



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Rundskriv H-14/02

Ekspropriasjon på plan- og byggningsrettens område



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Rundskriv

Til
Kommuner
Fylkeskommuner
Fylkesmenn

Nr.
H-14/02

Vår ref
02/4065 B NIS

Dato
12.12.2002

Forord

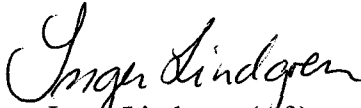
Departementet ønsker med dette rundskriv å gi en veiledning til fylkesmenn og kommuner i tilknytning til det ansvar disse har som førsteinstans og klageinstans ved anvendelse av ekspropriasjonsbestemmelsene som hører under departementets myndighetsområde.

Pr. i dag foreligger det ikke et samlet og utfyllende rundskriv om ekspropriasjon på Kommunal- og regionaldepartementets område. De rundskriv som omhandler temaet er også av eldre dato. Departementet har derfor sett et behov for et samlet og mer vidtgående rundskriv.

Departementet håper rundskrivet kan være til hjelp ved behandling av saker og henvendelser om temaet generelt.

Vi takker Lovavdelingen i Justisdepartementet, Miljøverndepartementet og Landbruksdepartementet for konstruktive innspill og bidrag.

Med hilsen


Inger Lindgren (e.f.)
ekspedisjonssjef


Ole Mølnes
avdelingsdirektør

1	INNLEDNING – OVERSIKT	5
1.1	Innledning	5
1.2	Generelt om ekspropriasjonshjemler under Kommunal- og regionaldepartementets myndighetsområde	5
2	FORHOLDET MELLOM OREIGNINGSLOVEN, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG FORVALTNINGSLOVEN.....	6
3	SAKSBEHANDLING FØR EKSPROPRIASJONSVEDTAK FATTES.....	7
3.1	Innledning	7
3.2	Spesifisering av ekspropriasjonsvedtaket – oreigningsloven § 11	7
3.3	Varsel – oreigningsloven § 12 annet ledd.....	8
3.4	Rettslige konsekvenser av oreigningsvarsel - oreigningsloven § 28 første ledd	8
3.5	Oppfordring til å oppnå minnelig ordning – oreigningsloven § 12 annet ledd første punktum.....	8
3.6	Utredningsplikten – oreigningsloven § 12 første ledd.....	9
4	VEDTAKSKOMPETANSE	9
4.1	Plan- og bygningsloven kapittel VIII	9
4.1.1	Bestemmelser der kommunen selv kan ekspropriere.....	9
4.1.2	Ekspropriasjon med samtykke fra fylkesmannen	9
4.2	Oreigningsloven.....	10
5	VEDTAKET – OREIGNINGSLOVEN § 2.....	10
5.1	Forutsetninger for vedtaket	10
5.2	Vurderingen ved ekspropriasjon etter reguleringsplan	11
5.3	Oreigningsloven § 7 – særlig vurdering for bebygde eiendom og dyrket mark.....	12
5.4	Innholdet i oreigningsvedtaket	13
6	PLAN- OG BYGNINGSLOVENS EKSPROPRIASJONSHJEMLER	13
6.1	Pbl § 35 første ledd om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan	13

6.2	Pbl § 35 nr. 2 om ekspropriasjon utenfor reguleringsområdet	14
6.3	Pbl § 35 nr. 5 og 6.....	14
6.4	Pbl § 36 om ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan	14
6.4.1	Ekspropriasjon til ny tettbebyggelse	14
6.4.2	Ekspropriasjon ved ødelagt strøk	15
6.4.3	Ekspropriasjon til utbedringsprogram	15
6.5	Pbl § 37 om ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg m.v.	16
6.6	Pbl § 38 om grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde	16
6.6.1	Pbl § 38 første ledd – anleggelse av veg og hovedavløpsanlegg	17
6.6.2	Pbl § 38 annet ledd – ekspropriasjon til fellesarealer	17
6.6.3	Pbl § 38 tredje ledd – parkbelte i industriområde	17
6.7	Saksbehandlingen ved kommunens samtykke til ekspropriasjon for grunneier (fester).....	18
6.8	Pbl § 39 om ekspropriasjon til tomtearrondering.....	18
6.8.1	Pbl § 39 nr. 1	18
6.8.2	Pbl § 39 nr. 2	18
6.8.3	Pbl § 39 nr. 3 – ubebygd grunn	18
6.9	Pbl § 44 om erstatningstomt og midlertidig husrom	19
7	OREIGNINGSLOVENS EKSPROPRIASJONSHJEMLER UNDER KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTETS MYNDIGHETSOMRÅDE	19
7.1	Oreigningsloven § 2 nr. 12 om ekspropriasjon til brannstell.....	19
7.2	Oreigningsloven § 2 nr. 31 om ekspropriasjon til ”bustadbygging eller til å få eigar- eller bruksrett til tuft som det står hus på når huseigaren ikkje eig grunnen”	19
7.3	Oreigningsloven § 2 første ledd nr. 26 om ekspropriasjon til kommunale tiltak....	21
8	OREIGNINGSLOVENS EKSPROPRIASJONSHJEMLER UNDER MILJØVERNDEPARTEMENTETS MYNDIGHETSOMRÅDE	22
8.1	Oreigningsloven § 2 nr. 37 om ekspropriasjon til frimark, naturpark og anna markestykke der kven det er kan lauga seg eller halda til i friluft	22
8.2	Oreigningsloven § 2 nr. 42 om ekspropriasjon til opplagsplass eller destruksjonsverk for søppel eller anna avfall.....	22
8.3	Oreigningsloven § 2 nr. 46 om ekspropriasjon til kulturminnetiltak	23

8.4	Oreigningsloven § 2 nr. 47 om ekspropriasjon til vassledning og vassverk, og anlegg for avløpsvann	23
9	GJENNOMFØRING AV EKSPROPRIASJON, OREIGNINGSLOVEN § 16 OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 31 NR. 2 OG 40.....	24
9.1	Plan- og bygningsloven § 31 nr. 2	24
9.2	Oreigningsloven § 16.....	24
9.3	Plan- og bygningsloven § 40	25
9.4	Iverksettelse av tiltaket som forutsatt for ekspropriasjonen	25
10	GRUNNEIERS KRAV PÅ UMIDDELBAR EKSPROPRIASJON (INNLØSNING) ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 21 OG 42	25
11	FORHÅNDSTILTREDELSE	26
11.1	Innledning.....	26
11.2	Alternative vilkår	27
11.3	Forskudd ved forhåndstiltredelse.....	28
11.4	Endring av ekspropriasjonsgjenstanden – sikring av bevis.....	28
11.5	Vedtakskompetanse	29
11.6	Tidspunkt for skjønnsbegjæring	29
12	KLAGEBEHANDLING.....	29
12.1	Klagebehandling ved ekspropriasjonsvedtak etter plan- og bygningsloven	29
12.2	Klagebehandling ved ekspropriasjonsvedtak etter oreigningsloven.....	30
12.3	Forhåndstiltredelse	30
12.4	Utsatt iverksetting	30
13	DEKNING AV SAKSOMKOSTNINGER ETTER OREIGNINGSLOVEN	30

1 INNLEDNING – OVERSIKT

1.1 Innledning

Departementet har ved dette rundskrivet forsøkt å gi en oversikt over de sentrale bestemmelsene på området i forhold til selve ekspropriasjonsvedtaket og den påfølgende klagebehandling. Det har også vært viktig å gi brukerne svar på spørsmål av mer praktisk karakter, for eksempel om delegasjon og annen praktisk håndtering av ekspropriasjonssaker. Rundskrivet er ikke ment å være uttømmende og det tar ikke opp problemstillinger knyttet til skjønnsprosessen eller erstatningsutmålingen.

Behovet for rundskrivet er ikke oppstått på bakgrunn av vesentlige endringer, men fordi departementet ikke har hatt et eget utfyllende ekspropriasjonsrundskriv. Inntil dette rundskrivet utgis, har det eksistert mange og til dels gamle rundskriv fra departementet om temaet, slik at det har vært vanskelig å avgjøre hvilke som i dag er gjeldende. Dette rundskrivet erstatter, med unntak av det som er nevnt nedenfor, alle rundskriv gitt før 2002 av Kommunal- og regionaldepartementet angående forståelsen og praktiseringen av ekspropriasjonsreglene på plan- og bygningsrettens område.

Delegasjoner som er beskrevet i tidligere rundskriv vil fremdeles gjelde. Departementet har hatt som mål ved utarbeidelsen av dette rundskrivet å utførlig vise til hvilke rundskriv som beskriver delegasjonene på de ulike områdene. Dette medfører at man får en fullstendig oversikt over vedtakskompetansen ved dette rundskriv.

Tidligere rundskriv som omhandler ekspropriasjon på plan- og bygningsrettens område er: jnr. 5091/65 D, jnr. 2520/70 D, H-60/72, H-36/77, H-20/85, T-8/86, H-20/86, H-51/87, H-7/90, H-52/93 og H-20/95.

Ekspropriasjonsretten er et mangfoldig og komplisert rettsområde som er under stadig utvikling. Mange spørsmål som oppstår må fortsatt søkes løst gjennom veiledning i litteratur og praksis. Det vises for øvrig til Justisdepartementets rundskriv fra 1987 om oreigningsloven, G-0110. Oreigningsloven forvaltes for øvrig av Justisdepartementet.

Kommunal- og regionaldepartementet er utgiver av rundskrivet. Miljøverndepartementet har bidratt med kommentarer til sine ansvarsområder etter oreigningsloven § 2 første ledd.

1.2 Generelt om ekspropriasjonshjemler under Kommunal- og regionaldepartementets myndighetsområde

Den alminnelige loven for ekspropriasjon er oreigningsloven av 23. oktober 1959. Loven ble utarbeidet og vedtatt med tanke på å samle flest mulig av de forskjellige ekspropriasjonshjemlene som var spredt i lovverket, inn i en lov. Ekspropriasjonshjemlene ble likevel stående i sentrale lover som vegloven og daværende bygningslov av 1924. Ekspropriasjonshjemlene er videreført både i bygningsloven av 1965 og forsterket i den etterfølgende plan- og bygningsloven av 1985, i tråd med utvikling av planverktøyene og dermed reguleringsplan som grunnlag for ekspropriasjon.

De fleste ekspropriasjonsvedtak fattes av kommunestyret i medhold av pbl § 35 nr. 1 første ledd for å få gjennomført en reguleringsplan. Dette er imidlertid ikke den eneste

bestemmelsen om ekspropriasjon i plan- og bygningsloven. Kapittel VIII i loven omhandler også andre bestemmelser som gir hjemmel til å ekspropriere. En del ekspropriasjonsformål etter oreigningsloven hører også under Kommunal- og regionaldepartementets myndighetsområde. Dette gjelder oreigningsloven § 2 nr. 12, 26 og 31. Sistnevnte er mest aktuell.

2 FORHOLDET MELLOM OREIGNINGSLOVEN, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG FORVALTNINGSLOVEN

Etter oreigningsloven § 30 gjelder lovens bestemmelser også der det eksproprieres etter annet lovverk, blant annet plan- og bygningsloven, jf. § 30 nr. 41. Bestemmelsene gjelder så langt de passer og ikke er i motstrid med særlovens bestemmelser. Videre er det en forutsetning at de aktuelle bestemmelsene i oreigningsloven selv ikke uttrykkelig gir til kjenne at de bare gjelder for ekspropriasjon etter den loven.

I utgangspunktet vil de fleste regler i oreigningsloven gjelde der det eksproprieres etter plan- og bygningsloven. Formålene det kan eksproprieres til er imidlertid forskjellige i oreigningsloven § 2 og i plan- og bygningsloven, og gjelder således uavhengig av hverandre. Vurderingstemaet i oreigningsloven § 2 annet ledd skal anvendes ved all ekspropriasjon.

Det er også som utgangspunkt antatt at saksbehandlingsforskriftene i medhold av oreigningsloven § 29 gjelder så langt de passer.

Det sondres imidlertid mellom *direkte* (dvs. direkte hjemmel i lov) og *indirekte* ekspropriasjon (dvs. at det må søkes samtykke av et annet organ). I de tilfeller kommunen har direkte ekspropriasjonsrett, gjelder visse unntak. Der kommunene har hjemmel direkte i lov, er det i forarbeidene (ot.prp. nr. 43 (1957)) uttalt at felles saksbehandlingsregler ikke gjelder i alminnelighet, dvs. oreigningsloven kapittel II og saksbehandlingsforskriftene etter oreigningsloven § 29.

Der oreigningsloven har strengere krav enn forvaltningsloven, vil oreigningsloven gjelde. Imidlertid vil også forvaltningsloven ligge til grunn for de fleste bestemmelser etter oreigningsloven, for eksempel etter oreigningsloven §§ 2, 5, 6, 8 og 25.

I plan- og bygningsloven § 34 er det angitt en definisjon av hva som anses som ekspropriasjon etter loven. Denne har en noe annen utforming enn oreigningsloven § 1. Bestemmelsen lyder:

”§ 34. Definisjon

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

Som det framgår av bestemmelsen, anses det ikke bare som ekspropriasjon at eiendomsretten til en eiendom eller tilhørende del av denne blir avløst ved tvang. Også avløsning, stiftelse, endring og overføring av begrensede rettigheter i en eiendom regnes som ekspropriasjon. Bestemmelsen er ikke ment å begrense adgangen til å foreta ekspropriasjon til bestemte typer rettigheter i fast eiendom. I en uttalelse av 19.05.88 (saksnr. 1580/88) uttalte Justisdepartementets lovavdeling at *”ein rett for det offentlege til å restaurera og halda vedlike fast eigedom dersom det viser seg behov for det, må kunna eksproprierast i medhald*

av plan- og bygningslova.”

I oreigningsloven § 1 er også ”forbud mot å nytta egedomen på ein viss måte” definert som ekspropriasjon, men dette er ikke nevnt i plan- og bygningslovens definisjon av ekspropriasjon. Dette fordi plan- og bygningsloven har andre hjemler for rådhetsbegrensninger gjennom vedtakelse av bindende arealplaner. Disse anses ikke som ekspropriasjonsrettslige inngrep, og definisjonen i oreigningsloven § 1 passer derfor ikke på dem.

Plan- og bygningsloven har for øvrig en rekke bestemmelser knyttet til ekspropriasjon, eller bestemmelser som har nær sammenheng med ekspropriasjonsadgangen til kommunen. Dette er, foruten de rene ekspropriasjonshjemlene, regler som omhandler grunneiers krav om straksinnløsning ved ekspropriasjon av eiendommer, erstatningsboliger m.v. Reglene vil bli omtalt nærmere nedenfor.

3 SAKSBEHANDLING FØR EKSPROPRIASJONSVEDTAK FATTES

3.1 Innledning

Den forberedende saksbehandlingen ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven og oreigningsloven følger oreigningslovens saksbehandlingsregler. Et oreigningsinngrep er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 og dermed må saksforberedelsen også oppfylle de krav som stilles i forvaltningsloven. I fasen fram til vedtak fattes vil imidlertid de krav som stilles i oreigningsloven til tider være strengere enn de som følger av forvaltningsloven. Likevel vil den private part ha sine rettigheter etter forvaltningsloven i de situasjoner der oreigningsloven ikke er dekkende.

Dersom saksbehandlingsreglene i oreigningsloven eller plan- og bygningsloven ikke er fulgt, vil vedtaket kunne anses ugyldig etter forvaltningsrettslige prinsipper, jf. samme prinsipp i forvaltningsloven § 41.

3.2 Spesifisering av ekspropriasjonsvedtaket – oreigningsloven § 11

Så langt det er mulig, skal kravet spesifiseres nærmere i ekspropriasjonssøknaden. Dette gjelder hvem som omfattes, hva vedtaket gjelder, samt hva formålet er. Videre skal det ved kart eller skisse gjøres greie for hvilken grunneiendom det er tale om. Det skal så vidt mulig også gis opplysning om det berørte områdets beliggenhet, utstrekning, art og nåværende bruk.

For at eksproprianten i tilfredstillende grad skal kunne oppfylle kravet i oreigningsloven § 11, hjemler oreigningsloven § 4 og plan- og bygningsloven § 102 rett til å foreta nærmere forundersøkelser på ekspropriatens eiendom. Dette må grunneieren finne seg i, men det er krav om at det gis varsel før forundersøkelse foretas.

Der organet selv har direkte ekspropriasjonsadgang, for eksempel kommunestyret etter plan- og bygningsloven § 35, vil det måtte foretas en vurdering av i hvor stor grad en forundersøkelse er nødvendig for at vedtaket skal bli forsvarlig opplyst. Prinsippene i oreigningsloven § 11 vil således gjelde så langt de passer.

3.3 Varsel – oreigningsloven § 12 annet ledd

Før vedtak treffes skal ”kvar ein inngrepet råkar” ha fått anledning til å uttale seg. De som skal varsles er de samme som skal stevnes ved skjønn. Ikke bare eieren av eiendommen, men også alle som innehar rettigheter i eiendommen skal varsles, selv om de ikke vil lide noe økonomisk tap. Naboer m.v. har ikke krav på varsel etter bestemmelsen. Dersom det kan konstateres at ”vansken med å nå kvar einskild vert urimeleg stor”, kan varsel gis ved offentlig kunngjøring.

Varsalet skal inneholde de relevante opplysningene som må til for at parten kan ivareta sine interesser på en forsvarlig måte, jf. forvaltningsloven § 16. Minimumskravene må være at området det gjelder, omfanget av inngrepet, hjemmel og formålet med inngrepet oppgis i varselet.

Det er ikke gitt noen bestemt frist i loven for når rettighetshavers uttalelse må foreligge. Fristen vil kunne variere med inngrepets omfang, hvor komplisert saken er og om det er naturlig at parten får anledning til å skaffe seg advokatbistand. Der varsel gis ved offentlig kunngjøring er det derimot gitt en minimumsfrist på 6 uker. Offentlig kunngjøring er aktuelt der en ikke kjenner nøyaktig til hvem som rammes av ekspropriasjonen. Fristen regnes fra den dagen kunngjøringen står i Norsk Lysningsblad.

3.4 Rettslige konsekvenser av oreigningsvarsel - oreigningsloven § 28 første ledd

Etter oreigningsloven § 28 første ledd inntreder det et rådighetsforbud for rettighetshaver når han får varsel om den påtenkte ekspropriasjonen etter oreigningsloven § 12. Dette gjelder så vel juridisk som fysisk. Rådighetsforbudet inntreder automatisk ved at ekspropriaten mottar varselet.

Forbudet har imidlertid to unntak. For det første kan eksproprianten samtykke til disposisjonene eller tiltakene. For det andre er det bare tiltak og disposisjoner som kan hindre, vanskeliggjøre eller fordyre ekspropriasjonen eller gjennomføringen av ekspropriasjonsformålet som er forbudt. Andre tiltak kan gjøres.

Respekteres ikke forbudet kan eventuell skade dette påfører eksproprianten føre til fradrag i erstatningsoppgjøret, jf. oreigningsloven § 28 første ledd siste punktum. Tilsvarende kan eier eller rettighetshaver etter bestemmelsens annet ledd kreve erstatning for skade eller ulemper rådighetsforbudet har påført ham uavhengig av om inngrepet faktisk blir gjennomført.

3.5 Oppfordring til å oppnå minnelig ordning – oreigningsloven § 12 annet ledd første punktum

Oreigningsloven § 12 annet ledd første punktum bestemmer at partene skal oppfordres til å forsøke å komme til en minnelig ordning før ekspropriasjon settes i verk. Dette er presisert videre i forskrift i medhold av oreigningsloven § 29 nr. 1. Kravet er likevel ikke ubetinget. Dersom det må antas at et slikt forsøk ikke vil lykkes eller at det vil føre til en urimelig forsinkelse, kan det unnlates. At det ikke er blitt forsøkt å inngå en avtale der forholdene kunne ligge til rette for det, innebærer ikke at vedtaket blir ugyldig. Bestemmelsen må likevel tolkes som en klar oppfordring fra lovgiver om at man bør oppmuntre sakens parter til å komme fram til enighet framfor å legge opp til en ekspropriasjonssak.

3.6 Utredningsplikten – oreigningsloven § 12 første ledd

Utredningsplikten etter oreigningsloven § 12 første ledd er i utgangspunktet ikke mer omfattende enn det som følger av forvaltningsloven § 17. Det er likevel oppstilt en rekke organer som skal høres dersom saken hører under deres myndighetsområde. Hvor omfattende utredninger som må foretas, må ses i forhold til den enkelte sak. Der vedtaket gjøres i medhold av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, vil utredningsplikten normalt anses oppfylt gjennom planbehandlingen. Det kan likevel være nødvendig med utredninger dersom ikke planbehandlingen i særlig grad har gått inn på konsekvensene av de aktuelle planene. Det samme gjelder der det er gått lang tid og/eller forholdene har endret seg.

4 VEDTAKSKOMPETANSE

4.1 Plan- og bygningsloven kapittel VIII

Plan- og bygningsloven §§ 35-39 angir en rekke forhold det kan eksproprieres for. Kommunen kan selv i medhold pbl § 35 nr. 1, § 38 og § 39 treffe vedtak om ekspropriasjon til de formål bestemmelsene omfatter. Etter de resterende bestemmelsene må det foreligge samtykke fra departementet. Denne myndigheten er delegert til fylkesmannen. Man får da en todelt beslutningsprosess bestående av kommunens forberedende behandling og fylkesmannens vedtak.

4.1.1 Bestemmelser der kommunen selv kan ekspropriere

Kommunestyrets myndighet til å ekspropriere eller samtykke til dette i medhold av pbl § 35 nr. 1, § 38 og § 39 behøver ikke utøves av kommunestyret selv. Myndigheten kan delegeres. Bestemmelsene omfattes ikke av delegasjonsforbudet i pbl § 8. Bakgrunnen er at vedtak etter pbl § 35 nr. 1 anvendes til å gjennomføre en reguleringsplan, og denne har allerede vært behandlet i kommunestyret. Tilsvarende forutsetter pbl §§ 38 og 39 at det foreligger plangrunnlag.

4.1.2 Ekspropriasjon med samtykke fra fylkesmannen

Pbl § 35 nr. 2, § 36 og § 37 forutsetter at kommunens ekspropriasjonsbeslutning må ha samtykke fra fylkesmannen for å være rettsgyldig. Bestemmelsene omfattes av delegasjonssperrene i pbl § 8, så det er kommunestyret selv som må treffe beslutning. Kommunens vedtak har ikke rettsvirkning i seg selv og er derfor ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav a, jf. bokstav c. Det kan således ikke påklages. Det er likevel et ledd i saksforberedelsen til et enkeltvedtak, og relevante saksbehandlingsregler i oreigningsloven og forvaltningsloven gjelder også for kommunens forberedende behandling.

Fullstendig vedtak i førsteinstans treffes i og med fylkesmannens beslutning om samtykke eller nektelse. Prinsippet i forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum om hensyn til lokalt selvstyre vil ikke komme inne her. Fylkesmannen skal ta selvstendig stilling til om forutsetningene for ekspropriasjon foreligger. Alle sider av saken må vurderes. Dersom fylkesmannen finner at kommunens vedtak er for omfattende, kan det gis samtykke til bare deler av vedtaket. Fylkesmannen kan ikke vedta en utvidelse av ekspropriasjonen i forhold til det som omfattes av kommunens beslutning.

Fylkesmannens samtykke eller nektelse er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages til Kommunal- og regionaldepartementet.

4.2 Oreigningsloven

Oreigningsloven § 2 første ledd lister opp i 54 punkter ulike formål det kan eksproprieres til. Numrene 12, 26 og 31 hører under Kommunal- og regionaldepartementets myndighetsområde. Etter oreigningsloven § 5 første ledd tredje punktum kan retten til å gi samtykke til ekspropriasjon etter oreigningsloven § 2 delegeres til fylkesmannen. Kompetanse til å gi samtykke er delegert til fylkesmannen ved kgl.res. av 15.04.77 for oreigningsloven § 2 nr. 12 (brannstell) og nr. 31 (boligbygging og tomt som huseieren ikke har eiendomsrett til). Fylkesmannen er her førsteinstans.

Det er imidlertid viktige modifikasjoner i fylkesmannens hjemmel til å gi samtykke til ekspropriasjon etter oreigningsloven § 2. Samtidig med den ovenfor nevnte kgl. res. ble det gitt en tilføyelse i oreigningsforskriftene av 2. juni 1960 § 3 annet ledd om at samtykke til eiendomsinngrep ikke kan gis av fylkesmannen dersom saken i henhold til oreigningsloven § 12 har vært forelagt for fylkeslandbruksstyret og det fraråder inngrepet. Det samme gjelder når saken vedrører forhold over fylkesgrensene eller reiser betydelige prinsipielle problemer. Saken sendes i disse tilfeller med fylkesmannens uttalelse til departementet til avgjørelse.

Delegasjonen til fylkesmannen omfatter også myndighet til å fri jord for eldre odelsrett når eiendommen er overdratt frivillig og det må regnes med at den ville blitt ekspropriert (etter oreigningsloven § 2 nr. 12 eller nr. 31) dersom partene ikke var blitt enige, jf. odelsloven av 28. juni 1974 nr. 58 § 32.

5 VEDTAKET – OREIGNINGSLOVEN § 2

5.1 Forutsetninger for vedtaket

Ekspropriasjon kan bare finne sted dersom det "må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade", jf. oreigningsloven § 2 annet ledd. I dette ligger at det må være en overvekt av relevante fordeler i forhold til den skade ekspropriaten, eventuelt andre, utsettes for som følger av vedtaket.

Hva som er relevante fordeler, må vurderes i det konkrete tilfellet. Det er likevel et ufravikelig krav at hensynet til allmenne samfunnsinteresser tilsier at ekspropriasjon skal finne sted. Det kan eksproprieres til fordel for private, men deres subjektive interesser vil bare være relevante i vurderingen så langt de korresponderer med generelle samfunnsinteresser. Et typisk eksempel på når dette kriteriet blir tema, er ved ekspropriasjon av negative servitutter. På en del eiendommer påhviler det en byggehindrende servitutt. Skal denne kunne eksproprieres bort må det konstateres samfunnmessig interesse. Det er det ikke gitt at foreligger i ethvert tilfelle. I mangel av holdepunkter kan det være hensiktsmessig å få en uttalelse fra kommunen. Etter departementets syn kan den omstendighet at et område er avsatt til boliger i en *kommuneplan* ikke nødvendigvis tilsi at det foreligger noen særlig samfunnmessig (allmenn) interesse i at et hvert egnet areal innen planområdet blir bebygget med boliger. Et hovedsiktemål med å sette av et område til boligformål må være, slik departementet ser det, å forhindre at det gjennomføres byggetiltak med et annet formål enn boliger i området (jf. pbl § 20-6). Hvor det kun foreligger en kommuneplan for området og for øvrig ingen holdepunkter, bør det innhentes en uttalelse fra kommunen om det er behov for utbygging og eventuelt planer om regulerings- eller bebyggelsesplan. Dette for at avgjørelsesmyndigheten skal få tilstrekkelige holdepunkter til å avgjøre om ekspropriasjon vil være samfunnsnyttig. Har kommunen ingen generelle planer eller holdninger om spørsmålet og det kun foreligger en

kommuneplan, hvor det aktuelle området er avsatt til boligformål, vil det normalt være mest nærliggende å konstatere at kriteriet om samfunnsmessig interesse mangler. Dette kan imidlertid stille seg annerledes dersom det er snakk om rene servicefunksjoner til boligbyggingen, f. eks. bygging av en barnehage.

Det kan også være at formålet i en reguleringsplan er lite konkret angitt, f. eks. at kommunen i sin reguleringsplan har avsatt et boligområde med reguleringsbestemmelser som uttrykker ønske om fortetting. Dette, sammenholdt med generell boligmangel, må normalt være tilstrekkelig til at samfunnsmessig interesse kan konstateres.

Når det gjelder hvilke skader som skal tas med i nytte/skade-vurderingen, må begrepet forstås i vid betydning. Det er ikke et krav at skadene skal være generelle eller erstatningsbetingede. Det er heller ikke noe strengt årsakskrav. Også skader som skyldes spesielle bruks- og rettighetsforhold er relevante.

Når det gjelder kravet til forhold mellom skade og nytte, må det være tvilløst at det er en overvekt av nytteeffekter i forhold til skade. Det stilles i utgangspunktet ikke store krav til denne overvekten, det er nok at det kan konstateres at en overvekt klart er til stede. Kravet om at det ikke må være tvil om at en slik overvekt foreligger, vil imidlertid medføre en skjerping av kravet til overvekten av nytte i forhold til skade. Jo mer sannsynlig en nytteeffekt eller skade framstår, desto mer må den tas hensyn til i vurderingen.

5.2 Vurderingen ved ekspropriasjon etter reguleringsplan

I utgangspunktet gjelder oreigningsloven § 2 annet ledd i alle vurderinger om ekspropriasjon. Imidlertid har man i praksis ansett at den avveining bestemmelsen foreskriver delvis er foretatt ved reguleringsbehandlingen, der denne ligger til grunn for ekspropriasjonen. Derfor stilles ikke de samme krav til avveiningen ved slike ekspropriasjonsvedtak som i andre tilfeller. Et slikt holdepunkt er uttalt i Rt. 1999 s. 513. Et eksempel på samme standpunkt i nyere rettspraksis er "Bernard Grinde-saken" av 2002 som ble avgjort i Lagmannsretten og nektet fremmet for Høyesterett. Dette gjelder likevel bare for det som er avgjort i reguleringsplanen, dvs. arealdisponeringen med tillegg av de konkrete reguleringsbestemmelser. For spørsmålet om tvangsovertakelse gjelder likevel kravet til vurderingen i oreigningsloven § 2 annet ledd fullt ut.

Det er imidlertid viktige unntak fra dette prinsippet. For det første kan forholdene ha endret seg siden reguleringsplanen ble vedtatt. I så fall må disse nye forholdene vurderes når vedtaket treffes. Jo lengre tid som er gått siden planen ble vedtatt, desto mer påkrevet er det å foreta en vurdering av om de forutsetningene som ble lagt til grunn for planen, fremdeles er til stede. For det andre kan det reises tvil om gyldigheten av reguleringsplanen og dermed av arealdisponeringen. Et eksempel er Hålogaland lagmannsretts dom publisert Lh-2000-00838. Saken gjaldt gyldigheten av reguleringsplan, men var ikke knyttet til en ekspropriasjonssak. Dommen gir imidlertid uttrykk for at et vedtak om reguleringsplan kan oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil. I dette tilfellet hadde relevante instanser ikke fått avgitt uttalelse. Hadde de hatt denne muligheten, er det sannsynlig at vedtaket ville blitt påklaget og vedtaket opphevet. Dommen gir uttrykk for strenge krav til saksbehandlingen med hensyn til uttalelsesrett. Det er klart at skulle det bli aktuelt å ekspropriere på bakgrunn av en plan med tvilsom saksbehandling, må det kreves en atskillig grundigere vurdering etter oreigningsloven § 2. Dessuten er det viktig å vurdere de berørtes uttalelser i forbindelse med ekspropriasjonssaken nøye.

Et eksempel på tilfelle der det ble reist tvil om behovet for tvangsgjennomføring ved ekspropriasjon selv om arealdisponeringen er fastlagt, finnes i Rt. 1998 s. 416. Saken gjaldt gjennomføring av reguleringsplan. Kommunen hadde festerett til området, men ønsket å ekspropriere til eie. Retten kom til at vedtaket om ekspropriasjon måtte anses ugyldig fordi det ikke var foretatt en konkret vurdering av fordelene ved å eie fremfor å inneha festerett.

5.3 Oreigningsloven § 7 – særlig vurdering for bebygd eiendom og dyrket mark

Oreigningsloven § 7 stiller særlige vilkår ved ekspropriasjon av grunneiendom som nyttes til bebygd eiendom og dyrket mark. Bestemmelsen kommer bare til anvendelse når det skal eksproprieres til annet formål, og ikke når inngrepet har til formål å bruke anleggene.

Når det gjelder bygninger og anlegg, er det en forutsetning at de ikke kan flyttes. De må videre være viktige for eieren. Utgangspunktet er at det er eiers subjektive interesser som legges til grunn, men også objektive momenter må kunne tas i betraktning, som verdien av anlegget eller bygningen i forhold til tomte, alder og samsvar mellom reguleringsformålet og aktuell bruk.

Når det gjelder dyrket og dyrkbar jord, vil det som regel ikke oppstå særlig mange tvilstilfeller. Er arealet dyrket, er det ingen tvil. Skulle det oppstå tvil om et udyrket areal er dyrkbart, må det foretas en faglig vurdering. I forarbeidene til jordloven § 9 er det lagt til grunn følgende definisjoner basert på definisjonene i økonomisk kartverk:

"Fulldyrka jord: Areal som er dyrka til vanleg pløydjupn, og som kan nyttast til åkervekster eller til eng som kan fornyast ved pløying.

Overflatedyrka jord: Areal som er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg.

Gjødsla beite: Areal som årleg vert gjødsla og brukt som beite, men som ikkje kan haustas maskinelt. Minst 50% av arealet skal vera dekt av grasartar.

Dyrkingsjord: Jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. Dyrkingsjord kan vera overflatedyrka jord, gjødsla beite, skogsareal, annan jorddekt fastmark eller myr. For at eit areal skal vera klassifisert som dyrkingsjord, må det kunne gi rimeleg og sikkert grasavling. Det må halde bestemte krav til klima, jordkvalitet, jorddjupn, stein- og blokkinnhald, terreng og storleik."

Dersom det konstateres at eiendommen faller inn under regelen i oreigningsloven § 7, bør man bare foreta ekspropriasjon dersom det ikke finnes annen tjenlig grunn, eller fordelene med den spesielle eiendommen er særlig stor. Men selv om det foreligger alternativer, kan ekspropriasjonen gjennomføres dersom fordelene med overtakelsen er overveiende. Og selv om de ovenfor nevnte kravene ikke er tilfredsstillende, kan det likevel eksproprieres, jf. at bestemmelsen begrenser seg til å an vise at inngrepet ikke "bør" finne sted i slike tilfeller. Forhold under oreigningsloven § 7 gjelder selvsagt også ved ekspropriasjon etter reguleringsplan. Ved eventuell ekspropriasjon hvor oreigningsloven § 7 er aktuell, må det derfor også tas en grundigere vurdering av avveiningen i oreigningsloven § 2 når ekspropriasjon skjer i medhold av reguleringsplan. Merk også pbl § 35 nr. 5 som sier at ekspropriasjon i medhold av denne paragrafen ikke kan foretas når det gjelder grunn som i planen er satt av til landbruksområder, jf. pbl § 25 nr. 2.

5.4 Innholdet i oreigningsvedtaket

Et ekspropriasjonsvedtak må angi hvilken eiendom inngrepet gjelder og hvilken rett som oppstår, fjernes eller endres. Videre bør det, dersom det er klart, oppgis hvilke rettighetshavere som blir berørt. Vedtaket må også inneholde en begrunnelse, jf. oreigningsloven § 12 tredje ledd, der man angir hjemmelen og redegjør for de faktiske forhold, i tillegg til den skjønsmessige avveining som er foretatt. Det må særlig gå klart fram hvordan man har avveid de samfunnsmessige fordeler og ulempene for ekspropriaten opp mot hverandre.

6 PLAN- OG BYGNINGSLOVENS EKSPROPRIASJONSHJEMLER

6.1 Pbl § 35 første ledd om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan

Bestemmelsen gjelder bare ekspropriasjon etter regulerings- eller bebyggelsesplan. Det foreligger ingen bestemmelser som gir ekspropriasjonshjemmel for gjennomføring av kommuneplan, men denne kan eventuelt være til hjelp ved vurdering av pbl § 36.

Bestemmelsen forutsetter at det ligger en gyldig vedtatt plan til grunn for ekspropriasjonsvedtaket. Planen må ikke være eldre enn 10 år, jf. pbl § 31 nr. 2. Selv om det er planen som gir hjemmel for ekspropriasjonen, må det fattes et gjennomføringsvedtak i kommunen. Grunneiere skal varsles og få anledning til å komme med sine synspunkter før vedtak treffes. Vedtaket behøver ikke fattes av kommunestyret, men kan delegeres til andre utvalg eller administrasjonen. I prinsippet kan både vedtakelse av reguleringsplanen og vedtak om ekspropriasjonen fattes i samme kommunestyremøte, men det forutsetter at vedtakelse av planen kommer før ekspropriasjonsvedtaket. Det kan fattes ekspropriasjonsvedtak etter en plan selv om den er påklaget og klagen ennå ikke er avgjort, men ekspropriasjonen kan ikke gjennomføres før planen er rettskraftig, dvs. klagen er avgjort.

Det er et ubetinget krav etter bestemmelsen at ekspropriasjonen gjøres for å gjennomføre en regulerings- eller bebyggelsesplan. Inngrepet må derfor ha sammenheng med det formål som er angitt i planen. Dersom det er angitt kombinerte formål, er det tilstrekkelig at inngrepet har sammenheng med ett av dem. Er reguleringsformålet konkretisert gjennom plankart og bestemmelser, må inngrepets formål ligge innenfor dette.

Etter pbl § 35 nr. 4 gjelder en særregel for enkelttomter, bebygde eller ubebygde. Her skal grunneier eller fester "i alminnelighet" gis en frist til selv å bygge ut etter formålet før ekspropriasjon skjer. Rettighetshaver har ikke en ubetinget rett til selv å få bygge ut. Denne retten må avveies mot andre forhold som kan tilsi at dette ikke er hensiktsmessig. Imidlertid vil en kunne si at grunneierens interesser veier tungt i avveiningen, med mindre det foreligger særlige grunner som taler for noe annet. Uansett antas det at kommunen uten en nærmere avveining kan gi grunneier et slikt valg. Grunneier og fester har derimot ikke dette valget der eiendommen er regulert til fornyelse jf. pbl § 35 nr. 4 siste punktum.

Det har vært diskutert hva som ligger i begrepet "enkelttomter". I praksis er det antatt at grunneier må ha anledning til selv å bygge ut 5-6 tomter dersom et område legges ut til boligbygging.

Det har også vært diskutert om bestemmelsen i pbl § 35 nr. 4 er en saksbehandlingsregel eller en materiell regel, dvs. om det i saksbehandlingen bare skal settes en frist for grunneier, eller om regelen i tillegg stadfester et prinsipp som gir grunneier en rett til selv å utnytte arealene i tråd med reguleringsplanen. Sammenholdt med kravet til interesseovervekt for tvangservervelse i oereigningsloven § 2, bør regelen i pbl § 35 nr. 4 tolkes som utslag av et generelt prinsipp om at det ikke uten videre kan eksproprieres dersom grunneieren selv vil utnytte eiendommen i tråd med reguleringsplanen. Selv om dette prinsippet bare er uttrykkelig nedfelt for enkelttomter, vil det sannsynligvis også ha en viss generell gjennomslagskraft. Fristen kan imidlertid settes kortere eller kuttet helt ut jo sterkere behovet for en bestemt gjennomføringsmåte med en bestemt utførende (eksproprianten) er.

6.2 Pbl § 35 nr. 2 om ekspropriasjon utenfor reguleringsområdet

Bestemmelsen gir anledning til å foreta ekspropriasjon utenfor planområdet for å få gjennomført planen. Bestemmelsen forutsetter at inngrepet har sammenheng med et vedtak etter nr. 1. Det er allikevel ikke absolutt. Vedtaket kan ramme en annen grunneier enn vedtaket etter nr. 1. Selv om det er kommet til en minnelig ordning i forhold til grunneierne som kan rammes etter nr. 1, vil nr. 2 kunne anvendes der det er nødvendig. Som etter nr. 1 er det krav om at det skal være sammenheng mellom reguleringsformålet og inngrepet, jf. det som er sagt om dette ovenfor.

Som i alle ekspropriasjonssaker må det foretas en gagn/skade-vurdering etter oereigningsloven § 2 annet ledd når vedtak skal treffes. Vedtaket må treffes av kommunestyret ettersom det ikke foreligger delegasjonsadgang, jf. pbl § 8. I tillegg må det gis samtykke av fylkesmannen, utenom for vegskjæringer og fyllinger, jf. nr. 2 siste punktum. Pbl § 35 nr. 2 har dessuten et tilleggsvilkår om at ekspropriasjonen er "nødvendig av hensyn til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan".

6.3 Pbl § 35 nr. 5 og 6.

Modifikasjon av pbl § 35 nr. 1 og 2 er gitt i bestemmelsens nr. 5 og 6. Etter nr. 5 kan det ikke eksproprieres til formålet landbruk etter pbl § 25 nr. 2. Slik ekspropriasjon må foretas etter jordloven eller annen særskilt hjemmel. Etter nr. 6 kan det eksproprieres til fordel for et annet rettssubjekt enn det offentlige dersom området er regulert til fornyelse etter pbl § 25 nr. 8. Dette kan være et helt eller delvis kommunalt eid byfornyelsesselskap, men også private.

6.4 Pbl § 36 om ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan

Bestemmelsen hjemler kommunale vedtak om ekspropriasjon i områder som ikke er regulert. Det forutsettes samtykke fra departementet (fylkesmannen) for at bindende vedtak kan fattes. Det er tre tilfeller/hovedformål man kan ekspropriere til.

6.4.1 Ekspropriasjon til ny tettbebyggelse

Etter pbl § 36 nr. 1 kan kommunen ekspropriere tomter til boligutbygging uten at området er omfattet av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, eller det foreligger aktuelle byggeplaner. Det antas at området heller ikke behøver å være lagt ut til utbyggingsområde i kommuneplan, men det vil kunne være en fordel. Også reguleringsplaner som angir boligformål, men som er eldre enn 10 år, må kunne være et argument i interessevurderingen, under forutsetning av at de ikke strider mot nyere kommuneplan eller utbyggingsprogram.

Det er et ubetinget krav at området erverves til ny tettbebyggelse. Bestemmelsen kan således ikke brukes for sanering av allerede utbygde områder. På den annen side kan bestemmelsen anvendes selv om området er utbygget med en og annen bolig. Med tettbebyggelse menes konsentrert utbygging med tilhørende arealer. Det siktes særlig til boligbebyggelse, men et visst innslag av industri og næring må tillates.

Kommunen kan ikke overlate ekspropriasjonen til et boligselskap eller andre utbyggere etter pbl § 36 slik det er mulig etter pbl § 35 nr. 6. Det er imidlertid ikke et krav at kommunen selv står for utbyggingen. Etter at erverv av området er gjennomført av kommunen, kan det overføres til andre.

6.4.2 Ekspropriasjon ved ødelagt strøk

Pbl § 36 nr. 2 må sees i sammenheng med pbl § 23 nr. 2 som lyder:

”Er bebyggelse ødelagt ved brann eller på annen måte, skal kommunen straks ta opp til behandling spørsmålet om det trengs regulering eller omregulering av området.”

Formålet med regelen er at kommunen i slike tilfeller skal ta opp til vurdering om området bør reguleres eller omreguleres. Ved denne vurderingen er det hensiktsmessig at kommunen kan stå fritt i forhold til tidligere regulering og tomteinndeling. I noen tilfeller kan det være viktig at kommunen raskt kommer i gang med gjenoppbyggingen etter en katastrofebrann. Dette kan lettere oppnås ved at kommunen kan disponere som eier over strøket. Pbl § 36 nr. 2 får bare anvendelse i katastrofetilfeller. Det forutsettes at det er et større bebygget område som er skadet, ikke enkelte branntomter.

6.4.3 Ekspropriasjon til utbedringsprogram

Pbl § 36 nr. 3 må sees i sammenheng med pbl § 89a som lyder:

”§ 89a. Utbedringsprogram

For en eller flere eiendommer i tettbygd strøk kan kommunestyre vedta program for utbedring av bebyggelsen og tilhørende arealer.

Kommunen kan oppfordre eiere og beboere av berørt fast eiendom, herunder av hus på festet grunn, til å legge frem de nødvendige opplysninger og skal gi dem anledning til å medvirke ved utarbeidingen av utbedringsprogram.

Utbedringsprogram kan omfatte:

- 1. ombygging, forbedring eller istandsetting,*
- 2. leilighetssammensetning, oppvarming, strømforsyning, sanitæranlegg m.v.*
- 3. bygningstekniske og brannmessige forhold,*
- 4. utlegging av fellesarealer og innretning av fellesanlegg for bebyggelsen og fremtidig vedlikehold og drift av fellesarealer og fellesanlegg.”*

Utbedringsprogrammet etter § 89a utarbeides av kommunen med medvirkning av eiere og beboere. Programmet gir i seg selv ikke en handlingsplikt for grunneiere eller andre rettighetshavere. Den rettslige konsekvens av manglende oppfølging er at kommunen får rett til å ekspropriere etter pbl § 36 nr. 3 for å få gjennomført programmet. Bestemmelsen må også sees i sammenheng med bestemmelsen i pbl § 35 nr. 6 som gir direkte adgang til ekspropriasjon dersom et område er regulert til fornyelse. Utbedringsprogram er en ”mildere” form for fornyelse som på visse vilkår gir adgang til ekspropriasjon, mens reguleringsformålet

”fornyelse” altså gir en direkte ekspropriasjonsadgang. Det siste forutsetter imidlertid at planen ikke er eldre enn 5 år, jf. pbl § 31 nr 2.

Ekspropriasjonen kan omfatte hele eller deler av eiendommen eller begrensede rettigheter, så langt det er hensiktsmessig for en oppfylling av programmet.

6.5 Pbl § 37 om ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg m.v.

Bestemmelsen gjelder for ekspropriasjon av grunn for anlegg for bortføring av avløpsvann, herunder overvann, jf. forurensingsloven § 21, og vannledninger.

I utgangspunktet vil pbl § 35 nr. 1 kunne være anvendelig. Pbl § 37 har likevel selvstendig betydning der det ikke framgår av reguleringsplanen hvor slike traseer skal ligge, eller selve området traseene skal gå gjennom ikke er regulert. Bestemmelsen krever bare at bygningene er omfattet av regulerings- eller bebyggelsesplan. Området traseene skal gå gjennom behøver ikke være det.

Det er altså en betingelse at de bygninger anleggene skal betjene, ligger i ”regulert strøk”. Et strøk anses som regulert når det foreligger reguleringsplan, også forenklet plan etter pbl § 24, eller bebyggelsesplan. Samtlige bygninger behøver ikke inngå i reguleringen, men det må være nok enheter omfattet av reguleringen til at det kan kalles et ”strøk”. Det stilles likevel ikke strenge krav her.

Det er ikke et krav at de bygningene som skal betjenes, er boliger. Man kan ekspropriere til alle typer bygninger, som næring, industri, m.v.

Med ”avløpsanlegg” menes ikke bare grunnen til rørene. Også areal til kummer og pumpestasjoner kan eksproprieres i medhold av pbl § 37. Mer tvilsomt er det om man kan anvende bestemmelsen til å ekspropriere til renseanlegg, i alle fall av større omfang. Det framgår av bestemmelsens annet punktum at man bare kan ekspropriere til vannforsyning i sammenheng med ekspropriasjon til avløpsanlegg. Dette innebærer ikke at det må treffes samtidig vedtak og at de må legges i samme trase, men det må være en naturlig sammenheng i tid og sammenfall mellom områdene som skal betjenes.

Det kan reises spørsmål om ekspropriasjonsadgangen etter pbl § 37 bare gjelder utenfor veggrunn, dvs. ikke i veggrunnen der vegen eies av andre enn kommunen selv. Forarbeidene er uklare på dette punktet, men etter departementets vurdering tilsier formålet med bestemmelsen at den er en sikkerhetsventil for å kunne føre frem tilstrekkelige ledninger til vann- og avløpsanlegg. Det vil derfor ikke være naturlig å begrense bestemmelsens rekkevidde bare til grunn som ligger utenfor veger, uavhengig av eierforhold.

6.6 Pbl § 38 om grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

Bestemmelsen gir hjemmel for grunneier eller fester til å ekspropriere med samtykke fra kommunestyret. Adgangen er begrenset til å gjelde for gjennomføring av bestemte tiltak som bygningsmyndighetene har stilt som vilkår for bebyggelse.

6.6.1 Pbl § 38 første ledd – anleggelse av veg og hovedavløpsanlegg

Bestemmelsen henviser direkte til pbl § 67 som stiller krav om at ovennevnte tekniske anlegg skal være opparbeidet før byggetillatelse kan gis. Pbl § 38 første ledd gir kommunen anledning til å bistå utbygger ved å ekspropriere grunn eller rettigheter der det er nødvendig. I annet punktum blir pbl § 37 første ledd annet punktum gjort gjeldende, dvs. at man også kan ekspropriere grunn eller rett i grunn til framføring av vannledninger i forbindelse med vedtaket om avløpsanlegget.

Det er ikke til hinder for ekspropriasjon at eiendommen allerede er utbygget.

Det er ikke tilstrekkelig at bygningsmyndighetene har stilt krav om adkomst, vann og avløp etter pbl §§ 65 og 66. Forutsetningene i pbl § 67 må være oppfylt på den måten at utbygger har en plikt til å opparbeide tekniske anlegg etter bestemmelsen, og det må være gitt et pålegg om opparbeidelse. Plikten etter pbl § 67 gjelder også som ramme for hva som kan eksproprieres. Det er derfor ikke anledning til å treffe vedtak om erverv av bredere veg eller større ledninger enn det som kan pålegges etter denne bestemmelsen.

Det er en forutsetning at ekspropriasjonen kun skjer der pålegg er gitt i med pbl § 67. Dette innebærer at ekspropriasjon ikke kan skje utenfor regulert område. Det er ikke tilstrekkelig at noe av området ligger innenfor reguleringsplan. Hvis ikke dette vilkår er til stede, må saken løses ved omregulering. Dette følger av Gulating lagmannsretts kjennelse publisert LG 2001-01847.

6.6.2 Pbl § 38 annet ledd – ekspropriasjon til fellesarealer

Bestemmelsen må ses i sammenheng med pbl § 67a første ledd og pbl § 25 nr. 7.

Etter pbl § 67a første ledd har kommunen hjemmel til å kreve opparbeidelse av regulerte fellesområder som betingelse for bygge- eller deletillatelse. Hva som kan anses som fellesområder følger av pbl. § 25 nr. 7 som lyder:

”7. Fellesområder:

Felles avkjørsel og felles områder for parkering, felles lekeareal for barn, gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer.”

Pbl § 38 annet ledd gir hjemmel for ekspropriasjon for grunneier til å opparbeide de nødvendige arealer. Det forutsettes at dette er arealer som skal brukes av flere enn én eiendom. Bestemmelsen gir altså ikke hjemmel for å ekspropriere areal som bare skal brukes av en eiendom.

6.6.3 Pbl § 38 tredje ledd – parkbelte i industriområde

Denne bestemmelsen må ses i sammenheng med pbl § 67a annet ledd som lyder:

”I industriområde hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er fastsatt parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse etter § 93 på de tilgrensende tomter, at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomten i samsvar med planen.”

Parkbelte i industriområder er tatt med under pbl § 25 nr. 6 som spesialområde. Det er en forutsetning for bruk av ekspropriasjonshjemmelen at opparbeidelse er satt som vilkår i

byggetillatelsen, dvs. at ekspropriasjon er en forutsetning for at utbyggeren skal kunne oppfylle dette vilkåret.

6.7 Saksbehandlingen ved kommunens samtykke til ekspropriasjon for grunneier (fester)

Det er ikke gitt egne regler om saksbehandlingen ved privat ekspropriasjon i plan- og bygningsloven. En må derfor anvende de reglene i forvaltningsloven og oreigningsloven som passer. Grunneier vil ha krav på varsel etter oreigningsloven § 12 annet ledd og vil ha rett til å komme med sine merknader. Kommunen har en plikt til å se til at vedtaket er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, og kan kreve ytterligere utredninger før vedtaket treffes. Kravene i oreigningsloven § 2 annet ledd gjelder for vurderingen, men det kan tas hensyn til at ekspropriasjonen vil være i samsvar med bindende planer.

6.8 Pbl § 39 om ekspropriasjon til tomtearrondring

Formålet med bestemmelsen er å gjøre det mulig å få utnyttet grunnstykker som ellers ville være ubebyggelige, ved å gi bygningsmyndighetene hjemmel til å ekspropriere dem for å slå dem sammen med andre tomter. Forutsetningen er at grunnstykkene er ubebygde eller at de kan anses som ubebygde etter pbl § 39 tredje ledd. Likeledes er det forutsetning at man gjennom vedtaket skaper mer hensiktsmessige tomter.

6.8.1 Pbl § 39 nr. 1

Det er en forutsetning at det grunnstykket som skal eksproprieres, er regulert enten i regulerings- eller bebyggelsesplan. Videre må det være en konsekvens av reguleringen at grunnstykket ikke kan bygges ut. Det kan ikke eksproprieres en del av en større byggbar tomt. Derimot kan pbl § 39 nr. 1 for eksempel nyttes der en eiendom blir delt av en veg, og restarealet etter den fastsatte arealutnyttelsen ikke kan bebygges selvstendig. Den eiendom som grunnstykket skal slås sammen med, behøver derimot ikke å være regulert. Det kan videre bare eksproprieres for å skape en mer hensiktsmessig byggetomt. Bestemmelsen kan ikke brukes for å skape bedre bruksenheter i landbruk eller lignende.

6.8.2 Pbl § 39 nr. 2

Bestemmelsen inneholder to regler. Første punktum gir bygningsmyndighetene hjemmel til å stille som vilkår i byggetillatelsen at søker må erverve ytterligere tomteareal for å skape en mer hensiktsmessig tomt. Pbl § 39 nr. 2 annet punktum gir kommunen adgang til å gi samtykke til ekspropriasjon av et grunnstykke for at søker skal kunne oppfylle kravet.

Forutsetningen for ekspropriasjonen er at det er stilt et slikt vilkår. Videre vil dette gjelde for "mindre stykker ubebygd grunn". Formålet er å sikre bedre tomter ved justering av grensene, ikke å gi en generell hjemmel for å slå sammen tomter. I motsetning til pbl § 39 nr. 1 første punktum er det ikke krav om at det skal foreligge regulerings- eller bebyggelsesplan. Bestemmelsene gjelder derfor også for uregulert eiendom.

6.8.3 Pbl § 39 nr. 3 – ubebygd grunn

Bestemmelsen gir uttrykk for at bebygd grunn kan anses som ubebygd grunn dersom bebyggelsen på den, etter kommunens skjønn, er av ubetydelig verdi. Hva som anses å være av ubetydelig verdi, må vurderes konkret, der både verdien i seg selv og i forhold til grunnen er elementer i vurderingen. Regelen er bevisst formet for å uttrykke at vurderingen av verdien hører under kommunens frie skjønn og derved ikke kan overprøves fullt ut av domstolene.

6.9 Pbl § 44 om erstatningstomt og midlertidig husrom

Bestemmelsen omhandler to tilfeller med forskjellig grad av forpliktelse for kommunen.

Etter første punktum i bestemmelsen "bør" kommunen "så vidt mulig" skaffe en erstatningstomt dersom en huseier må fravike sin grunn bebygget med bolig. Lovteksten er et tydelig signal fra lovgiver om at kommunen bør gjøre rimelige anstrengelser for å skaffe huseieren tomt i nærheten.

Tredje punktum gir kommunen en ubetinget plikt til å skaffe midlertidig husrom for alle som blir uten bolig som følge av et ekspropriasjonsvedtak i medhold av plan- og bygningsloven. Plikten for gjelder bare for kommunen. Selv om det er staten eller en privatperson som erverver eiendommen, oppstår plikten for kommunen. Kommunens forpliktelse er imidlertid begrenset til å skaffe "midlertidig husrom". Den behøver ikke skaffe til veie en permanent bolig. Det er videre et krav at det må være normal standard. Dersom utgiftene ligger over vedkommendes økonomiske bæreevne, kan ikke kommunens plikt etter pbl § 44 tredje punktum anses å være oppfylt.

7 OREIGNINGSLOVENS EKSPROPRIASJONSHJEMLER UNDER KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTETS MYNDIGHETSOMRÅDE

Kommunal- og regionaldepartementet har delegert sin myndighet til å gi samtykke til ekspropriasjon til fylkesmennene etter to hjemler i oreigningsloven § 2 første ledd. Disse er nr. 12 til brannstell og nr. 31 til boligbygging og bruks- eller eiendomsrett til tomt. Dette følger av kgl.res. 15.april 1977 avsnitt I. Oreigningsloven § 2 første ledd nr. 26, kommunale tiltak, er et alternativ som det bare kan eksproprieres etter vedtak av Kongen i statsråd. Kommunal- og regionaldepartementet gir innstillingen. Dette alternativet brukes sjelden.

Fylkesmannen vil altså normalt være førsteinstans og har ansvaret for utredninger og annen saksforberedelse før vedtak treffes. Kommunal- og regionaldepartementet er klageinstans. At departementet har delegert kompetansen til å gi samtykke, utelukker likevel ikke at det selv kan ha kompetanse til å gi samtykke, samt å foreta oreigningsinngrep. Dette følger av kgl.res. 15.april 1977 avsnitt I annet ledd.

7.1 Oreigningsloven § 2 nr. 12 om ekspropriasjon til brannstell.

Bestemmelsen tar først og fremst sikte på å hjemle ekspropriasjon av tomt til bygninger og anlegg, og anbringelse av signalapparater m.v. på fremmed eiendom. Fylkesmannen er delegert myndigheten til å gi samtykke til inngrepet når kommunen fatter vedtak om ekspropriasjon. Staten v/Kommunal- og regionaldepartementet har adgang til selv å fatte vedtak om ekspropriasjon til brannstell, og i så fall er det ikke nødvendig med vedtak av Fylkesmannen.

7.2 Oreigningsloven § 2 nr. 31 om ekspropriasjon til "bustadbygging eller til å få eigar- eller bruksrett til tuft som det står hus på når huseigaren ikkje eig grunnen"

Bestemmelsen omhandler to forhold. Det ene er ekspropriasjon av grunn og rettigheter for å gjennomføre boligbygging. Det andre er ekspropriasjon av rett til tomt når et hus står på annen manns grunn.

For begge alternativene er det forutsatt at det gjelder boliger. Selv om det bare står hus i annet alternativ, er det ment bolighus. Med bolighus menes bolig for mennesker. Ved vurderingen

av hva som er bolighus, er utgangspunktet at det objektivt sett skal være bygget og egnet for helårsbeboelse. At noen ønsker å bruke et bygg som ikke oppfyller disse kriteriene som helårsbolig, er ikke tilstrekkelig. Bolighus må i denne sammenheng derfor avgrenses mot fritidsboliger og boliger som bare skal bebos i deler av året.

I tillegg må det foretas en vurdering der huset brukes eller skal brukes til flere formål. Et bygg mister ikke sitt preg av bolighus etter bestemmelsen dersom det i en større enhet er forretninger i første etasje og leiligheter i de øvrige etasjer. Bygget må likevel i det vesentligste brukes eller være ment brukt til beboelse.

Etter første alternativ kan man gå lenger dersom det er tale om å ekspropriere til nye boligområder. Her kan man også bruke bestemmelsen til å ekspropriere til forretnings- og servicevirksomhet så langt de er nødvendige forutsetninger for å kunne etablere boligområdene. Dersom området allerede er utbygget med boliger, er det ikke anledning til å bruke bestemmelsen for å skaffe tomt til manglende forretnings- eller servicefunksjoner. Bestemmelsen kan også brukes til å ekspropriere for å bygge på ytterligere boenheter i eksisterende bygninger.

Bestemmelsen kan brukes til å stifte rettigheter som muliggjør en utbygging, f. eks. ekspropriasjon av grunn til nødvendig atkomst eller bruksrett til allerede eksisterende veg. Den blir også ofte brukt som hjemmel til å få avløst rettigheter som kan være til hinder for utbygging, herunder delings- og byggehindrende servitutter. I "Gjensidige-dommen", inntatt i Rt. 1995 s. 904, blir det slått fast at dersom man bygger ut i strid med en byggehindrende servitutt, men i samsvar med en reguleringsplan, faller servitutten som hovedregel bort så langt den er i strid med planen. Førstvoterende uttalte blant annet følgende om dette:

"Det er imidlertid ikke alle planer som blir gjennomført, og endringer av reguleringsplaner forekommer ofte. Det er ingen grunn til at en negativ servitutt skal falle bort før en står overfor en aktuell utbygging av den tjenende eiendom i samsvar med plan. Når Gjensidigebygget skulle oppføres i henhold til reguleringsplan, ville de servituttene saken gjelder, følgelig falle bort i den utstrekning de etter sitt innhold var til hinder for dette. Jeg bemerker at når rettstilstanden er slik at en negativ servitutt faller bort når det skjer utbygging i henhold til en reguleringsplan i motstrid med servitutten, skal det ikke skje noen ekspropriasjon av denne. Bortfallet har medført at det ikke er noe å ekspropriere."

Det gjøres likevel oppmerksom på at Gjensidigedommen er kritisert og at en senere dom i Høyesterett (Rt. 2002 s. 145) modererer uttalelsene i Gjensidigedommen. I den nyere dommen kom Høyesterett til motsatt resultat, slik at de negative servituttene ble opprettholdt til tross for senere reguleringsplan som åpnet for ytterligere utbygging av området. For øvrig var ikke fakta i de to sakene helt parallelle. Konklusjonen er likevel etter departementets vurdering at en servitutt ikke automatisk kan anses bortfalt som følge av en reguleringsplan, men at det i tillegg må foretas en særskilt vurdering av om det er nødvendig med ekspropriasjon, herunder eventuell ulempestatning.

Ved byggehindrende servitutter kan det også være aktuelt at slike kan bortfalle ved avløsning etter servituttloven. Dette er en sivilrettslig fremgangsmåte, og behandles ikke i forbindelse med ekspropriasjon.

Annet alternativ gjelder ekspropriasjon av bruks- eller eiendomsrett til "tuft" for bolighus, der huseier ikke eier grunnen. Hjemmelen er begrenset til disse to typer rettigheter over fast eiendom. Med "tuft" menes tomt. Dette innebærer at hjemmelen ikke er begrenset til ekspropriasjon av grunnen under huset. En hensiktsmessig tomt kan også erverves, inkludert f. eks. nødvendig atkomst. Eier derimot huseieren allerede grunnen under huset, kan bestemmelsen ikke brukes bare for å erverve en hensiktsmessig tomt.

Bestemmelsen er i første rekke ment å skulle dekke det forhold at en fester skal kunne sikre seg videre rett til å bruke grunnen, særlig i de tilfeller der festeforholdet nærmer seg avslutning, og festeren av den grunn står i fare for å måtte flytte. Bestemmelsen kan ikke uten videre brukes som ekspropriasjonshjemmel for kjøpere av eller arvinger til huset. Bestemmelsen kan også benyttes der huseier ikke har eller har hatt noen hjemmel til grunnen huset står på.

Ved avveiningen om man skal gi samtykke til ekspropriasjon av festet grunn vil en rekke momenter være relevante. Det er et ufravikelig krav at fester må ha en særlig interesse i å få rettighet til grunnen. Videre bør det være kort tid igjen av kontrakten. Er fester i ferd med å foreta større påkostninger, vil dette være et moment for å ekspropriere selv om det gjenstår relativt lang tid av kontrakten. Ved livstidsfestekontrakter må det foretas en vurdering av om vilkårene er forretningsmessige eller har mer gavepreg. I sistnevnte tilfelle bør man være mer tilbakeholden med å gi samtykke til ekspropriasjon. Dersom fester har fått tilbud om forlengelse på akseptable vilkår, taler dette mot at samtykke gis. Konsekvensen for bortfester er et sentralt moment i vurderingen.

Der huseieren ikke har noen hjemmel til grunnen, må det legges vekt på hvordan situasjonen er oppstått og grad av skyld fra huseiers side, og konsekvenser av eventuelt samtykke for grunneier.

Foruten staten eller en kommune er rett til å foreta eiendomsinngrep etter § 2 nr. 31 gitt boligbyggelag, borettslag og aksjeselskap som har til formål å fremme boligbygging når en kommune eller flere kommuner til sammen eier mer enn 50 prosent av aksjekapitalen, samt også til andre for så vidt gjelder stiftelse, endring, overføring eller avløsning av servitutt eller erverv av eiendomsrett eller bruksrett til grunn som eksproprianten har huset sitt stående på (kgl. res. 2. juni 1960 med senere endringer ved kgl. res. 30. september 1966 og ved kgl. res. 25. mai 1970).

7.3 Oreigningsloven § 2 første ledd nr. 26 om ekspropriasjon til kommunale tiltak.

Bestemmelsen brukes i praksis ikke. Det er departementet som må fremme krav om ekspropriasjon, og saken behandles deretter av Kongen i statsråd. Det er strengere krav til anvendelse av nr. 26 enn det man skulle tro ut fra uttrykket "Kommunale tiltak". Finnes det mer treffende nummer etter oreigningsloven § 2 bør disse brukes. Som regel eksproprierer kommunene heller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Vi går ikke nærmere inn på bestemmelsen siden den ikke brukes i praksis.

8 OREIGNINGSLOVENS EKSPROPRIASJONSHJEMLER UNDER MILJØVERNDEPARTEMENTETS MYNDIGHETSOMRÅDE

8.1 Oreigningsloven § 2 nr. 37 om ekspropriasjon til frimark, naturpark og anna markestykke der kven det er kan lauga seg eller halda til i friluft

Myndigheten til å gjøre vedtak om eller samtykke til ekspropriasjon er delegert til Direktoratet for naturforvaltning. Bestemmelsen anvendes i svært liten grad.

Uttrykket "frimark" kan gjelde et område som er bearbeidet og tilsådd eller beplantet, men også områder som i alt vesentlig forblir liggende i sin naturlige tilstand (naturpark).

Under uttrykket "anna markestykke" faller områder som ikke er bearbeidet i særlig utstrekning og som heller ikke særskilt kan anses som naturpark. Det kan gjelde holmer og skjær, sandstrekninger, svaberg, klipper, saltvann, ferskvann, is og snø.

Slik som nr. 37 er formulert, må man legge til grunn at vilkåret "der kven det er kan lauga seg eller halda til i friluft" ikke bare gjelder alternativet "anna markestykke" men også "frimark, naturpark". Bestemmelsen gir derfor neppe adgang til ekspropriasjon med sikte på naturvern.

Nr. 37 gir hjemmel for ekspropriasjon til for eksempel skiløype eller gangsti for å skaffe passende adkomst fra tettbebyggelse til skog og mark, og campingplasser, enten området skal forbli i sin naturlige tilstand eller det skal bearbeides, og selv om allmennheten avkreves en avgift for bruk. Alternativt kan frilufsloven § 35 om inngrepsløyve i visse tilfeller vurderes dersom det ikke er behov for overdragelse av eiendomsretten.

Det følger ingen begrensninger med hensyn til størrelsen på de arealer som kan gjøres til gjenstand for ekspropriasjon etter bestemmelsen. I praksis vil det være mer hensiktsmessig å sikre allmennhetens mulighet til friluftsliv på annen måte, først og fremst ved utarbeidelse av bindende planer/vedtak for arealutnytingen etter plan- og bygningsloven.

Ekspropriasjonsadgangen etter nr. 37 kan brukes for å skaffe sol og luft og bruksarealer i tettbebyggelse, men bestemmelsen kan også ha praktisk betydning ved å gi allmennheten utfartsmuligheter. Her suppleres pbl § 2 nr. 37 av frilufsloven.

Det er en betingelse at allmennheten skal få adgang til de friarealer eller naturparker det blir ekspropriet til fordel for. Friarealer som utelukkende skal tjene beboere av bestemte bygninger, eies normalt av vedkommende borettslag og allmennheten har ikke adgang til dem. I slike tilfeller gir oreigningsloven § 2 nr. 37 ikke ekspropriasjonshjemmel. De nødvendige friarealer kan i slike tilfeller eksproprieres etter nr. 31, forutsatt at ekspropriasjon skjer i forbindelse med boligbyggingen, alternativt må ekspropriasjon skje etter plan- og bygningsloven § 35, jf. § 25 nr. 4 og 7.

8.2 Oreigningsloven § 2 nr. 42 om ekspropriasjon til opplagsplass eller destruksjonsverk for søppel eller anna avfall

Bestemmelsen omfatter ekspropriasjon til deponi og forbrenningsanlegg for avfall.

Ved tolkningen legges avfallsbegrepet i forurensningsloven til grunn, jf. forurensningsloven § 27.

Myndigheten til å treffe vedtak om ekspropriasjon er delegert videre til fylkesmannen ved Miljøverndepartementets rundskriv av 19.08.1983.

Foruten stat eller kommune kan enhver gis ekspropriasjonsrett etter nr. 42, jf. kgl. res. av 08.07.1983.

8.3 Oreigningsloven § 2 nr. 46 om ekspropriasjon til kulturminnetiltak

Bestemmelsen gir adgang til ekspropriasjon av bygning, område eller grunn til "kulturminnetiltak". Det er antatt at bygningen eller området som er gjenstand for ekspropriasjon må være fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50. I tillegg kan eventuell adkomst til slike fredete kulturminner eksproprieres. Det er antatt at bestemmelsen også gir hjemmel til ekspropriasjon av bygninger og anlegg som virker sjenerende på områder og bygninger som er fredet med hjemmel i kulturminneloven.

Myndighet etter oreigningsloven § 2 nr. 46 til å samtykke i eller gjøre vedtak om ekspropriasjon er lagt til Kongen og er ikke delegert videre. Miljøverndepartementet forbereder og fremmer derfor saken for Kongen i statsråd. Det er bare staten eller en kommune som kan gis ekspropriasjonsrett.

Det finnes i tillegg til dette en ekspropriasjonshjemmel i kulturminneloven § 12. Departementet kan i henhold til bestemmelsen ekspropriere løse kulturminner dersom gjenstanden bør være i offentlig eie ut fra nasjonale kulturminnehensyn og inngrepet utvilsomt er mer til gang enn skade. Når særlige grunner foreligger, omfattes også løse kulturminner uten hensyn til alder.

Dersom et kulturminne kan bidra til å gi et bilde av landets utvikling og historie isolert eller som del av en samling, kan dette være et kriterium for at lovens vilkår er oppfylt. Formuleringen "utvilsomt mer til gagn enn skade" innebærer at det må foreligge en vesentlig interesseovervekt for at departementet skal kunne gjøre vedtak om ekspropriasjon, jf. oreigningsloven § 2 annet ledd og praktiseringen av denne. Bestemmelsen inneholder også regler om saksbehandling, erstatning og forkjøpsrett. For øvrig gjelder lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning så langt den passer.

8.4 Oreigningsloven § 2 nr. 47 om ekspropriasjon til vassledning og vassverk, og anlegg for avløpsvann

Nr. 47 ble tilføyd ved forurensningsloven av 1981, og sist endret ved vannressursloven av 24. november 2000 som trådte i kraft 1. januar 2001. Bestemmelsen gir en generell ekspropriasjonsadgang til vannforsyning og avløp. Ekspropriasjon kan også skje til fordel for private. Vannforsyningstiltak kan gjelde anlegg for uttak av vann fra vassdrag og grunnvann, for behandling av råvannet og for magasinering og transport av vannet. Dette omfatter også rett til å legge ledning eller grøft på annen mands eiendom. Denne hjemmelen kan også brukes til å pålegge rådighetsinnskrenkninger rundt vannkilden. For rådighetsinnskrenkninger i forbindelse med planlagt vannforsyning gjelder båndleggingsbestemmelsen i vannressursloven § 13 fjerde ledd. Med avløp siktes det til avløp for både overvann og forurenset avløpsvann, og til tiltak som utvider eller øker avløpet for å senke en innsjø. Bestemmelsen vil etter endringen av 24. november 2000 erstatte vassdragsloven §§ 17-19, 21, 23 og delvis § 25.

For tiltak som faller inn under vannressursloven, har det forvaltningsorgan som gir konsesjon for tiltak for vannforsyning ekspropriasjonsmyndigheten. Dersom tiltaket kan iverksettes uten konsesjon eller etter konsesjon fra kommunen, ligger myndigheten hos fylkesmannen.

Fylkesmannen har også myndigheten til å fatte ekspropriasjonsvedtak etter oreigningsloven § 2 nr. 47 for så vidt gjelder avløp og tiltak for vannforsyning som ikke faller inn under vannressursloven.

9 GJENNOMFØRING AV EKSPROPRIASJON, OREIGNINGSLOVEN § 16 OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 31 NR. 2 OG 40

9.1 Plan- og bygningsloven § 31 nr. 2

I plan- og bygningsloven § 31 nr. 2 er det regler om frister for når ekspropriasjon etter regulerings- eller bebyggelsesplan kan foretas. Fristen er 10 år etter at planen er kunngjort etter pbl § 27-2 nr. 2. Bestemmelsen viser kun til ekspropriasjon etter pbl § 35 nr. 1 og 2. Formålet med regelen er at kommunens reguleringsplaner skal være realiserbare innen en realistisk tidshorison. For områder regulert til fornyelse etter lovens § 25 nr. 8 gjelder det en kortere frist på 5 år for kommunen eller annen ekspropriant etter pbl § 35 nr. 6 til å begjære skjønn. For 10-års regelen gjelder altså at vedtak må være fattet, mens det for 5-års regelen er krav om at skjønn er begjært, noe som ytterligere begrenser 5-års regelen.

Når det gjelder de andre ekspropriasjonshjemlene etter plan- og bygningsloven, vil disse ikke være omfattet av en slik frist. Dette samsvarer også best med ordlyden i pbl. § 31 nr. 2. I rundskriv H-7/90 B uttalte departementet at fristene kun gjaldt pbl § 35 nr. 1 og 2 slik ordlyden gir uttrykk for. Departementet ser ikke grunn til å endre denne oppfatningen.

9.2 Oreigningsloven § 16

I oreigningsloven § 16 er det satt en generell frist for benyttelse av et ekspropriasjonsvedtak. Etter denne faller tillatelsen bort dersom det ikke er begjært skjønn innen ett år etter at vedtaket er truffet. Begrunnelsen for fristen er at det er foretatt en interesseavveining ut fra de eksisterende forhold. Skulle det drøye for lang tid mellom denne avveiningen og gjennomføringen kan forholdene ha endret seg og det bør foretas en ny vurdering. Også hensynet til eksproprianten tilsier at ekspropriasjonsvedtaket faller bort dersom det ikke gjennomføres innen en rimelig tid.

Utgangspunktet for fristen er når kompetent organ har truffet vedtak eller gitt sitt samtykke. Det er tilstrekkelig at skjønn er begjært overfor rett instans innen fristens utløp. Dersom vedtaket blir påklaget, antas det at fristen normalt må begynne å løpe fra når klageorganet har avgjort saken. Dette følger av oreigningsloven § 5 annet ledd som bestemmer at en slik klage har automatisk utsettende virkning dersom ikke under- eller overinstansen beslutter noe annet. Det vil derfor ikke være anledning til å begjære skjønn før saken er avgjort.

Etter § 16 annet punktum kan førsteinstansen sette en kortere frist dersom forholdene tilsier det. En slik forkortelse må anses som et enkeltvedtak og kan påklages av eksproprianten dersom en anmodning om kortere frist blir avslått, eller av eksproprianten dersom fristen blir forkortet. Vedtaket må følgelig også begrunnes.

9.3 Plan- og bygningsloven § 40

Etter pbl § 40 bestemmer kommunen tidspunktet for erverv av grunn som kommunen har rett til å ekspropriere uten særskilt samtykke fra departementet (fylkesmannen). I følge forarbeidene til loven og teori innebærer denne ordningen at regelen i oreigningsloven § 16 ikke kommer til anvendelse i tilfeller der kommunen har "direkte ekspropriasjonsrett". Unntaket gjelder således bare der kommunen har hjemmel etter pbl. § 35 nr. 1 og § 39 første ledd. Regelen er likeledes begrenset til kommunal ekspropriasjon. Konsekvensen av kommunens frihet er til dels søkt avdempet ved andre regler.

Unntaket innebærer at kommunen selv kan velge når den vil ekspropriere. Dette er gjort for at kommunen ikke skal komme i en situasjon hvor den enten må ha økonomi til å realisere formålet med en gang, eller la det være. I tillegg har kommunen valget i forhold til om den vil gjennomføre formålet stykkevis over tid. Den er således ikke nødt til å gjennomføre formålene i planen i ett sammenhengende tiltak. 10-års regelen og 5-års regelen i pbl § 31 nr. 2 gjelder likevel som ramme for kommunens ekspropriasjonsadgang.

9.4 Iverksettelse av tiltaket som forutsatt for ekspropriasjonen

Skjønnsprosessloven (lov av 1. juni 1917 nr. 1) har en regel i § 57 om at begjæring om fullbyrding av skjønn må gjøres innen ett år etter at skjønnet er avgitt, eller innen tre måneder etter at det er blitt endelig. Hvis ikke, må det søkes ny ekspropriasjon, og eksproprianten kan bli ansvarlig overfor ekspropriaten for dennes saksomkostninger etter lovens § 58.

Derimot finnes det ingen konkrete rettsregler for tidspunkt i forhold til *fysisk iverksettelse* av det tiltak som er forutsatt i og med ekspropriasjonstillatelsen og skjønnsavholdelse når ekspropriasjonstillatelse er gitt, skjønn er holdt og erstatning utbetalt til ekspropriaten. Fristen i oreigningsloven § 16 gjelder kun for krav om skjønn, og fristen i skjønnsprosessloven § 57 gjelder kun fullbyrding av skjønn. I Ot. prp nr. 43 (1957) om lov om ekspropriasjon av fast eiendom er problemstillingen diskutert, men det ble besluttet ikke å gi noen regler i så måte.

En må likevel ta høyde for unntakstilfeller der ekspropriasjon kan sies å være foretatt som myndighetsmisbruk, hvor det ligger i dagen at tiltaket aldri er tenkt gjennomført. Går det flere år kan det for slike tilfeller eventuelt være aktuelt å erkjenne vedtaket ugyldig. Dette må gjøres gjennom domstolene. Slike problemstillinger vil sjelden være aktuelle og departementet kjenner ikke til saker hvor dette er gjort.

Videre kan det tenkes unntakstilfeller der det går tiår og ekspropriert område ligger i brakk, men brukes til noe annet av andre enn eksproprianten. I slike tilfeller kan det teoretisk være mulig å si at ekspropriasjonstillatelsen har falt bort ved hevd eller lang tids bruk. Departementet kjenner for øvrig ikke tilfeller der dette er gjort.

10 GRUNNEIERS KRAV PÅ UMIDDELBAR EKSPROPRIASJON (INNLØSNING) ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 21 OG 42

Pbl § 21 og § 42 gir under bestemte forutsetninger en grunneier eller fester rett til å kreve at kommunen gjennomfører ekspropriasjon straks. Eiendommen må være regulert til visse formål. Pbl § 21 gjelder for eiendommer som omfattes av arealdelen i kommuneplan, og pbl § 42 gjelder tilsvarende for regulerings- og bebyggelsesplaner.

Felles for dem begge er at det må foreligge en plan som regulerer området til offentlige trafikkområder (pbl § 25 nr. 3), friområder (pbl § 25 nr. 4), fellesområder (pbl § 25 nr. 7), fornyelsesområder (pbl § 25 nr. 8) eller til statens, fylkets eller kommunens bygninger eller til grav- og urnelunder. Det stilles forskjellige krav ettersom det er regulert etter kommuneplan (pbl § 21) eller reguleringsplan (pbl § 42).

Etter pbl § 42 har en grunneier rett til å kreve at ubebygd eiendom innløses straks i sin helhet dersom den kan eksproprieres på noen av de nevnte grunnlag. Plikten for kommunen inntreer straks. Dersom deler av eiendommen er regulert, vil grunneier kunne kreve innløsning hvis ekspropriasjonen vil medføre at eiendommen ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en regningssvarende måte. Det samme gjelder for bebygd eiendom dersom bebyggelsen fjernes. Grunneier har ikke krav på innløsning bare fordi reguleringen er til hinder for optimal avkastning. Videre vil det ikke være nok at avkastningen går noe ned, når grunnen fortsatt gir en avkastning som kan anses som akseptabel. Spørsmålet blir om eiendommen etter reguleringen ut fra en helhetsvurdering av hele eiendommens forhold overhodet kan utnyttes på en regningssvarende måte, (se mer om dette i Rt. 1998 s. 1140, særlig s. 1163). Dette må vurderes konkret i de enkelte tilfeller ut fra hva som må anses som påregnelig bruk av eiendommen og forholdene for øvrig. Kan for eksempel et landbruksområde som er regulert til noe annet, fortsatt nyttes til landbruk inntil planen blir gjennomført, vil ikke grunneier ha krav på innløsning. I denne sammenheng skal man ikke ta hensyn til situasjonen for resteiendommen som oppstår etter ekspropriasjonen. Grunneier må fremme krav om innløsning innen tre år etter at planen er kunngjort eller gjort kjent, se pbl § 42 annet ledd, eventuelt innen tre år for bebygd eiendom etter at bebyggelsen er fjernet.

Pbl § 21 gir grunneier rett til å kreve eventuell erstatning etter skjønn eller at kommunen straks eksproprierer eiendommen under visse vilkår. For det første må kommuneplanen legge ut hele eller større del av ubebygd eiendom til formålene som er nevnt ovenfor. I tillegg må reguleringen medføre at eier ikke kan nytte eiendommen på en regningssvarende måte. Til forskjell fra pbl § 42 inntreer ikke plikten for kommunen automatisk selv om hele eiendommen omfattes av planformålet. En annen forskjell er at grunneier ikke kan kreve innløsning straks. Grunneier må vente i fire år for å se om kommunen omregulerer eiendommen til et annet formål.

Et problem som oppstår dersom kommunen skal gjennomføre ekspropriasjon etter pbl § 21, er at kommuneplan ikke er tilstrekkelig ekspropriasjonsgrunnlag. Dersom kommunen er forpliktet til å foreta ekspropriasjonen straks, må den derfor enten finne en alternativ hjemmel eller igangsette reguleringsarbeid eller få eieren til å samtykke i frivillig overtagelse.

Etter pbl § 45 nr. 2 og 3 vil staten eller fylkeskommunen være rette adressat for krav om innløsning eller ekspropriasjon etter § 42 der området er regulert til de bestemte formål, og tiltakene hører under staten eller fylkeskommunen. En tilsvarende plikt for de relevante organer er ikke gitt i forhold til § 21.

11 FORHÅNDSTILTREDELSE

11.1 Innledning

Det kan ofte ta lang tid før en ekspropriasjonssak er endelig gjennomført. Derfor er det gitt anledning til å søke om forhåndstiltredelse. Det betyr at tiltak kan gjennomføres etter at et ekspropriasjonsvedtak er fattet, men før skjønn (fastsettelse av erstatning og utbetaling) er

avholdt/rettskraftig. Det må gjøres oppmerksom på at selve tillatelsen til forhåndstiltredelsen ikke gir adgang til å starte inngrepet, men at denne gir tvangsgrunnlag for dette, se skjønnsprosessloven § 55, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Namsmannen kommer i så fall inn i bildet.

Forhåndstiltredelse reguleres av oreigningsloven § 25, uavhengig av om det foretas ekspropriasjon etter oreigningsloven eller plan- og bygningsloven, se oreigningsloven § 30. Før eksproprianten formelt søker om forhåndstiltredelse i medhold av oreigningsloven § 25, bør det vurderes om gjennomføring av tiltaket heller kan gjøres ved å innhente samtykke fra grunneier til å forhåndstiltre eiendommen.

Forhåndstiltredelse gis ikke automatisk, men må søkes om på grunnlag av et ekspropriasjonsvedtak. Oreigningsloven § 25 inneholder forskjellige vilkår for forhåndstiltredelse avhengig av hvilket alternativ i bestemmelsen som kommer til anvendelse, dvs. om det er begjært skjønn eller ikke, og om skjønn er avholdt eller ikke. Før avgjørelse om forhåndstiltredelse tas, skal partene ha rett til å uttale seg, se oreigningsloven § 25 femte ledd. Bestemmelsen viser til oreigningsloven § 12. Se mer om dette under pkt 3.3 i rundskrivet.

11.2 Alternative vilkår

Når skjønn er *begjært*, men *ikke* holdt, jf. oreigningsloven § 25 første ledd første punktum, er det i utgangspunktet tilstrekkelig at eksproprianten har en alminnelig interesse i å komme i gang med tiltaket for at samtykke til forhåndstiltredelse kan gis. Det må likevel foretas en konkret vurdering som ser på viktigheten av igangsettelse, også samfunnsmessig, kontra ulike ulemper, særlig for eksproprianten. Etter dette blir vurderingstemaet en avveining mellom ekspropriantens interesser i å tiltre ekspropriasjonsgjenstanden snarest mulig og ekspropriantens (grunneier) interesser i å få beholde eiendommen urørt inntil det foreligger rettskraftig skjønn. Det er her tilstrekkelig med en "ordinær" interesseovervekt.

Når skjønn *ikke* er *begjært*, kan det bare i unntakstilfeller gis forhåndstiltredelse, jf. oreigningsloven § 25 første ledd annet punktum, som fastsetter særlige vilkår. For det første må det være for særlige tilfeller. Videre er det et krav at det ellers vil medføre urimelig tidshefte å vente til skjønnsbegjæringen er fremsatt. Dersom vilkårene er oppfylt, kan forhåndstiltredelse gis samtidig med at ekspropriasjonsvedtaket fattes. Dette gjelder bare i begrensede tilfeller, og det må settes som vilkår at skjønn begjæres innen 3 måneder.

Man kan altså behandle spørsmålet om forhåndstiltredelse samtidig med ekspropriasjonsvedtaket, men det er da en forutsetning at spørsmålet vurderes etter riktig alternativ i oreigningsloven § 25. Ved samtidig behandling av forhåndstiltredelse og ekspropriasjonssøknad må man vurdere kravet om forhåndstiltredelse etter alternativet om at skjønn ikke er krevd, jf. oreigningsloven § 25 første ledd annet punktum. Dette fordi skjønn ikke kan kreves før ekspropriasjonstillatelse foreligger, se punkt 11.6.

Etter oreigningsloven § 25 første ledd fjerde punktum er utgangspunktet at det skal gis samtykke til forhåndstiltredelse dersom skjønn er *holdt*. Dette gjelder selv om det er begjært overskjønn. Bare der særlige grunner taler i mot, kan dette nektes. Dette kan f. eks. være hvis det er tale om et svært inngripende vedtak, hvorpå en avventing kan avhjelpe noe av inngrepets omfang, eksempelvis ved å la bonden foreta innhøsting først.

Dersom det strides om gyldigheten av et ekspropriasjonsvedtak, kan dette ha betydning for adgangen til å gi forhåndstiltredelse i samme sak, fordi det kan medføre at skjønnsretten senere kan avvise saken. Dette er først og fremst aktuelt for de tilfeller der skjønn ikke er holdt. Likevel vil ikke enhver innsigelse innebære at adgangen til å innvilge forhåndstiltredelse avskjæres. Ved vurderingen av om dette skal innvirke på innvilgelse av søknaden, må en se hen til hvilket hold det er i påstanden om ugyldighet. Hvilken vekt en slik påstand eventuelt skal ha i vurderingen, må vurderes konkret i den enkelte sak.

11.3 Forskudd ved forhåndstiltredelse

Dersom en av partene krever det, skal det settes som vilkår at eksproprianten gir forskudd på vederlag. Dette følger av oreigningsloven § 25 tredje ledd. Det bør unngås at dette beløpet overstiger den endelige erstatningen, men utgangspunktet er at partene bestemmer beløpet. Dersom det ikke oppnås enighet, er det fylkesmannen (eventuelt departementet) som fastsetter beløpet. Dersom eksproprianten krever forskudd, men ser seg fornøyd med bankgaranti eller lignende, må dette være i orden.

Oreigningsloven § 25 tredje ledd bør ses i sammenheng med bestemmelsens sjette ledd. Dersom ingen av partene har krevd forskuddsbetaling etter tredje ledd, står likevel staten inne for at vederlaget blir ytt, jf. oreigningsloven § 25 sjette ledd. Det oppfordres til at fylkesmannen stiller krav om sikkerhet (ved bankgaranti eller lignende) overfor staten etter bestemmelsens sjette ledd, når forhåndstiltredelse gis uten at noen av partene har krevd forskudd etter bestemmelsens tredje ledd. Dette for å unngå økonomisk ansvar for staten i ettertid. Selv om staten likevel kan kreve regress av eksproprianten, vil saken unødig kunne kompliseres når forskudd eller garanti ikke er stilt på forhånd. Staten krever ikke slik sikkerhet når det er kommunen som eksproprierer.

Staten bestemmer selv hvilken sikkerhet den vil kreve stilt. Sikkerheten bør kreves stilt overfor den instans som fatter vedtaket (vanligvis fylkesmannen i første instans). Likeledes vil den etat som fatter vedtaket uten å stille sikkerhet, måtte stå ansvarlig for at vederlaget ytes. Når krav om sikkerhet stilles, skal denne foreligge før tillatelse til forhåndstiltredelse gis. Det er viktig å være oppmerksom på at staten bare er ansvarlig etter sjette ledd dersom eksproprianten faktisk har benyttet seg av adgangen til forhåndstiltredelse. Krav om sikkerhet er først og fremst aktuelt der hvor andre enn kommune eller stat eksproprierer.

11.4 Endring av ekspropriasjonsgjenstanden – sikring av bevis

Ved forhåndstiltredelse vil det etter oreigningsloven § 25 annet ledd for visse tilfeller kunne stilles vilkår om dokumentasjon, for å sikre bevis for skjønnsretten. Krav om dokumentasjon vil være aktuelt der arbeid vil medføre at ekspropriasjonsgjenstanden endres, slik at den opprinnelige tilstand er udiskutabel ved en senere vurdering. Det kan ikke stilles et slikt vilkår ved enhver endring. Det må dreie seg om en så vidt stor endring at arbeidene i vesentlig grad vil medføre at erstatningsfastsettelsen vil bli vanskeliggjort. Vurderingen av om dette vilkåret skal settes, gjøres konkret for det enkelte tilfellet, hvor det i avveiningen må være avgjørende hvor omfattende omkostningene er i forhold til verdien på ekspropriasjonsgjenstanden. Det er likevel vanlig at det i vedtak om forhåndstiltredelse stilles et generelt krav om sikring av bevis. Dokumentasjonen kan være tegninger, fotografier, terrengbeskrivelser, målinger og annen dokumentasjon relevant for det enkelte tilfellet.

11.5 Vedtakskompetanse

Samtykke til forhåndstiltredelse er delegert til fylkesmannen når ekspropriasjon skjer med hjemmel i pbl §§ 35-39, uavhengig av om ekspropriasjonsvedtaket er fattet av/med samtykke av kommunestyret eller etter samtykke av fylkesmannen. Dette fremgår av delegasjon gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet i rundskriv H-51/87. Den myndighet som er delegert til fylkesmannen i medhold av oreigningsloven § 5, omfatter uten videre også myndighet etter lovens § 25, se rundskriv H-36/77. Fylkesmannen har således kompetanse til å samtykke i at eiendomsinngrep med hjemmel i oreigningsloven § 2 nr. 12 og 31 blir satt i verk før det foreligger rettskraftig skjønn etter oreigningsloven § 25. Klage over forhåndstiltredelse rettes til Kommunal- og regionaldepartementet gjennom fylkesmannen.

11.6 Tidspunkt for skjønnsbegjæring

For å komme tidligere inn i køen i domstolssystemet, har eksproprianten i enkelte saker begjært skjønn før det foreligger tillatelse til ekspropriasjon. Eksproprianten kan dermed både få en dato for avholdelse av skjønnet, og samtidig presse forvaltningen til å bli ferdig med vedtak og eventuelle klager av hensyn til skjønnsavholdelse, da dette er avhengig av endelig ekspropriasjonstillatelse. Etter skjønnsprosessloven § 4 og § 46 er det underforstått at en hjemmel/tillatelse må forligge før skjønn avholdes.

Å kreve skjønn før det foreligger vedtak, strider mot forarbeidene til oreigningsloven, jf. ot. prp. nr. 43 (1957) s. 85, der det sies at skjønnsbegjæring skal komme etter ekspropriasjonstillatelse. Forvaltningen bør i slike situasjoner gjøre vedkommende domstol oppmerksom på forholdet slik at ikke mange personers dagsverk går tapt fordi de møter til skjønnavholdelse som ikke kan gjennomføres.

12 KLAGEBEHANDLING

12.1 Klagebehandling ved ekspropriasjonsvedtak etter plan- og bygningsloven

Ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 35 nr. 1 første punktum gir direkte ekspropriasjonsrett til kommunen til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det er ikke nødvendig med samtykke fra departementet (fylkesmannen). Klage over ekspropriasjon etter pbl § 35 nr. 1, første punktum og nr. 6 rettes til fylkesmannen, jf. rundskriv T-8/86, men sendes via kommunen på samme måte som i andre klagesaker.

Ved ekspropriasjon etter pbl § 35 nr. 2, § 36 og § 37 behøver kommunestyret samtykke fra departementet (delegert til fylkesmannen i rundskriv T-8/86). Kommunal- og regionaldepartementet blir dermed ordinær klageinstans.

Vedtak i kommunestyret etter pbl § 38 og 39 regnes som enkeltvedtak og kan påklages til fylkesmannen. Dette er presisert i skriv til fylkesmennene av 30.06.99 som en endring av rundskriv H-7/90, hvor sistnevnte uttalte at pbl §§ 38 og 39 ikke var gjenstand for klagebehandling. Brevet av 30.06.99 foretar også en presisering av rundskriv T-8/86 og bestemmer at klagemyndighet også i disse tilfellene er delegert til fylkesmannen. Bakgrunnen for endringen er at forvaltningsloven tidligere hadde en bestemmelse om at kommunestyrets vedtak ikke kunne påklages. Avslag på samtykke må også antas å være et enkeltvedtak.

Ved avslag på krav om innløsning etter pbl § 42 har det tidligere vært antatt at det ikke foreligger klageadgang. Dette ble begrunnet med at kommunens avgjørelse ikke kunne anses

som et enkeltvedtak. Departementet har imidlertid endret sitt standpunkt. Dette dels fordi dette heller ikke tidligere var klart, dels fordi begrepet enkeltvedtak har utviklet seg i omfang. Klagen rettes til fylkesmannen. Kompetansen til å behandle klager etter pbl § 42 delegeres herved til fylkesmannen.

12.2 Klagebehandling ved ekspropriasjonsvedtak etter oreigningsloven

For Kommunal- og regionaldepartementet vil oreigningsloven § 2 nr. 12, 26 og 31 være aktuell, se forskrift av 2. juli 1960 gitt i medhold av oreigningsloven § 5. For ekspropriasjonsvedtak etter oreigningsloven §§ 12 og 31 skal fylkesmannen (delegert fra departementet) gi samtykke til eiendomsinngrepet. Dette er bestemt ved kgl. res. av 15.04.77 for oreigningsloven § 2 nr. 12 og 31. Fylkesmannen er her førsteinstans. Kommunal- og regionaldepartementet blir dermed ordinær klageinstans.

Fylkesmannen (delegert fra Kommunal- og regionaldepartementet) samtykker i ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg etter pbl § 37. En alternativ mulighet for lignende tiltak er oreigningsloven § 2 nr. 47 "*Vassledning og vassverk, og anlegg for avløpsvann*". Her er det imidlertid etter forskrift i medhold av oreigningsloven § 5 Miljøverndepartementet som har ansvaret. Denne ekspropriasjonsadgangen er delegert til fylkesmannen og Statens forurensningstilsyn (SFT) er klageinstans.

12.3 Forhåndstiltredelse

Kommunal- og regionaldepartementet er ordinær klageinstans når det gjelder søknad om forhåndstiltredelse av et ekspropriasjonsvedtak. Samtykke til forhåndstiltredelse (førsteinstans) er delegert til Fylkesmannen når ekspropriasjonshjemmelen er pbl §§ 35 – 39, se rundskriv H-51/87. Det samme gjelder ved forhåndstiltredelse når oreigningsloven § 2 er hjemmel.

12.4 Utsatt iverksetting

Klage over ekspropriasjonsvedtak har utsettende virkning med mindre annet er bestemt, jf. oreigningsloven § 5 annet ledd. Dette er motsatt av hovedregelen i forvaltningsloven § 42. Dette gjelder også ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven, jf. oreigningsloven § 30.

Klage på forhåndstiltredelse har derimot ikke automatisk utsettende virkning. Her er det hovedregelen i forvaltningsloven § 42 som gjelder. Imidlertid vil samtykke til forhåndstiltredelse i utgangspunktet få utsettende virkning dersom ekspropriasjonsvedtaket er påklaget og ikke avgjort. Likevel kan det vurderes dersom forhåndstiltredelse gis, om en eventuell klage på ekspropriasjonsvedtaket *ikke* skal medføre utsettende virkning, jf. oreigningsloven § 5 annet ledd. I slike tilfeller kreves det "særlege høve" for ikke å gi utsettende virkning.

13 DEKNING AV SAKSOMKOSTNINGER ETTER OREIGNINGSLOVEN

Oreigningsloven § 15 gir eksproprianten rett til dekning av saksomkostninger fra eksproprianten for kostnader som reglene i oreigningsloven kapittel II fører med seg, herunder kostnader i en eventuell klagesak. Dersom ikke skjønnsretten skal avgjøre kravet, vil Kommunal- og regionaldepartementet gi en uttalelse til Justisdepartementet som tar endelig stilling til kravet, jf. forskrift av 2. juni 1960 nr. 4 i medhold av oreigningsloven § 29 punkt 4. Rundskrivet går ikke nærmere inn på innholdet i regelen siden vedtakskompetansen ligger på departementsnivå. Man må imidlertid være oppmerksom på at bestemmelsen også gjelder for

ekspropriasjonssaker etter plan- og bygningsloven og ikke bare for saker etter oreigningsloven, også der det foreligger direkte hjemmel for ekspropriasjonsrett for kommunene. Dette er uttalt av Justisdepartementet selv om noe litteratur antyder motsatt. Videre går oreigningsloven § 15 lenger enn forvaltningsloven § 36, idet det ikke er noen forutsetning at ekspropriaten får medhold i en klage. Bestemmelsen skal dekke utgifter når en blir utsatt for ekspropriasjon.

Endelig bør man være oppmerksom på bestemmelsens femte ledd, som gir mulighet for sikkerhetsstillelse til dekning av utgifter i forbindelse med ekspropriasjonen. Denne bestemmelsen bør aktuelle myndigheter gjøre ekspropriaten oppmerksom på. Eventuelle krav om sikkerhetsstillelse vil være aktuelt etter initiativ fra ekspropriaten. Lovteksten synes å stille et absolutt krav om at det stilles sikkerhet når andre enn staten eksproprierer. Slik er bestemmelsen imidlertid ikke forstått i praksis. Avgjørelsen om sikkerhetsstillelse skal etter praksis enten avgjøres av det fagdepartement som forbereder ekspropriasjonssaken, eller av den myndighet som avgjør spørsmålet om ekspropriasjon. Sistnevnte alternativ vil kunne være aktuelt for kommunen og fylkesmannen. Bruk av bestemmelsen kan være viktig i visse situasjoner. For eksempel er departementet kjent med situasjoner der eksproprianten har fått ekspropriasjonstillatelse, men senere frafaller før skjønneretten kommer inn i bildet. Ved konkurs fra ekspropriantens side vil da ekspropriaten ikke ha mulighet til å få dekket sine kostnader i forbindelse med ekspropriasjonen. Et slikt utfall vil virke svært urimelig.

RELEVANTE LOVER OG FORSKRIFTER:

- Lov av 23.oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom (oreigningsloven)
- Lov av 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven)
- Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77

- Forskrift i medhold av oreigningslovens § 3 om rett til å foreta eiendomsinngrep
- Forskrift i medhold av oreigningslovens § 5 om rett til å gjøre vedtak om eller gi samtykke til eiendomsinngrep
- Forskrift i medhold av oreigningslovens § 29 (saksbehandlingsforskriften)
- Kgl.res 15. april 1977 nr. 3: Delegasjon til fylkesmannen i oreigningssaker m.m

Oppdaterte lover og forskrifter og kgl.res. er tilgjengelig for alle på Lovdata (www.lovdato.no)

LITTERATURLISTE:

Sandene/Keiserud
Arvid Frihagen

Tyrén, Schulze, Ditlefsen
Pedersen/Sandvik/Skaaraas

Kolrud
Justisdepartementet,
Lovavdelingen

Kommentarer til oreigningsloven (1990)

Kommentarutgave til plan- og bygningsloven, bind II og IV (1988/1990)

Plan- og bygningsloven og forskriftene i praksis (1998)
Ekspropriasjon, særlig etter plan- og bygningsloven (1990)

Boligekspropriasjon (1988)

Rundskriv om oreigningsloven (1987)