BYMILJØETATENS RETNINGSLINJER FOR GRUNNERVERV

BERGEN KOMMUNE



KOMPETENT | ÅPEN | PÅLITELIG | SAMFUNNSENGASJERT

Innholdsfortegnelse:

1. **Innledning**
2. **Etiske retningslinjer**
    a. Prosessen forut for grunnervervet
    b. Grunnerverv skal skje på et faglig grunnlag
    c. Grunnerverv skal skje gjennom respekt for grunneier
    d. Grunnerverv skal skje på bakgrunn av ærlighet
    e. Grunnerverv skal basere seg på åpenhet
    f. Grunnerverv skal skje på bakgrunn av toleranse
    g. God kommunikasjon
    h. Gjennomføring av prosjektet skal skje gjennom respekt for grunneier
3. **Gjennomføring av grunnervervet**
    a. Saken avsluttes og tiltaket gjennomføres ikke
    b. Avtale
    c. Avtale, men erstatningen fastsettes ved bruk av upartisk tredjepart eller avtaleskjønn
    d. Brudd i forhandlingene med påfølgende ekspropriasjon
4. **Spesielt om etiske retningslinjer i forbindelse med boliginnløsning**
5. **Retningslinjer for innløsning av boligeiendom**

1. Innledning

Bymiljøetaten bygger parker, byrom, gang- og sykkelveier, snarveier, turstier, kommunale veier, gjennomfører trafikksikringstiltak og ruster opp lekeplasser mv.

Dersom tiltaket ikke ligger på kommunal grunn, må vi inngå avtale med grunneier.

Grunneier kan oppleve forhandlinger om grunnavtale som belastende fordi prosessen er ukjent og komplisert, eller fordi grunneier ikke ønsker å inngå en avtale. Det er viktig for Bymiljøetaten at grunnervervet gjennomføres på en måte som tar tilbørlig hensyn til dette.

Bymiljøetaten har utarbeidet etiske retningslinjer for grunnervervet, som du finner nedenfor. Retningslinjene gjelder all kontakt vi har med berørte grunneiere, også for eksterne konsulenter som utfører arbeid på vegne av Bymiljøetaten.

Retningslinjene er av overordnet karakter, og er ikke detaljerte regler. De er ment å være generelle rettesnorer som igjen krever refleksjon av den enkelte ansatte.

Dersom byggetiltaket fremgår av en reguleringsplan, som er kunngjort for mindre enn ti år siden, gir reguleringsplanen tvangsgrunnlag og rettigheten kan eksproprieres, jf. plan- og bygningsloven § 16-2. Ekspropriasjon er tvungen avståelse av eiendomsrett eller andre rettigheter.

2. Etiske retningslinjer

a) Prosessen forut for grunnervervet

Hvilke arealer kommunen skal erverve, vil ofte være fastlagt gjennom en reguleringsplan som vedtas av bystyret. På forhånd har planforslaget vært gjennom en offentlig høringsrunde hvor alle berørte og interesserte har hatt anledning til å uttale seg.

God informasjon i planfasen vil bidra til en bedre grunnervervsprosess for både kommunen og de involverte grunneierne.

b) Grunnerverv skal skje på et faglig grunnlag

Bymiljøetaten skal utføre grunnerverv i henhold til gjeldende regelverk og praksis. Hver sak skal vurderes konkret.

c) Grunnerverv skal skje gjennom respekt for grunneier

Bymiljøetaten skal behandle grunneierne med alminnelig folkeskikk og høflighet.

Bymiljøetaten skal gi grunneierne tilstrekkelig informasjon, avsette tilstrekkelig tid til å gjennomføre grunnervervet og legge forholdene til rette for et godt forhandlingsklima.

d) Grunnerverv skal skje på bakgrunn av ærlighet

Bymiljøetaten skal gi korrekte opplysninger. I dette ligger det at relevante opplysninger ikke skal utelates.

e) Grunnerverv skal basere seg på åpenhet

Som forvaltningsorgan har kommunen veiledningsplikt, jf. forvaltningsloven § 11. Det innebærer at grunneier skal få opplysninger om sine rettigheter, og om relevante forhold rundt grunnervervet. Bymiljøetaten skal gi god veiledning. I veiledningsplikten ligger det også at kommunen skal opplyse om grunneiers rett til advokatbistand der grunnervervet blir avgjort ved avtaleskjønn eller ekspropriasjonsskjønn.

Grunneier har også rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven § 18.

Kommunen plikter å dekke «nødvendige utgifter i anledning av skjønnssaken», jf. Skjønnsprosessloven § 54. Dette innebærer at kommunen ikke plikter å dekke grunneiers eventuelle utgifter til advokat i forhandlingene.

f) Grunnerverv skal skje på bakgrunn av toleranse

Den enkelte grunneiers holdninger og meninger skal respekteres. Grunnerverver skal ta seg tid til å lytte og sette seg inn i situasjonen til den enkelte grunneier.

g) God kommunikasjon

Kommunikasjonen utad mot grunneierne skal være god. For å lykkes med dette er det viktig at den interne kommunikasjon mellom oppdragsgiver, utfører av prosjektet og de som skal utføre grunnervervet er god. Det skal være lett å komme i kontakt med grunnerverver.

h) Gjennomføring av prosjektet skal skje gjennom respekt for grunneier

Bymiljøetaten kan ikke starte opp anleggsarbeidet før grunnervervet er gjennomført, det foreligger arbeidsavtale eller vedtak om forhåndstiltredelse.

Grunneier skal holdes godt orientert i gjennomføringen av prosjektet.

3. Gjennomføring av grunnervervet

Bymiljøetaten har som mål å komme frem til enighet med alle grunneiere om en avtale som gir rett til å gjennomføre tiltaket på privat eiendom.

Grunnerverv utføres ved forhandlinger. Eiendommen/rettigheter verdsettes med utgangspunkt i ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

I tilfeller hvor kommunen ikke har tvangsgrunnlag, vil tiltaket i første omgang ikke kunne gjennomføres dersom kommunen ikke kommer til minnelig avtale med grunneier. Kommunen vil vurdere om saken skal avsluttes eller om en reguleringsprosess skal iverksettes.

Forhandlingene kan resultere i følgende:

a) Saken avsluttes og tiltaket gjennomføres ikke

Dette kan særlig være aktuelt i tilfeller hvor kommunen ikke har tvangsgrunnlag for tiltaket, og derfor ikke kan ekspropriere ønsket rettighet over privat eiendom.

b) Avtale

Det inngås avtale som gir kommunen rett til å gjennomføre ønsket tiltak.

c) Avtale, men erstatningen fastsettes ved bruk av upartisk tredjepart eller avtaleskjønn

Dersom man kommer til enighet om selve grunnervervet men ikke om erstatningen, kan det inngås avtale om at erstatningen skal fastsettes ved bruk av upartisk tredjepart (for eksempel takstmann) eller avtaleskjønn. Dette innebærer at anleggsarbeidet kan settes i gang til et avtalt tidspunkt, men at erstatningen vil bli fastsatt av upartisk tredjepart eller ved avtaleskjønn i domstolen.

d) Brudd i forhandlinger med påfølgende ekspropriasjon

Dersom man ikke kommer til enighet om grunnervervet, kan fast eiendom og rettigheter erverves ved ekspropriasjon. Saken behandles i domstolene, etter at bystyret har fattet vedtak om å ekspropriere. Domstolen fastsetter erstatningen i ekspropriasjonsskjønnet.

Det er ingen formell forskjell på avtaleskjønn og ekspropriasjonsskjønn annet enn at utgangspunktet for skjønnene er basert på henholdsvis avtale eller ekspropriasjonsvedtak.

Ettersom rettsprosessen kan ta forholdsvis lang tid, kan kommunen søke om å få tiltre eiendommen før skjønn er avholdt (forhåndstiltredelse). Dette for å kunne gjennomføre prosjektet i henhold til planlagt fremdrift. Fylkesmannen har i de fleste tilfeller fått delegert myndighet til å samtykke til forhåndstiltredelse ved ekspropriasjon.

4. Spesielt om etiske retningslinjer i forbindelse med boliginnløsning

I enkelte tilfeller må kommunen erverve bolig. Dette innebærer et stort inngrep for grunneier, og oppleves som ekstra sårbart.

I disse tilfellene skal Bymiljøetaten påse at grunneier blir involvert på et tidlig stadium. Å måtte avstå bolig er en modningsprosess, og grunneier har behov for lengre tid. Det er svært viktig å legge vekt på god informasjon gjennom hele prosessen.

Bymiljøetaten skal sette av tilstrekkelig god tid til gjennomføring av boliginnløsning.

Befaringer og undersøkelser på eiendommen skal alltid varsles og skje etter samtykke fra grunneier. Eiendommen skal alltid befares av vedkommende grunnerverver før det gis erstatningstilbud.

Valg av takstmenn skal gjøres i samarbeid med grunneier. Den foretrukne fremgangsmåten er at grunneier og Bymiljøetaten fremskaffer hver sin takstmann som sammen utarbeider en felles og omforent takst. Kommunen dekker kostnadene til takst i disse tilfellene.

Takstmennene får et mandat om å verdsette eiendommen etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Dersom det foreligger en slik omforent takst fra to takstmenn, tas det utgangspunkt i taksten i forhandlingene. Bymiljøetaten vil i tillegg gjøre selvstendige verdivurderinger, for eksempel basert på salg av sammenlignbare boliger.

Dersom grunneier ønsker det, skjer møter og forhandlinger hjemme hos grunneier.

5. Retningslinjer for innløsning av boligeiendommer

Bergen kommune vedtok 29.4.2015 i sak 2014 33200 retningslinjer for innløsning av boligeiendommer som i reguleringsplan er avsatt til kommunal teknisk infrastruktur. Retningslinjene er ment å ivareta hensynet til boligeiere som har behov for å selge boligeiendom før reguleringsplanen blir realisert.

Egne notater:

Kontaktinformasjon:

Bergen kommune
Bymiljøetaten
Neumannsgate 1
Sentralbord: 55 56 56 90

Bymiljoetaten@bergen.kommune.no

BERGEN
KOMMUNE

Bergen, desember 2017 – Versjon 1.0