

VA-JUS KONFERANSE 1. DESEMBER 2022.
HVORDAN GÅ FREM FOR Å OPPNÅ RETT TIL Å ANLEGGE ELLER UTVIDE LEDNINGSANLEGG OVER
ANNEN EIERS GRUNN

Adv. Guttorm Jakobsen
Advokatfirmaet Guttorm Jakobsen AS
Tlf. 900 69522
guttorm.jakobsen@juris.no

1. INNLEDNING

- Et vann- og avløpsverk har stadig behov for å få etablert nytt ledningsnett eller evt. utvidet et eksisterende ledningsnett med større eller flere ledninger over annen manns grunn.
- Det er da avgjørende å kjenne til de sentrale reglene som kommer til anvendelse i slike situasjoner. Dette gjelder både når det skal tas kontakt med, og når det evt. skal forhandles med berørte grunneiere om betingelsene for å få slik rett.
- Det er også viktig å kjenne til hvilke regler som kommer til anvendelse dersom det ikke skulle lykkes å komme til enighet, slik at det blir nødvendig å søke om ekspropriasjon, og hvilken erstatning berørte grunneiere kan tenkes å være berettiget til under et etterfølgende skjønn.
- Dette er dagens tema, men slik at hovedvekten i dette foredraget vil ligge på fremgangsmåten ved forsøk på frivillige løsninger.

2. NÆRMERE OM FREMGANGSMÅTEN VED TILNÆRMINGEN OVENFOR OG FORHANDLINGER MED GRUNNEIERE OM RETT TIL ANLEGGELSE AV LEDNINGSANLEGG OVER DERES EIENDOM (1)

- Det vil i mange tilfeller være behov for å gjennomføre ulike typer forundersøkelser av den aktuelle eiendommen, før man kan ta endelig stilling til om, og på hvilket sted, det aktuelle ledningsanlegget skal anlegges på en grunneiers eiendom.
- Det vil da ofte være naturlig å tilskrive grunneierne med informasjon om det aktuelle prosjektet, med anmodning om tillatelse til å sette i gang midlertidige undersøkelser og evt. også invitere til et felles orienteringsmøte om det aktuelle prosjektet der alle berørte grunneiere inviteres til å være med.
- I noen tilfeller vil det også i denne fasen kunne være behov for å gjennomføre én eller flere forhandlings-runder med grunneierne for å oppnå enighet om omfanget av slike undersøkelser og på hvilken måte og i hvilket tidsrom de skal finne sted, og om det evt. må foretas noen avbøtende tiltak, mens undersøkelsene pågår for å skape minst mulige ulemper for grunneieren.
- Dersom grunneieren nekter å samtykke til nødvendige forundersøkelser kan man i stedet anmode politiet om å få slik tillatelse etter oreigningsloven § 4.

2. NÆRMERE OM FREMGANGSMÅTEN VED TILNÆRMINGEN OVENFOR OG FORHANDLINGER MED GRUNNEIERE OM RETT TIL ANLEGGELSE AV LEDNINGSANLEGG OVER DERES EIENDOM (2)

- Undersøkelsene kan avdekke at det foreligger fornminner eller f.eks. kvikkleire i det aktuelle området. Det kan også være andre grunner til at det kan være ønskelig å endre trasévalg i forhold til den opprinnelig planlagte trasé.
- I en del tilfeller vil det, når endelig trasévalg er bestemt være hensiktsmessig å få fastsatt traséen i en reguleringsplan i medhold av pbl. § 12-5 nr. 2, som angir at trasé for nærmere angitt infrastruktur kan angis som et arealformål. Det vil samtidig være hensiktsmessig å fastsette en hensynssone i 4 meters avstand på hver side av ledningene i medhold av pbl. § 12-7 for å unngå at det igangsettes tiltak etter pbl. § 1-6 som kan være til skade eller ulempe for ledningene etter anleggelsen.
- For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, kreves det reguleringsplan, jf. § 12-1, 3. ledd.
- Fordelen med å ha fastsatt traséen i reguleringsplan, er også at kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanen, dersom det ikke lykkes å komme frem til en minnelig avtale med grunneieren, jf. pbl. § 16-2, 1. ledd. Slik ekspropriasjon må i tilfelle foretas innen 10 år etter at planen er kunngjort etter pbl. § 12-12 femte ledd.

2. NÆRMERE OM FREMGANGSMÅTEN VED TILNÆRMINGEN OVENFOR OG FORHANDLINGER MED GRUNNEIERE OM RETT TIL ANLEGGELSE AV LEDNINGSANLEGG OVER DERES EIENDOM (3)

- Etter at nødvendige forundersøkelser er gjennomført og evt. reguleringsplan er endelig fastsatt, vil det være naturlig å tilskrive grunneierne på ny og oversende et avtaleutkast med kart, der det fremgår hvor det ønskes anlagt ledningsanlegg, hvor mange ledninger det er tale om, og dimensjonen på disse, og evt. kummer og andre anlegg som ønskes anlagt på eiendommen.
- I den grad det er mulig å anlegge ledningen på en slik måte at den vil medføre minst mulige ulemper og skader for grunneieren, vil det være en fordel. Både med tanke på å få tilslutning fra grunneieren til avtalen, slik at det ikke blir behov for å ekspropriere, men også med tanke på hvilken erstatning som evt. må betales til grunneieren for rett til anleggelse av ledningen.
- Det innebærer f.eks. at en plassering nærmere nabogrense enn 4 meter ofte vil kunne være mindre byrdefullt for grunneieren enn dersom ledningen ønskes plassert mer sentralt over tomten.
- Særlig i denne fasen vil det kunne være behov for å gjennomføre evt. befaringer og forhandlingsmøter med grunneierne med sikte på å komme til enighet.

2. NÆRMERE OM FREMGANGSMÅTEN VED TILNÆRMINGEN OVENFOR OG FORHANDLINGER MED GRUNNEIERE OM RETT TIL ANLEGGELSE AV LEDNINGSANLEGG OVER DERES EIENDOM (4)

- Ved utforming av avtalen er det viktig å presisere tydelig hvilken rett, kommunen som ledningseier, skal ha til å anlegge ledningen og komme til i etterkant for nødvendig drift, reparasjon og vedlikehold av ledningen.
- Det vil ofte i anleggsperioden være behov for å benytte et anleggsbelte for å få anlagt ledningene med tilkomst fra større maskiner etc. Dette bør tydelig fremgå av avtalen. Dersom det er behov for midlertidig å legge beslag på grunneiers areal, enten i form av anleggsbrakker, eller for massedeponering, bør slike arealer angis i avtalen, og det kan være aktuelt å betale et vederlag for slik midlertidig bruk av grunneiers eiendom.
- Det bør også fremgå av eiendommen på hvilken måte istandsetting etter anleggsarbeidenes utførelse skal skje. Dersom det f.eks. er behov for å fjerne en eksisterende tujahekk, bør det beskrives hvordan tilbake- føringen på det aktuelle sted skal skje, da det ikke vil være mulig å tilbakeføre tujahekker i full størrelse. Det brukes her ofte formuleringer som lyder på tilbakeføring av samme eller tilsvarende beplantning, så langt dette er mulig, evt. at man beskriver mer konkret hva som er mulig.

2. NÆRMERE OM FREMGANGSMÅTEN VED TILNÆRMINGEN OVENFOR OG FORHANDLINGER MED GRUNNEIERE OM RETT TIL ANLEGGELSE AV LEDNINGSANLEGG OVER DERES EIENDOM (5)

- Et sentralt punkt i denne type avtaleforhandlinger er spørsmål om pris og fra hvilket tidspunkt kommunen som anleggseier skal få rett til å tiltre eiendommen for å begynne på sine ledningsarbeider.
- I en del tilfeller avtales det at rettighetene tilstås kommunen uten at det skal ytes erstatning. Det er særlig der ledningene anlegges på en slik måte at de ikke vil være til særlig tap eller ulempe for grunneieren, f.eks. nære en eksisterende vei, der det som følge av reglene om byggegrenser til vei, er lite sannsynlig at ledningene vil være til hinder for grunneierens fremtidige utnyttelse.
- Det må undersøkes hva som er tinglyst av heftelser på den aktuelle eiendommen fra før, herunder om kommunen tidligere har ervervet rett til å ha ledninger liggende i grunnen, slik at det evt. kun er utvidelser av denne retten som det skal betales erstatning for.
- Et slikt tilfelle ble omtalt under fjorårets konferanse under mitt foredrag «*Utvidelse av eksisterende ledningsnett på privat grunn*», der betydningen av inngåtte avtaler, reglene om hevd og rettsvernshemd, og utvidelse av ledningsnett etter reglene i servituttloven ble gjennomgått. Jeg gjennomgikk her rettskraftig skjønn avsagt av Asker og Bærum tingrett 30. november 2020 der Bærum kommune valgte å søke om ekspropriasjonstillatelse for gjennomføring av et separeringsprosjekt for vann- og avløp, der det forelå en tinglyst servitutt fra 1936. Dette som følge av utvidelse av ledningsnettet over de berørte eiendommene.

2. NÆRMERE OM FREMGANGSMÅTEN VED TILNÆRMINGEN OVENFOR OG FORHANDLINGER MED GRUNNEIERE OM RETT TIL ANLEGGELSE AV LEDNINGSANLEGG OVER DERES EIENDOM (6)

- Grunneieren vil ofte kreve at det medtas i avtalen at kommunen må dekke grunneierens nødvendige saksomkostninger til advokat og andre sakkyndige. Dette vil særlig være tilfelle i mer omfattende tilfeller, der det er behov for avholdelse av ett eller flere forhandlingsmøter for å komme frem til en avtale.
- Dersom kommunen ikke etterkommer et slikt krav, kan grunneieren nekte å forhandle videre med kommunen, og tvinge kommunen til å varsle ekspropriasjon. Etter at varsel om ekspropriasjon er sendt, fremgår det av oreigningsloven § 15 at kommunen som ekspropriasjonssøker skal dekke grunneierens nødvendige kostnader.
- Ofte er det ikke mulig å bli enige om i hvilken grad en grunneier har krav på erstatning, og i tilfelle hvilket beløp som er korrekt erstatningssum. Det forekommer i slike tilfeller ganske ofte at det avtales at kommunen skal begjære avtaleskjønn etter skjønnsloven § 4, der erstatningen skal fastsettes av skjønnsretten etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Det kan da også samtidig tas stilling til evt. krav på erstatning for skade påført eiendommen under anleggsarbeidene, eller som følge av utilfredsstillende tilbakeføring.
- Slike avtaler inngås ofte fordi de samtidig kombineres med en rett for kommunen til å tiltre eiendommen og påbegynne utførelsen av tiltaket, slik at fremdriften for det som anses for å være nødvendige og tidskritiske ledningsarbeider ikke forsinkes.

2. NÆRMERE OM FREMGANGSMÅTEN VED TILNÆRMINGEN OVENFOR OG FORHANDLINGER MED GRUNNEIERE OM RETT TIL ANLEGGELSE AV LEDNINGSANLEGG OVER DERES EIENDOM (7)

- Det er viktig at det tas med i avtalen en rett til å få avtalen tinglyst på eierens grunn, og at eieren plikter å medvirke overfor tinglysningsmyndighetene til at tinglysning kan finne sted.
- Der avtalene utarbeides med privatpersoner må man huske på å få dem til å påføre fødselsnummer under navnet sitt, da dette er nødvendig for å få tinglyst avtalen.
- Der avtalene inngås med selskaper, må det undersøkes at den eller de som undertegner på selskapets vegne har signaturrett for selskapet. Dette vil fremgå av selskapets firmaattest.
- I enkelte tilfeller må grunn oppmåles og matrikuleres før tinglysning kan finne sted. I hvilke tilfeller dette må skje gjennomgås av Lars Elsrud fra Kartverket i neste foredrag.
- Det er også viktig å presisere i avtalen når utbetalingen av evt. avtalt erstatning skal finne sted, slik at det ikke oppstår noen uklarheter mht. dette.
- Dersom det skal legges ledning nærmere veikant enn 3 meter, målt vannrett eller innenfor vegens eiendomsområde er det nødvendig med tillatelse fra vegeier etter vegloven³² og/eller vegloven § 57.

3. KORT OM HJEMMEL FOR OG FREMGANGSMÅTEN VED EKSPROPRIASJON (1)

- Dersom det ikke lykkes å inngå avtale om rett til anleggelse av ledningsanlegg over annens eiers grunn kan kommunen få kommunestyret til å ekspropriere etter pbl. § 16-2, dersom ledningstraseen er fastsatt i reguleringsplan.
- Det er også inntatt regler i § 16-4 om rett for kommunestyret selv, med samtykke fra departementet til å foreta ekspropriasjon utenfor veggrunn for avløpsanlegg med tilhørende innretninger, for regulert strøk. Det kan samtidig foretas ekspropriasjon for vannledning med tilhørende innretninger.
- Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter § 16-2 og til å søke om samtykke til ekspropriasjon etter 16-4, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Oregningsloven §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende.
- Plan- og bygningsloven § 16-5 inneholder videre en rett for en grunneier, med samtykke av kommunestyret, til å ekspropriere til adkomst, avløpsanlegg mv, der det er bestemt i pbl. § 18-1, at bebyggelse eller opprettelse eller endring av eiendom, ikke må skje uten at vei eller hovedavløpsanlegg er lagt.
- Ved lovendring 15. november 2022, er bestemmelsen endret slik at den også uttrykkelig omfatter offentlig hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann. Det er i samme bestemmelse i nytt femte ledd inntatt at en grunneier eller fester med samtykke av kommunestyret kan foreta ekspropriasjon som er nødvendig for å gjennomføre tilknytningsplikten etter §§ 27-1 og 27-2.

3. KORT OM HJEMMEL FOR OG FREMGANGSMÅTEN VED EKSPROPRIASJON (2)

- Oreigningsloven § 2 nr. 47 gir også hjemmel for ekspropriasjon til vannforsyning avløp. Bestemmelsen gir rett til å erverve grunn til oppføring av anlegg og 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 manns eiendom.
- Med hjemmel i forskrift i medhold av oreigningsloven § 5 om rett til å gjøre vedtak om, eller gi samtykke til eiendomsinngrep, er myndighetene etter denne bestemmelsen lagt til Statsforvalteren for så vidt gjelder avløp og tiltak for vannforsyning som ikke faller inn under vannressursloven, eller dersom tiltak etter vannressursloven kan iverksettes uten konsesjon eller etter konsesjon fra kommunen, jf. kgl. Res. 6. april 2001 nr. 390.
- Der tiltaket trenger konsesjon, ligger oreigningsmyndigheten hos det forvaltningsorgan som gir konsesjon for tiltak for vannforsyning som faller inn under vannressursloven.

3. KORT OM HJEMMEL FOR OG FREMGANGSMÅTEN VED EKSPROPRIASJON (3)

- Det fremgår av oreigningsloven § 30 nr. 24 at så langt bestemmelsene i oreigningsloven ikke uttrykkelig er avgrenset til å gjelde for ekspropriasjon etter oreigningsloven, gjelder loven også, så langt den passer, og ikke strider mot særlige bestemmelser, når noen vil fatte ekspropriasjonsvedtak med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- Det innebærer at kravene til ekspropriasjonssøknaden i oreigningsloven § 11 gjelder. Det innebærer at det så langt det er mulig skal redegjøres for hvem ekspropriasjonsvedtaket vil ramme, hva det går ut på, og formålet med inngrepet. Det må også på kart eller tegning fremgå hvilke arealer ekspropriasjonen gjelder, hvor arealet ligger, størrelsen på det, og hva arealet blir benyttet til.
- Utredningsplikten er også uttrykkelig lovfestet i plan- og bygningsloven § 16-2 fjerde ledd, der ekspropriasjon skjer etter plan- og bygningsloven. Her må plikten ses i sammenheng med den forutgående behandlingen av reguleringsaken, der det meste av relevante opplysninger i forbindelse med interesse- avveiningen normalt vil foreligge når reguleringsplanen blir vedtatt.
- Bestemmelsen i oreigningsloven § 12 annet ledd kommer også til anvendelse. Det innebærer at partene kan bli oppfordret til å forsøke å få til en minnelig ordning, og at hver og en som inngrepet rammer skal få anledning til å gi uttrykk for sin oppfatning om ekspropriasjonsspørsmålet. Det er videre krav til at vedtak om eller samtykke til ekspropriasjonsinngrep skal begrunnes i samsvar med § 24 første ledd i forvaltningsloven.

3. KORT OM HJEMMEL FOR OG FREMGANGSMÅTEN VED EKSPROPRIASJON (4)

- Et vedtak om ekspropriasjon er å anse som et enkeltvedtak og kan påklages. Dersom ekspropriasjons-vedtaket treffes av kommunen, f.eks. i medhold av pbl. § 16-2, vil det være statsforvalteren som er klageinstans.
- I forbindelse med klagebehandlingen, kan det anmodes om at Statsforvalteren, etter at han har truffet avgjørelse i klagesaken, fatter vedtak om forhåndstiltredelse av den aktuelle eiendommen etter oereigningsloven § 25, før det foreligger et rettskraftig skjønn. Er skjønn ikke krevd, kan vedtak om forhåndstiltredelse bare gis i særlige tilfelle dersom det vil oppstå en urimelig tidsforsinkelse og vente til skjønnet blir begjært. Det skal i tilfelle settes som vilkår at søkeren begjærer skjønn innen en nærmere fastsatt frist, som ikke må være lengre enn 3 måneder.
- Vedtak om eller samtykke til ekspropriasjonsinngrep faller bort dersom det ikke er krevd skjønn innen 1 år fra vedtaket eller samtykket er fattet eller gitt, jf. oereigningsloven § 16.
- Skjønn som fastsetter vederlag for ekspropriasjonsinngrep etter § 2 skal holdes av tingretten etter skjønnsloven. Dersom det avholdes skjønn for å fastsette erstatningen for opptil fem bruksenheter etter oereigningsloven § 2 nr. 47 skal skjønnet avholdes av jordskifteretten, jf. oereigningsloven § 17, 1. ledd. 2. pkt., med mindre annet er særskilt bestemt av statsforvalteren i den aktuelle saken.