86/379, 86/380

Felt fv4 er felles for 86/327, 86/328, 86/497

Felt fv5 er felles for 86/203, 86/202, 86/208

Felt fv6 er felles for 86/679, 86/220, 86/244, 86/710 sportproduksjonAS og boligene i felt BK2 (Toppåsjordet).

Felt fv7 er felles for 86/377, 86/378, 86/379, 86/380, 89/37.

Felt fv8 er felles for 86/496, 86/680, 86/497

Felt fv9 er felles for KollektivtransportproduksjonAS og banetekniske anlegg med tilhørende ramper, støyvoller/støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og for driften kan oppføres innenfor feltene.
me, felt S/F 1 - 3

Felt fv10 er felles for 89/25, 89/22, 89/37.

§ 11 Trase for sporvei/førstadsbane, felt S/F 1 - 3

Feltene skal nyttes til banelegeme og banetekniske anlegg og banetekniske anlegg med tilhørende ramper, støyvoller/støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og for driften kan oppføres innenfor feltene.

Det skal ved planlegging og opparbeidelse av tiltak legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal redegjøres for tiltakets løsninger innenfor temaene avfall, transport, massehåndtering og materialbruk. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram.

Tiltak skal så langt det er mulig, opparbeides etter prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet.

Luftoverført støy

T-1442, skal legges til grunn for behandling av støy både i anleggsfasen og i driftsfasen.

Anleggsfasen:

For anleggsfasen gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose for anleggsperioden.

Driftsfasen:

For driftsfasen skal støygrenser i kap.3, tabell 2 være retningsgivende.

For boliger/områder hvor gul eller rød sone fra både bane- og veistøy overlapper hverandre skjerpes utendørs støygrense for banestøy med 3 dB for gjennomsnittlig lydnivå.

Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

Strukturlyd

Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneller skal ikke overstige L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref.NS 8175. På dagstrekninger settes grenseverdien for luftlyd og strukturstøy samlet til $L_{A,max}$ = 45 dB i oppholdsrom og soverom på natt (23-07). For boliger der strukturstøy er dominerende over luftlyd, legges $L_{A,max}$ = 37 dB til grunn som målsetting. Kravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95 % som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588. Eventuell annen målemetode skal forelegges helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner

For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til v_{w95} = 0,3 – 0,6 mm/s.

Den laveste av de parvise grenseverdiene skal legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Støy og vibrasjoner

Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før bane tas i bruk.

Kontroll

Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift. Det skal utarbeides et program for etterkontroll med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift. Programmet skal forelegges helsemyndigheten i kommunen.

Utslipp

Det er ikke tillatt med utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts- og dreivsvann fra anleggsområdet som føres til offentlige ledninger eller resipient, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning. Dette gjelder også for overvann fra stasjonsområdene etter at anleggsperioden er over.

§ 12 Byggesaksbehandling i henhold til byggesaksforskriften

Alle banetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m², sikkerhetsgjerd, master, fundamenter og kabelkanaler), skjæringer og fyllinger samt støttemurer som ikke er nevnt nedenfor, er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner og er dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll. Støyskjermer, stasjonsbelysning og teknisk bygg omfattes ikke av unntaket.

§ 13 Belysning

Det skal redegjøres for belysning av stasjonen med særlig vekt på å unngå lysforurensning mot omkringliggende boliger. Lysarmatur som skjermer for lysforurensning og avskjerming til naboer foretrekkes. Det må være en balansert belysning slik at kontrastforhold på plattformen kommer godt fram.

Sykkelparkering

Det skal anlegges tilstrekkelig antall gode sykkelparkeringsplasser ved Hauger og Kolsås stasjoner.

Bygning

Bygning, eldre hvilestue (sefraknr 052-006), kan plasseres på S/F 3 ved Kolsås stasjon.

§ 14 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt AB-tekn 1-3

Felt AB-tekn.1

Innenfor felt Ab tekn. 1 kan det tillates oppført teknisk bygg for Kolsåsbanen. Tiltaket krever byggetillatelse. Atkomst er via fV10.

Felt AB- tekn.2

Innen feltet kan det etableres fordryningsbasseng. Atkomst er vist på plankartet.

Felt AB- tekn. 3

Innen feltet kan det etableres teknisk bygg for banevirksomhet. Atkomst til bygget er via Annen Banegrund Grøntareal.

BESTEMMELSESONOMRÅDE (PBL §12-7)

§ 15 Anlegg og Riggområde

Områder som på plankart er markert som anlegg- og riggområde kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene foregår.

Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes.

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.

Anleggs- riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§16 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Gangvei mellom Toppåsjordet og Hauger stasjon, som vist på illustrasjonsplan dokument 1485666, må være opparbeidet før brukstillatelse gis for Hauger stasjon.

Fortau på begge sider av Høgåsveien, som vist på illustrasjonsplan dokument 1485666, må være opparbeidet før brukstillatelse gis for Hauger stasjon.

Fortau langs Solegladveien, som vist på illustrasjonsplan dokument 1485664, må være opparbeidet før brukstillatelse gis for Kolsås stasjon.

Vedlegg 5

GRUNNERVY TIL VEGFORMÅL-FORHANDLINGER :: VEDLEGG

Vedlegg 1

Statens vegvesen Regionvegkontoret i Region	Vegnr: Kommune: Prosjekt:
--	---------------------------------

Kjøpekontrakt

Kjøper: Staten v/Regionvegkontoret i Region ...

Selger: _____, eier av gnr. _____, bnr. _____ i _____ kommune.

Adresse: _____

1. Avståelse

Undertegnede eier avstår nødvendig grunn og rettigheter til bygging/utbedring av ...veg i samsvar med/ uten plan godkjent den _____.

Inngrepet/avståelsen fremgår av tegning:.....

2. Erstatning

Det er erighet om følgende erstatninger:

	Mengde	a kr	Sum kr

Total erstatning:			kr

Erstatningene er foreløpige der endelig oppmåling ikke er foretatt, dersom erstatningene ikke er avtalt som rund sum, jf pkt. 4.B. Foreløpig oppgjør i henhold til punkt 4.B settes til kr _____ og rentefoten etter punkt 4.B til _____ % p.a.

Selgers bankkontonummer er: _____

3. Spesielle kontraktsvilkår

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Avståelse

Grunnen avstås til ca 1 meter fra fyllingsfot, skjæringstopp eller grøftekant. Grensen for vegområdet skal uansett ikke trekkes nærmere vegkant enn ca 1 meter. Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon m.v.

b) Erstatning, oppgjør og rente

Erstatningene skal dekke alle skader og ulemper som avståelsen, veganlegget og driften av vegen i framtiden vil føre med seg. Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

Statens vegvesen utbetaler foreløpig oppgjør i henhold til kontraktens punkt 2 når den er undertegnet. Endelig oppgjør skal skje etter at oppmåling er foretatt, normalt ikke før veganlegget er fullført. Det tas forbehold om samtykke fra eventuelle pantavere for utbetaling direkte til eiere. Samtykke innhentes av kjøper.

Statens vegvesen betaler rente av den erstatningen eier/fester eventuelt har til gode med rentefot fastsatt under punkt 2. Renten løper fra det tidspunkt kontrakten er inngått hvis annet ikke følger av særskilt avtale (f.eks. avtale om tiltredelse).

Når erstatningene er avtalt som rund sum, utbetales endelig oppgjør når kontrakten er inngått. I slike tilfeller betales det ikke renter dersom utbetaling skjer innen 4 uker.

c) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for flytting av gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Gjerde skal plasseres etter anvisning fra Statens vegvesen.

d) Ledninger

Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og bekostet av Statens vegvesen. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår. Omleggingen fører ikke til noen endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

e) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold framgår av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Framtidig vedlikehold av avkjørsler eller atkomstveger er Statens vegvesen uvedkommende.

f) Tiltredelse

Statens vegvesen kan ta grunnen i bruk når denne kontrakt er underskrevet.

g) Registrering av avtale i matrikkelen og delingstilatelse

Melding om at avtale er inngått vil bli sendt til kommunen for registrering i matrikkelen i samsvar med § 22 i matrikkeloven. Når oppmåling og matrikkelføring er fullført vil registreringen bli fjernet fra matrikkelen.

Statens vegvesen kan¹

- søke kommunen om tillatelse etter § 20-1 bokstav m i plan- og bygningsloven til å fradele det areal som er ervervet i henhold til denne kjøpekontrakten.
- rekvirere oppmålingsforretning etter § 35 i matrikkeloven over det areal som er ervervet og kreve at oppmålingsforretningen føres inn i matrikkelen.

..... den

.....

.....

Selger

..... den

.....

Før Regionvegkontoret i
Region

¹ Dersom formålet det erverves til er offentlig veg og tiltaket tilstrekkelig avklart i reguleringsplan trenger ikke disse kulepunktene være med.

Vegvesenets rett til å søke om tillatelse til deling etter § 20-1 i plan- og bygningsloven er regulert i § 21-2. Her står det at de som er nevnt i § 9 i matrikkeloven kan søke om arealoverføring. I § 9 første ledd bokstav f går det fram at staten har hjemmel så langt formålet med ervervet er offentlig vegformål.

Vegvesenets rett til å rekvirere oppmålingsforretning og kreve matrikkelføring er knytta til areal som er ervervet til offentlig vegformål. I de tilfeller der det erverves grunn som ligger utenfor det som kan defineres som offentlig veg, f.eks private atkomstveger tilleggsareal til naboendom mer (sekundærsprosjisjon) og annet, kan det være uklart om vi har hjemmel etter § 9 i matrikkeloven. I slike tilfeller må dette kulepunktet være med. I andre tilfeller kan kulepunktet utelates.

Vedlegg 6

VEDLEGG :: GRUNNERVERV TIL VEGFORMÅL-FORHANDLINGER

Vedlegg 3

Statens vegvesen Regionvegkontoret i Region	Vegnr: Kommune: Prosjekt:
--	---------------------------------

Avtale om tiltredelse

Mellom Staten ved Regionvegkontoret i Region som kjøper, og , eier av gnr. , bnr i kommune er det i dag inngått følgende avtale:

1. Undertegnede eier gir herved Statens vegvesen tillatelse til å ta i bruk nødvendig grunn av min/ vår eiendom for å gjennomføre bygging/utbedring av i samsvar med plan godkjent den.

Inngrepet/a vstælsen fremgår av tegning:

2. Melding om at avtale er inngått vil bli sendt til kommunen for registrering i matrikkelen i samsvar med § 22 i matrikkeloven. Når oppmåling og matrikkelføring er fullført vil registreringen bli fjernet fra matrikkelen.

Når grunnen er tatt i bruk og det er inngått endelig avtale om erstatning eller det er holdt skjønn kan Statens vegvesen¹

· søke kommunen om tillatelse etter § 20-1 bokstav m i plan- og bygningsloven til å fradele det ervervede² arealet.

· rekvirere oppmålingsforretning etter § 35 i matrikkeloven over det areal som er ervervet³ og kreve at oppmålingsforretningen føres inn i matrikkelen.

3. Hvis kjøpekontrakt ikke inngås, er det enighet om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn som Statens vegvesen begjærer i medhold av skjønnslovens § 4 (avtale-skjønn).

Skjønnnet skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

4. Statens vegvesen sørger for nødvendig bevissikring med sikte på eventuelt skjønn.

5. Statens vegvesen betaler rente av den erstatningen eier har til gode fra grunnen blir tatt i bruk til endelig oppgjør finner sted i samsvar med bestemmelsene i § 10 i lov om vederlag ved overføring av fast eiendom. Hvis kjøpekontrakt ikke inngås, skal renten fastsettes av skjønnsretten.
6. Denne avtale er undertegnet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

..... den den

.....

..... for Regionvegkontoret i Region

.....

Selger

¹ Dette avsnittet skal ikke være med når det er ervervet grunn til vegformål.

² Når er grunnen ervervet? I forarbeidene til delingsloven, Ot.prp. nr 48 (1980-81) s 9 går det fram at: Grunnen må anses ervervet når kjøpekontrakt er underskrevet eller skjønnet holdt. Kjøpekontrakt må i denne sammenheng forstås som en endelig avtale som regulerer alle forhold ved avståelsen, altså at erstatningen er endelig fastsatt.

³ Se fotnote 2

Vedlegg 7

Prosjekt: Kolsåsbaneprosjektet, parsell K34 (Valler-Gjettum) [REDACTED] Bærum kommune
Saksnr.: [REDACTED]

AVTALE OM GRUNNERVERV

Mellom:

[REDACTED]
som eiere/festere av eiendom med [REDACTED] i Bærum kommune, heretter kalt
hjemmelshaver

og

Kollektivtransportproduksjon AS org.nr: 974 640 562

heretter kalt KTP

er inngått følgende avtale vedrørende eiendom med [REDACTED] Bærum kommune, heretter kalt eiendommen:

1. GRUNNAVSTÅELSE / GRUNNERVERV

Utbygging og utbedring av Kolsåsbanen skal gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan for Kolsåsbanen, Valler – Gjettum (plan-ID 2009032) vedtatt den 15.06.2011.

KTP er ansvarlig for anleggsarbeidene. Hjemmelshaver avstår nødvendig grunn og rettigheter permanent og midlertidig til KTP i forbindelse med utbyggingen av Kolsåsbanen.

Eiendommen er benevnt med takstnummer [REDACTED] og er avgrenset med eiendomsgrenser markert med rød strek i vedlegg 1. Midlertidig og permanent grunnerverv er vist slik i vedlegg 1:

- **Midlertidig grunnerverv:** Areal som erverves midlertidig til anleggsarbeidene er markert med grønn farge, og utgjør ca. 1817 m².
- **Permanent grunnerverv:** Areal som erverves permanent er markert med gul farge, med beregnet areal 127 m². Tegningen viser maksimalt permanent erverv til Kolsåsbanen / vei. Endelig omfang av avståelsen fastsettes når utformingen av banetraseen er endelig ved anleggsperiodens slutt. Nødvendig fylling og/eller skjæring kan anlegges utenfor dette arealet.

Ved vesentlige endringer av vedlegg 1, skal KTP informere hjemmelshaver. Vedlegg 1 er av orienterende art. Ved uoverensstemmelse mellom avtalen og vedlegg 1, skal avtalen ha forrang.

Dersom grunnervervet gjelder areal som ikke omfattes av reguleringsplanen, må nødvendig godkjenning fra offentlig myndighet foreligge.

2. ERSTATNING

a) Erstatning

Det er enighet om endelig erstatning på kr 50 000,-, femtitusen kroner 0/100.

Erstatningen dekker grunnerstatning, tapt beplantning og ulemper som følge av grunnavståelsen.

Erstatningen er endelig og skal ikke reguleres ved mindre vesentlige arealavvik etter oppmåling av det fradelte arealet.

Ved arealavvik på over tjue prosent skal det inngås tilleggsavtale. Dersom det ikke oppnås enighet om minnelig avtale, er det enighet om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig

skjønn. KTP begjærer skjønn etter skjønnsloven § 4 (avtaleskjønn) og erstatningen skal fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige regler.

- b) Forfall
Erstatningen forfaller til betaling 45 dager etter at avtalen er signert av begge parter. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven.
- c) Bankkontonummer
Erstatningen utbetales til hjemmelshavers bankkontonr.: [REDACTED]

3. TILTREDELSE OG VARIGHET

KTP gis rett til å tiltre aktuelt areal, jf. punkt 1, fra den 01.01.2013. Det midlertidig ervervede areal disponeres av KTP frem til arbeidene er slutført.

Anleggsperioden har planlagt byggestart januar 2013 og vedvarer til og med oktober 2014. Etter skriftlig varsel kan KTP ved behov forlenge denne med inntil 6 måneder, i 2 omganger.

Dersom KTP ikke tar arealene i bruk innen to år etter inngåelsen av denne avtalen, faller avtalen bort såfremt ikke annet er avtalt.

4. SPESEILLE AVTALEVILKÅR

- a) Avgrensning av anleggsområdet
Før grunnarbeidene begynner, skal KTP sette opp et midlertidig anleggsgjerde i anleggsgrensen.
- b) Etablering av anleggsområdet
KTP gis rett til å fjerne all vegetasjon med mer på anleggsområdet, dvs. på området som erverves permanent eller midlertidig.

KTP skal varsle hjemmelshaver når det anses nødvendig å felle trær utenfor anleggsområdet. Ved tvil om nødvendigheten av å felle trær skal KTPs byggeleder tilkalles for å avgjøre spørsmålet i hvert enkelt tilfelle.

Trær som felles i forbindelse med anleggsarbeidene inngår i erstatningsoppgjøret, jf. punkt 2.

Felte trær tilfaller hjemmelshaver om annet ikke avtales. Trærne kappes i tre meters lengder, kvistes og legges på nærmere anvist sted på eiendommen. Felling og kvisting av trærne utføres av KTP. KTP fjerner kapp, busker og annet trevirke som hjemmelshaver ikke ønsker å beholde på eiendommen.
- c) Midlertidig parkeringsplass
KTP opparbeider midlertidig parkeringsplass for 8 personbiler langs jordet ovenfor barnehagen i Gjettumveien. Plassene skal være tilgjengelige når hjemmelshaver mister tilgang til dagens parkeringsplasser. Det skal settes opp skilt som angir at parkeringsplassen er forbeholdt Nordre Gjettum Huseierforening. Skiltet overtas av hjemmelshaver etter endt anleggsperiode.
- d) Midlertidig trapp
KTP anlegger midlertidig trapp i anleggsperioden på det bratteste partiet av fellesområdet mellom [REDACTED] Trappen driftes og vedlikeholdes av hjemmelshaver.
- e) Midlertidig flytting av objekter
KTP flytter lagrede/plasserte objekter som befinner seg på anleggsområdet, som hjemmelshaver ikke selv kan flytte og som ønskes ivaretatt. Objektene plasseres om mulig på anvist plass på eiendommen.

Dette gjelder følgende objekter: 1 bod.

KTP har ansvar for at objektene ikke skades ved flytting. Hjemmelshaver er selv ansvarlig for de flyttede objektene i anleggsperioden. Skulle objektene bli påført skader som skyldes KTP

sine arbeider, vil KTP erstatte disse. Etter endt anleggsperiode flytter KTP objektene tilbake til opprinnelig plassering, om ikke annet avtales særskilt.

f) Istandsetting etter endt anleggsperiode

Etter anleggsperiodens slutt skal KTP istandsette den del av eiendommen som er berørt av midlertidig grunnnerv (anleggssområdet). Eiendommen skal føres tilbake til opprinnelig standard, med unntak av endringer som tiltaket naturlig medfører. Dette kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av matjord, utrulling av ferdigplen.

Tapte beplantning og tapte tomteobjekter på midlertidig ervervet areal reetableres ikke av KTP, men erstattes med vederlag som del av erstatningsoppgjøret i henhold til punkt 2.

g) Gjerde mot naboeiendom

Dersom gjerde mot tilstøtende eiendommer blir berørt av anleggsarbeidene, skal KTP etter endt anleggsperiode reetablere eller sette dette i stand til standard som ved tiltreddelsen / før anleggsarbeidene.

h) Banegjerde

KTP gis rett til å etablere banegjerde i eiendomsgrensen mot sporveistraseen. Banegjerdet skal etableres i henhold til KTPs tekniske regelverk.

Plasseringen av banegjerdet kan avvike fra eiendomsgrensen dersom eiendommens beskaffenhet tilsier at dette er nødvendig.

Hjemmelshaver må ikke foreta oppfylling av masser mot banegjerdet. Dersom slik oppfylling skjer kan KTP uten varsel foreta rydding for hjemmelshavers regning og risiko. Dersom slik oppfylling fører til skade på banegjerdet eller dets fundamentering kan KTP uten varsel utbedre skaden for hjemmelshavers regning og risiko.

i) Retten til å etablere støyskjerm

KTP gis rett til å etablere ny støyskjerm nærmere enn fire meter fra eiendomsgrensen mot sporveien. Støyskjermen skal stå på KTPs grunn, og eies og vedlikeholdes av KTP.

KTP plikter kun å etablere støyskjerm hvor dette følger av reguleringsplanens bestemmelser.

KTP gis rett til adkomst over eiendommen i forbindelse med byggearbeidene, og siden ved behov for reparasjon og vedlikehold av støyskjermen. Dersom eiendommen påføres skader i denne forbindelse skal disse utbedres eller erstattes av KTP. Dette ansvaret gjelder likevel ikke for tilfeller som er nevnt nedenfor.

Hjemmelshaver må ikke foreta seg noe på eiendommen som kan føre til at støyskjermen blir skadet eller opphører å fungere i samsvar med forutsetningene, herunder oppfylling av masser, arbeider i grunnen som kan berøre fundamenteringen, m.v. Dersom dette skjer kan KTP med 30 dagers varsel foreta utbedring for hjemmelshavers regning og risiko.

Hjemmelshaver må ikke etablere tiltak inntil støyskjermen som kan være til hinder for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av støyskjermen. KTP kan fjerne slike tiltak for hjemmelshavers regning og risiko etter 30 dagers varsel.

j) Konstruksjoner under bakken

KTP gis rett til å etablere og ha liggende fundament for støttemur og/eller støyskjerm, som under bakken er liggende inntil én meter inne på eiendommen.

KTP gis rett til adkomst over eiendommen i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av fundamentet. Dersom eiendommen påføres skader i denne forbindelse skal disse utbedres eller erstattes av KTP.

Hjemmelshaver må ikke foreta seg noe på eiendommen som kan føre til at fundamentet og/eller støttemuren bli skadet eller opphører å fungere i samsvar med forutsetningene, herunder arbeider i grunnen som kan berøre fundamenteringen m.v. Dersom dette skjer kan KTP med 30 dagers varsel foreta utbedring for hjemmelshavers regning og risiko.

GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder så langt de passer og ikke annet er avtalt:

A) AVSTÅELSE

Grensen for sporveisområdet trekkes minimum 3,5 meter fra spormidtd i nærmeste spor.

Langs støyskjerm trekkes grensen slik at skjermen står på KTPs grunn og langs støyvoll trekkes grensen på toppen av vollen.

Hvis ikke annet er avtalt i punkt 4, avstås grunnen med alle innretninger, vegetasjon, matjord m.v. Matjord som er til overs etter etablering av grøntanlegg, skråninger, tilbakeføring av anleggsområder o.l., kan på forespørsel overtas av hjemmelshaver når anlegget er avsluttet.

B) ERSTATNING

Erstatningen skal dekke alle skader og ulemper som grunnavståelsen medfører.

Eventuelle skader på eiendommen som følge av anleggsarbeidene, for eksempel setningsskader, skal KTP utbedre eller erstatte etter vanlige erstatningsregler. Slike skader behandles uavhengig av denne avtalen.

C) FLYTTING AV GJERDE M.V.

Eventuell frist for flytting av gjerde eller andre innretninger som hjemmelshaver skal beholde, er eventuelt angitt i punkt 4. Gjerde mot sporveistraseen skal plasseres etter anvisning fra KTP.

D) LEDNINGER / DRENERINGSSYSTEMER

Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger, herunder landbruksdrenering, vil bli utført og bekostet av KTP. Dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår, må kostnader ved omlegging av ledninger m.m. vurderes særskilt. Omleggingen medfører ikke endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

E) OPPMÅLING

KTP gis fullmakt til å rekvirere og gjennomføre oppmålingsforretning i henhold til denne avtalen på vegne av hjemmelshaver. Nye grenser markeres med gjerde/støyskjerm/godkjente grensemerker. KTP bærer alle omkostninger i forbindelse med oppmålingsforretningen.

F) HEFTELSER

Hjemmelshaver garanterer at det ikke foreligger andre heftelser eller avtaler vedrørende eiendommen, enn de som er tinglyst på eiendommen.

Eiendommen erverves fri for pengeheftelser. Eventuelle andre heftelser på eiendommen overtas av KTP uten fradrag i erstatningssummen.

Hjemmelshaver kan ikke behefte eiendommen etter inngåelse av denne avtale.

G) TINGLYSING - OVERDRAGELSE

KTP kan tinglyse hele eller deler av avtalen som en heftelse på eiendommen. Utgifter til dette dekkes av KTP.

Etter fradeling og oppmåling vil KTP benytte egenerklæring, jf. tinglysingsloven § 38b (eventuelt matrikkellova § 24) for å få hjemmel til eiendommen. Dersom KTP ikke benytter egenerklæring, forplikter hjemmelshaver seg til å utstede heftelsesfritt skjøte til KTP. Ved mindre overdragelser kan evt. arealet overføres ved grensejustering. Utgifter til tinglysingsgebyr og dokumentavgift dekkes av KTP.

TINGLYSING

Følgende rettigheter kan tinglyses som varig bruksrett på eiendommen:

- a) Den som til enhver tid er eier av sporveien, har rett til å ha støyskjerm stående nærmere eiendomsgrensen til [redacted] i Bærum kommune enn fire - 4 - meter. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra sporveiens eier.
- b) Den som til enhver tid er eier av sporveien, har rett til å etablere og ha liggende fundament for støttemur og/eller støyskjerm, som under bakken er liggende inntil én - 1 - meter inne på gnr. [redacted] i Bærum kommune. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra sporveiens eier.
- c) Den som til enhver tid er eier av sporveien, har rett til nødvendig adkomst over [redacted] i Bærum kommune for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av støyskjerm. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra sporveiens eier.
- d) Den som til enhver tid er eier av sporveien, har rett til å etablere og ha liggende fylling og/eller skjæring inne på [redacted] i Bærum kommune. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra sporveiens eier.
- e) Den som til enhver tid er eier av sporveien, har rett til nødvendig adkomst over [redacted] i Bærum kommune for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av sporveiens konstruksjoner og anlegg. Nærmere enn 70 cm fra sporveiens konstruksjoner eller anlegg må det ikke gjøres tiltak som hindrer eller vanskeliggjør adkomsten. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra sporveiens eier.

Avtalen foreligger i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/dato: 13.11.2012

Navn (blokkbokstaver) [redacted]

Født: [redacted]

Navn (blokkbokstaver) [redacted]

Født: [redacted]

Navn (blokkbokstaver) [redacted]

Født: [redacted]

Navn (blokkbokstaver) [redacted]

Født: [redacted]

Sted/dato: [redacted] 6/12 12
For Kollektivtransportproduksjon AS,
Org.nr.: 915 070 4347

Cato Hellesjø
Konsernsjef, og etter fullmakt

Vedlegg 8

Prosjekt: Kolsåsbaneprosjektet, parsell K35 (Hauger-Kolsås) [REDACTED] Bærum kommune
Saksnr. : [REDACTED]

AVTALE OM GRUNNERVERV

Mellom:

[REDACTED]
som eiere av eiendom med [REDACTED] i Bærum kommune, heretter kalt hjemmelshaver

og

Kollektivtransportproduksjon AS org.nr: 915 070 434
Sporene Oslo AS
heretter kalt KTP

er inngått følgende avtale vedrørende eiendom med gnr. [REDACTED] i Bærum kommune, med adresse [REDACTED] heretter kalt eiendommen:

1. GRUNNAVSTÅELSE / GRUNNERVERV

Utbygging og utbedring av Kolsåsbanen skal gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan for Kolsåsbanen, Hauger – Kolsås (plan-ID 2009033) vedtatt den 29.02.2012.

KTP er ansvarlig for anleggsarbeidene. Hjemmelshaver avstår nødvendig grunn og rettigheter til KTP i forbindelse med utbyggingen av Kolsåsbanen.

Eiendommen er benevnt med takstnummer [REDACTED] og er avgrenset med eiendomsgrenser markert med rød strek i vedlegg 1. Midlertidig og permanent grunnerverv er vist slik i vedlegg 1:

- **Midlertidig grunnerverv:** Areal som erverves midlertidig til anleggsarbeidene er markert med grønn farge, og utgjør ca. 151 m².
- **Permanent grunnerverv:** Areal som erverves permanent er markert med gul farge, med beregnet areal 18 m². Tegningen viser maksimalt permanent erverv til Kolsåsbanen / vel. Endelig omfang av avståelsen fastsettes når utformingen av banetraseen er endelig ved anleggsperiodens slutt. Nødvendig fylling og/eller skjæring kan anlegges utenfor dette arealet.

Ved vesentlige endringer av vedlegg 1, skal KTP informere hjemmelshaver. Vedlegg 1 er av orienterende art. Ved uoverensstemmelse mellom avtalen og vedlegg 1, skal avtalen ha forrang.

Dersom grunnervet gjelder areal som ikke omfattes av reguleringsplanen og dette krever godkjenning fra offentlig myndighet, skal nødvendig godkjenning være hjemmelshaver uvedkommende.

2. ERSTATNING

- a) **Erstatning**
Det er enighet om endelig erstatning på rundsum kr 65 000, sekstifemtusen kroner 0/100. I tiltredelsesavtalen, signert 06.12.2012, er det utbetalt et forskudd på kr 40 000 som skal gå til fratrukk på endelig erstatning.

Differansen på kr **25 000** kroner utbetales i henhold til denne avtalen.

Erstatningen dekker grunnerstatning, alle påstående innretninger, tapt beplantning og ulemper som følge av grunnavståelsen.

Prosjekt: Kolsåsbaneprosjektet, parsell K35 (Hauger-Kolsås) [REDACTED] Bærum kommune
Saksnr.: [REDACTED]

Erstatningen er endelig og skal ikke endres ved eventuelle arealavvik etter oppmåling av det fradelte areal.

- b) Forfall
Erstatningen forfaller til betaling 45 dager etter at avtalen er signert av begge parter. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven.
- c) Bankkontonummer
Erstatningen utbetales til hjemmelshavers bankkontonr.: [REDACTED]

3. TILTREDELSE OG VARIGHET

KTP gis rett til å tiltre aktuelt areal, jf. punkt 1, fra den 01.04.2013. Det midlertidig ervervede areal disponeres av KTP frem til arbeidene er sluttført.

Anleggsperioden har planlagt byggestart april 2013 og vedvarer til og med desember 2014. Etter skriftlig varsel kan KTP ved behov forlengge denne med inntil 6 måneder, i 2 omganger.

Dersom KTP ikke tar arealene i bruk innen to år etter inngåelsen av denne avtalen, faller avtalen bort såfremt ikke annet er avtalt.

4. SPESIELLE AVTALEVILKÅR

- a) Avgrensning av anleggsområdet
Areal som erverves, jf. punkt 1, er del av anleggsområdet under anleggsperioden. Før grunnarbeidene begynner, skal KTP sette opp et midlertidig anleggsgjerde i anleggsgrensen.

Avgrensning av anleggsområdet er påvist i marka, ved hjelp av nedsatte peler med blå og grønn farge.
- b) Etablering av anleggsområdet
KTP gis rett til å fjerne all vegetasjon med mer på anleggsområdet, dvs. på området som erverves permanent eller midlertidig.

KTP skal varsle hjemmelshaver når det anses nødvendig å felle trær utenfor anleggsområdet. Ved tvil om nødvendigheten av å felle trær skal KTPs byggeleder tilkalles for å avgjøre spørsmålet i hvert enkelt tilfelle.

Vegetasjon som felles i forbindelse med anleggsarbeidene inngår i erstatningsoppgjøret, jf. punkt 2.

Felte trær tilfaller hjemmelshaver om annet ikke avtales. Trærne kappes i tre meters lengder, kvistes og legges på nærmere anvist sted på eiendommen. Felling og kvisting av trærne utføres av KTP. KTP fjerner kapp, busker og annet trevirke som hjemmelshaver ikke ønsker å beholde på eiendommen.

Løse gjenstander på anleggsområdet som hjemmelshaver ønsker å beholde forutsettes fjernet av hjemmelshaver før anleggsområdet tas i bruk.
- c) Istandsetting etter endt anleggsperiode
Etter anleggsperiodens slutt skal KTP istandsette den del av eiendommen som er berørt av midlertidig grunnnerv (anleggsområdet). Eiendommen skal føres tilbake til opprinnelig standard, med unntak av endringer som tiltaket naturlig medfører. Dette kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, utrulling av ferdigplen/tilsåing av gress.

Tapt beplantning og tapte tomteobjekter på midlertidig ervervet areal reetableres ikke av KTP, men erstattes med vederlag som del av erstatningsoppgjøret i henhold til punkt 2.
- d) Gjerde mot naboeiendom
Dersom gjerde mot tilstøtende eiendommer blir berørt av anleggsarbeidene, skal KTP etter

endt anleggsperiode reetablere eller sette dette i stand til standard som ved tiltredelsen / før anleggsarbeidene.

e) Banegjerde

KTP gis rett til å etablere banegjerde i eiendomsgrensen mot sporveistraseen. Banegjerdet skal etableres i henhold til KTPs tekniske regelverk.

Plasseringen av banegjerdet kan avvike fra eiendomsgrensen dersom eiendommens beskaffenhet tilsier at dette er nødvendig.

Banegjerde skal ikke etableres i tillegg til støyskjerm, der dette er aktuelt.

Hjemmelshaver må ikke foreta oppfylling av masser mot banegjerdet. Dersom slik oppfylling skjer kan KTP uten varsel foreta rydding for hjemmelshavers regning og risiko. Dersom slik oppfylling fører til skade på banegjerdet eller dets fundamentering kan KTP uten varsel utbedre skaden for hjemmelshavers regning og risiko.

f) Rømningsvei

KTP gis rett til å etablere og ha rømningsvei over eiendommen.

Det skal etableres rømningsporter i støyskjermer og/eller banegjerder med maksimum avstand på 300 meter, der forholdene tillater det. Rømningsporten kan bli plassert utenfor eiendommen, slik at rømningsveien får direkte atkomst inn til eiendommen.

g) Konstruksjoner under bakken

KTP gis rett til å etablere og ha liggende fundament for støttemur og/eller støyskjerm, som under bakken er liggende inntil én meter inne på eiendommen.

KTP gis rett til adkomst over eiendommen i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av fundamentet. Dersom eiendommen påføres skader i denne forbindelse skal disse utbedres eller erstattes av KTP.

Hjemmelshaver må ikke foreta seg noe på eiendommen som kan føre til at fundamentet og/eller støttemuren blir skadet eller opphører å fungere i samsvar med forutsetningene, herunder arbeider i grunnen som kan berøre fundamenteringen m.v. Dersom dette skjer kan KTP med 30 dagers varsel foreta utbedring for hjemmelshavers regning og risiko.

h) Permanent spunt

KTP gis rett til å etablere spunt i forbindelse med anleggsarbeidene. Spunten skal være permanent under eiendommens overflate. Spunten skal sikres med stag til fast fjell under eiendommens overflate.

Hjemmelshaver må ikke foreta seg noe på eiendommen som kan føre til at spunt og/eller stag blir skadet eller opphører å fungere i samsvar med forutsetningene, herunder arbeider i grunnen som kan berøre spunt og/eller stag. Dersom dette skjer kan KTP uten varsel foreta utbedring for hjemmelshavers regning og risiko.

5. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder så langt de passer og ikke annet er avtalt:

A) AVSTÅELSE

Grensen for sporveisoområdet trekkes minimum 3,5 meter fra spormidt i nærmeste spor.

Langs støyskjerm trekkes grensen slik at skjermen står på KTPs grunn og langs støyvoll trekkes grensen på toppen av vollen.

Hvis ikke annet er avtalt i punkt 4, avstås grunnen med alle innretninger, vegetasjon, matjord m.v. Matjord som er til overs etter etablering av grøntanlegg, skråninger, tilbakeføring av anleggsområder o.l., kan på forespørsel overtas av hjemmelshaver når anlegget er avsluttet.

Prosjekt: Kolsåsbaneprosjektet, parsell K35 (Hauger-Kolsås) [REDACTED] Bærum kommune
Saksnr. : [REDACTED]

B) ERSTATNING

Erstatningen skal dekke alle skader og ulemper som grunnavståelsen medfører.

Eventuelle skader på eiendommen som følge av anleggsarbeidene, for eksempel setningskader, skal KTP utbedre eller erstatte etter vanlige erstatningsregler. Slike skader behandles uavhengig av denne avtalen.

C) FLYTTING AV GJERDE M.V.

Eventuell frist for flytting av gjerde eller andre innretninger som hjemmelshaver skal beholde, er eventuelt angitt i punkt 4. Gjerde mot sporveistraseen skal plasseres etter anvisning fra KTP.

D) LEDNINGER / DRENERINGSSYSTEMER

Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger, herunder landbruksdrenering, vil bli utført og bekostet av KTP. Dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår, må kostnader ved omlegging av ledninger m.m. vurderes særskilt. Omleggingen medfører ikke endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

E) FRADELING OG OPPMÅLING

KTP gis fullmakt til å rekvirere og gjennomføre fradeling og oppmålingsforretning i henhold til denne avtalen på vegne av hjemmelshaver. Nye grenser markeres med gjerde/støyskjerm/godkjente grensemærker. KTP bærer alle omkostninger i forbindelse med oppmålingsforretningen.

F) HEFTELSER

Hjemmelshaver garanterer at det ikke foreligger andre heftelser eller avtaler vedrørende eiendommen, enn de som er tinglyst på eiendommen.

Arealet erverves fri for pengeheftelser. Eventuelle andre heftelser på eiendommen som er knyttet til arealet overtas av KTP uten fradrag i erstatningssummen.

Hjemmelshaver kan ikke behefte arealet etter inngåelse av denne avtale.

G) MATRIKKELFØRING, TINGLYSING OG OVERDRAGELSE

Melding om at avtale er inngått vil bli sendt til kommunen for registrering i matrikkelen i samsvar med § 22 i matrikkelloven. Når oppmåling og matrikkelføring er fullført vil registreringen bli fjernet fra matrikkelen.

KTP kan tinglyse hele eller deler av avtalen som en heftelse på eiendommen. Utgifter til dette dekkes av KTP.

Etter fradeling og oppmåling vil KTP benytte egenerklæring, jf. tinglysingsloven § 38b (eventuelt matrikkellova § 24) for å få hjemmel til eiendommen. Dersom KTP ikke benytter egenerklæring, forplikter hjemmelshaver seg til å utstede heftelsesfritt skjøte til KTP. Ved mindre overdragelser kan evt. arealet overføres ved grensejustering. Utgifter til tinglysingsgebyr og dokumentavgift dekkes av KTP.

6. TINGLYSING

Følgende rettigheter kan tinglyses som varig bruksrett på eiendommen:

- a) [REDACTED] i Bærum kommune (sporveien) har rett til å etablere og ha liggende fundament for støttemur og spunt med stag til fast fjell, under eiendommens overflate på gnr. [REDACTED] i Bærum kommune. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra eier av [REDACTED]
- b) [REDACTED] i Bærum kommune (sporveien) har rett til å etablere og ha liggende fylling og/eller skjæring inne på [REDACTED] i Bærum kommune. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra eier av [REDACTED]

Prosjekt: Kolsåsbaneprosjektet, parsell K35 (Hauger-Kolsås) [redacted] Bærum kommune
Saksnr.: [redacted]

- c) [redacted] i Bærum kommune (sporveien) har rett til nødvendig adkomst over [redacted] [redacted] i Bærum kommune for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av sporveiens konstruksjoner og anlegg. Nærmere enn 1 meter fra sporveiens konstruksjoner eller anlegg må det ikke gjøres tiltak som hindrer eller vanskeliggjør adkomsten eller vedlikeholdet. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra eier av [redacted]
- d) [redacted] i Bærum kommune (sporveien) har rett til å ha rømningsvei over [redacted] [redacted] i Bærum kommune. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra eier av [redacted]

Avtalen foreligger i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/dato:

Kolsås, 14/8-13

Som hjemmelshaver:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Sted/dato:

Oslo 30/9-2013

For Sporveien Oslo
Kollektivtransportproduksjon AS,
Org.nr.: 915 070 434:


Cato Hellesjø for Hagne Halvorsen
konsernsjef, og etter fullmakt



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no