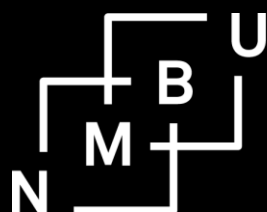


Minnelige avtaler ved grunnnerverv

Bjørn Bendixen Leinebø, Frank Strømdal og André Torsnes



Norwegian University of Life Sciences
Centre for Land Tenure Studies

Centre for Land Tenure Studies Working Paper 6/17
ISBN: 978-82-7490-256-5

Førord

Talet på minnelege avtalar ved grunnnerverv har dei siste tiåra vore aukande. I dag endar om lag 95 % av grunnnerverva Statens vegvesen utfører med ein minneleg avtale.

Denne bacheloroppgåva frå Høgskulen i Bergen, no Høgskulen på Vestlandet, presenterer ei større spørjeundersøking gjort med grunneigarar i Hordaland og Sogn og Fjordane. Felles for grunneigarane er at dei alle har takka ja til ein minneleg avtale om sal av grunn eller rettar til Statens vegvesen mellom 2011 og 2014. Vidare var det eit vilkår at vederlaget for ervervet i det minste skulle vera på 20 000 kroner.

Med ein svarprosent på nærare 40 gir funna ein god indikasjon på korleis tilhøva er i denne regionen. Analysane gir mellom anna ein peikepinn på kva som var utslagsgivande for at grunneigarane takka ja til den minnelege avtalen.

Publiseringa av oppgåva er gjort i samråd med og etter løyve frå forfattarane. Publiseringa er særleg aktuell då det våren 2017 vert jobba med ei tilsvarande undersøking ved Noregs miljø- og biovitenskaplege universitet (NMBU). Undersøkinga skal presenterast i ei masteroppgåve ved Institutt for eigedom og juss i mai 2017.

Per Kåre Sky

Rettleiar og professor II, Høgskulen på Vestlandet / professor, Noregs miljø- og biovitenskaplege universitet

Sammendrag

Statens vegvesens grunnnerverv ender i større grad enn før med minnelig avtale enn skjønn. Etter 2000 har ca. 95 % av alle deres grunnnerverv endt med minnelig avtale. Med bakgrunn i dette ønsker vi å undersøke hvorfor grunneiere inngår minnelig avtale. Vi har utarbeidet en spørreundersøkelse som vi har sendt til grunneiere som har inngått minnelig avtale ved grunnnerverv. Spørreundersøkelsen har en svarprosent på 39,45 % og svarene har blitt brukt til forskjellige typer analyser, som sammen med resultatene har dannet grunnlaget for drøfting av problemstillinger. Analysene avslører at grunneierne har angitt forskjellige ting som utslagsgivende for deres avtale. Gjennomsnitt viser at vegens betydning for lokalsamfunnet er mest utslagsgivende. Videre kommer det frem at noen inngår avtale for å unngå skjønn, mens andre er fornøyd med erstatningen. Grunneiere inngår minnelig avtale fordi de får dekket behov som er nødvendig for dem for at de skal godta avtalen.

Nøkkelord: grunnnerverv, forhandling, ekspropriasjon,

JEL-koder: K11; Q15; P48;



HØGSKOLEN
I BERGEN

BERGEN UNIVERSITY COLLEGE

Minnelige avtaler ved grunnerverv

Amicable agreements during land acquisition

Landmåling og eiendomsdesign

Institutt for byggfag

26. mai 2015

Antall ord: 23460

BJØRN BENDIXEN LEINEBØ, FRANK STRØMDAL OG ANDRÉ TORSNES

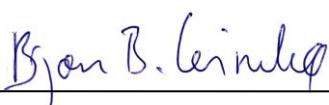
HOVEDPROSJEKT	KLASSE: 12HLEIE
TITTEL: Minnelige avtaler ved grunnnerv	
GRUPPEDELTAGERE: Bjørn Bendixen Leinebø, Frank Strømdal og André Torsnes	
OPPGAVEN ER GITT I SAMARBEID MED: Professor Per Kåre Sky ved Høgskolen i Bergen BEDRIFT: Statens vegvesen ADRESSE: Inndalsveien 28 Postboks 7030, 5020 Bergen TELEFON: 41744508 KONTAKTPERSON: Professor Per Kåre Sky	
INTERN VEILEDER: Professor Per Kåre Sky	
KORTFATTET FORMULERING AV OPPGAVEN (PROBLEMDEFINISJON): Oppgaven er en studie av minnelige avtaler ved grunnnerv utført av Statens vegvesen. Bakgrunn for oppgaven er at flere grunnnerv ender med minnelig avtale enn før. Problemstilling: Hvorfor inngår grunneier minnelig avtale ved grunnnerv? Oppgaven bygger på en spørreundersøkelse som grunneiere har besvart.	
INNLEVERINGSFRIST: 26. mai 2015 OPPGAVE GODKJENT DATO:	

Forord

Denne oppgaven er en avsluttende bacheloroppgave for tre studenter på studiet Landmåling og eiendomsdesign ved Høgskolen i Bergen. Oppgaven utgjør 20 studiepoeng og arbeidet har pågått fra desember 2014 til mai 2015.

Elementer fra tidligere fag har dannet et grunnlag for oppgaven, men vi har også vært nødt til å fordype oss i annen litteratur for å tilegne oss nok informasjon til å gjennomføre oppgaven. Det mest utfordrende med oppgaven har vært å finne den rette balansegangen mellom å utfordre oss selv og begrense oss. Arbeidet har vært svært spennende og lærerikt og motivasjonen har vært høy for å finne resultater.

Vi ønsker å rette en stor takk til veileder og professor Per Kåre Sky for hjelp med å utvikle spørreundersøkelsen og veiledning av oppgaven. Vi ønsker å takke Øyvind Pedersen og Odd-Sverre Johansen fra Statens vegvesen for levering av adresselister, Aasmund Kvamme for hjelp med statistisk analyse, Anne Grete Nordal og Andrea Høibakk, for hjelp med pretest av spørreundersøkelsen, og Øyvind Valde for hjelp med Questback.



Bjørn Bendixen Leinebø



Frank Strømdal



André Torsnes

Bergen, 26. mai 2015

Sammendrag

Statens vegvesens grunnnerverv ender i større grad med minnelig avtale enn skjønn enn før. Etter 2000 har ca. 95 % av alle deres grunnnerverv endt med minnelig avtale. Med bakgrunn i dette ønsker vi å undersøke hvorfor grunneiere inngår minnelig avtale. Vi har utarbeidet en spørreundersøkelse som vi har sendt til grunneiere som har inngått minnelig avtale ved grunnnerverv. Spørreundersøkelsen har en svarprosent på 39,45 % og svarene har blitt brukt til forskjellige typer analyser, som sammen med resultatene har dannet grunnlaget for drøfting av problemstillinger. Analysene avslører at grunneierne har angitt forskjellige ting som utslagsgivende for deres avtale. Gjennomsnitt viser at vegens betydning for lokalsamfunnet er mest utslagsgivende. Videre kommer det frem at noen inngår avtale for å unngå skjønn, mens andre er fornøyd med erstatningen. Grunneiere inngår minnelig avtale fordi de får dekket behov som er nødvendig for dem for at de skal godta avtalen.

Innholdsfortegnelse

1 Innledning.....	8
1.1 Tema.....	8
1.2 Tidligere arbeid.....	8
1.3 Oppbygging.....	9
1.4 Problemstillinger	10
1.4.1 Hovedproblemstilling	10
1.4.2 Delproblemstillinger	10
1.4.3 Avgrensninger.....	11
2 Teori.....	12
2.1 Teoretisk grunnlag.....	12
2.2 Grunnerverv	12
2.3 Planleggingsfasen	16
2.4 Anleggsfasen.....	16
2.5 De etiske retningslinjene for grunnerverv	16
2.6 Verdsetting	18
2.7 Forhandlinger	20
3 Metode	23
3.1 Innledende om valg av metode.....	23
3.2 Utvalget	23
3.3 Kvantitativ metode i forskning	24
3.4 Spørreundersøkelse som metode og utvikling av spørreskjema	25
3.5 Pretest av skjema	29
3.6 Distribusjon og registrering	29
3.7 Analyser	30
3.8 Reliabilitet og validitet.....	32
4 Resultat.....	34
4.1 Innledning.....	34
4.2 Erstatning og tiltak	34
4.3 Tilknytning til areal	37
4.3 Informasjon	40
4.4 Naboforhold	43
4.5 Forhandling.....	45
5 Analyser	54

5.1 Innledning.....	54
5.2 Erstatning	54
5.3 Tiltak	57
5.4 Tilknytning til areal	62
5.5 Informasjon	65
5.6 Naboforhold	72
5.7 Forhandling.....	72
6 Drøfting.....	83
6.1 Innledning.....	83
6.2 Erstatningssum	83
6.2.1 Drøfting.....	83
6.2.2 Delkonklusjon	85
6.3 Tiltak	86
6.3.1 Drøfting.....	86
6.3.2 Delkonklusjon	88
6.4 Tilknytning til areal	88
6.4.1 Drøfting.....	88
6.4.2 Delkonklusjon	89
6.5 Informasjon	90
6.5.1 Drøfting.....	90
6.5.2 Delkonklusjon	93
6.6 Naboforhold	93
6.6.1 Drøfting.....	93
6.6.2 Delkonklusjon	94
6.7 Forhandling.....	95
6.7.1 Drøfting.....	95
6.7.2 Delkonklusjon	101
6.8 Andre viktige funn	101
6.8.1 Innledning.....	101
6.8.2 Drøfting.....	102
7 Konklusjon	103
8 Litteraturliste.....	105
9 Formelliste	108
10 Tabelliste	109

11 Figurliste	110
12 Vedlegg.....	115
Vedlegg 1 – Tilbakemelding fra NSD	115
Vedlegg 2 - Prosjektvurdering	117
Vedlegg 3 - Informasjonsbrev	119
Vedlegg 4 - Spørreundersøkelsen	121
Vedlegg 5 - Skjønnsversikt 1983 - 2010	132

1 Innledning

1.1 Tema

Tema for oppgaven ble foreslått av Per Kåre Sky, professor ved institutt for byggfag ved Høgskolen i Bergen. Han har vært faglærer for forfatterne av denne oppgaven i fagene «Sivilprosess og grunnnerverv» og «Jordskifte». Etter forespørsel fra gruppen ble han tildelt som veileder. Tema for oppgaven er minnelig avtale ved grunnnerverv. «Siden årtusenskiftet har Statens vegvesen kjøpt hele eller deler av eiendommen til 44.000 grunneiere for å kunne bygge nye veger i Norge» (Røed, 2014). Både grunneier og den som erverver skal være best tjent med at det inngås minnelig avtale ved grunnnerverv. Det fører til en raskere prosess for begge parter, og mindre kostnader brukt på rettsvesenet. Men for grunneiere kan det være en følsom prosess, de kan ha sterk tilknytning til eiendommen sin og de kan føle seg maktesløse. Det er derfor viktig at de behandles med respekt og at de blir ivaretatt gjennom praktisering av lovverket.

1.2 Tidligere arbeid

Rovik (2011) har skrevet en masteroppgave som sammenligner minnelig avtale og skjønn ved grunnavståelse til Statens vegvesen. Oppgaven sammenligner erstatningsnivåene som Statens vegvesen tilbyr med skjønnsavlagte erstatninger. Videre undersøker oppgaven om det brukes andre virkemidler enn erstatningssum for å inngå avtale om grunnavståelse. Til slutt tar oppgaven for seg parter som har vært gjennom både forhandlinger og skjønn og sammenligner prosessene. Dette gjøres ved å intervju parter som har vært gjennom begge prosessene. Rovik intervjuer ikke parter som har inngått minnelig avtale, men bruker det datamaterialet han har til å sammenligne minnelig avtale og skjønn. Rovik konkluderte med at boligeiendommer som avstod inntil 100 kvadratmeter hadde et flertall av grunneiere som fikk høyere erstatning av Statens vegvesen. Boligeiendommer som avstod over 100 kvadratmeter hadde i gjennomsnitt ca. like erstatninger både ved avtale og skjønn. Landbrukseiendommer hadde flertall av grunneiere som fikk høyere erstatning ved skjønn. I skjønnsstiller hvor grunneier vant frem med kravet ble det tilkjent høyere erstatning enn om han ikke vant frem. Videre konkluderer han med at grunnnerververe i større grad er villig til å forhandle om tiltak enn høyere erstatningssum. Dette begrunnes med at avtale om tiltak kan gi adgang til forhåndstiltredelse. Til slutt konkluderes det med at både forhandlingsprosessen og skjønnsprosessen føltes som en byrde for grunneierne, men at

både grunneiere og grunnerververe foretrakk forhandlingsprosessen fremfor skjønnsprosessen.

Etter bestilling fra Statens vegvesen utførte Norsk Gallup (2000) en brukerundersøkelse om grunnerverv. Der ble det gjort en sammenligning av opplevelsen som grunneiere hadde av grunnerverv og opplevelsen grunnerververe trodde at grunneiere hadde ved grunnerverv. Dette var en såkalt gap-analyse hvor gapet mellom forventet fornøydhet og faktisk fornøydhet kan peke på områder hvor forbedringer kan foretas. På bakgrunn av flere spørsmål i undersøkelsen konkluderte Norsk Gallup med at Statens vegvesen kom svakt ut på «kundetilfredshet». Gjennom regresjonsanalyse kom de frem til at Statens vegvesen trengte å vedlikeholde og forbedre oppfølging og informasjon for å oppnå en bedre kundetilfredshet. En tidligere grunnerverver i Statens vegvesen (Løyland, 2001) har skrevet en artikkel hvor han har gjort sine egne vurderinger og drøfter brukerundersøkelsen fra Norsk Gallup. Man kan påstå at det ikke er en habil oppfatning, men artikkelen fremstår som upartisk og reflektert, og med dypere faglig forståelse enn hva Norsk Gallup hadde i brukerundersøkelsen. Artikkelen trekker frem at oppfølging handler mye om informasjon og at grunneiere «blir misfornøyd når Vegvesenet ikke svarer til de forventningene de har. Forventingene skapes i stor grad av den informasjon som de får (eller ikke får)» (Løyland, 2001, s. 88).

Det er for øvrig skrevet mye om grunnerverv, men de to nevnte arbeid er så vidt vi vet mest nærliggende denne oppgaven. Det er ikke gjort tidligere arbeid som undersøker det denne oppgaven gjør og vi har samlet inn et unikt datamateriale som grunnlag for vårt arbeid.

1.3 Oppbygging

Oppgaven er delt inn i syv hovedkapitler. Det første kapittelet gir leseren en innledning til valg av tema, problemstilling og oppbygning. I tillegg er det en presentasjon av noe tidligere arbeid. I det andre kapittelet er en gjennomgang av det mest relevante teoretiske grunnlaget som oppgaven bygger på. Dette kapittelet gir en faglig innføring av teorien som brukes under drøfting (kapittel seks). I det tredje kapittelet beskrives fremgangsmåte og metodisk tilnærming, med begrunnelser for de metodevalg som er gjort. I det fjerde kapittelet presenteres resultatene fra spørreundersøkelsen. Dette innebærer deskriptive data i form av grafer. Det vil si en fremstilling av hva respondentene har svart. I det femte kapittelet presenteres analyser av dataene. Det er gjort analyse av ytterpunkt,

sammenligninger, krysstabuleringer og regresjonsanalyser. I det sjette kapittelet vil resultatene og analysene drøftes opp mot delproblemstillinger og hovedproblemstilling. Det syvende kapittelet er en konklusjon basert på drøfting av resultatene. Her blir delproblemstillingene og hovedproblemstillingen besvart.

1.4 Problemstillinger

1.4.1 Hovedproblemstilling

Ved formulering av problemstilling ble det vurdert hvorvidt problemstillingen skulle være bred eller smal. Det vil si om man kan trekke flere eller få elementer inn i oppgaven.

Avgjørelsen falt på en mer bred enn smal problemstilling fordi det er ønskelig å sammenligne noen elementer med brukerundersøkelsen (Norsk Gallup) fra 2000. Ved å sammenligne kan man se på utviklingen over tid. Problemstillingen tar utgangspunkt i at Statens vegvesen siden 2000 har inngått minnelige avtaler i ca. 95 % av grunnervervene de har utført. En oversikt over antall skjønn per år kan ses i vedlegg nummer 5. I følge Ballangrud (2001, s. 103) var det før år 2000, ca. 70-80 % av sakene som endte med minnelig avtale. Med andre ord har noe forandret seg, og vi er interessert i å se på hva denne endringen skyldes. På bakgrunn av dette har vi formulert følgende problemstilling:

Hvorfor inngår grunneier minnelig avtale ved grunnerverv?

1.4.2 Delproblemstillinger

Vi har identifisert seks viktige tema med hver sin delproblemstilling. Hver delproblemstilling er knyttet til hovedproblemstillingen, og omhandler minnelig avtale ved grunnerverv.

Delproblemstillingene skal hjelpe oss å svare på hovedproblemstillingen.

Tabell 1: Oversikt over tema og delproblemstillinger

Tema	Delproblemstilling
Erstatning	Hvor viktig er erstatningen for inngåelse av minnelige avtale?
Tiltak	Hvor viktig er utføring av tiltak på eiendom for inngåelse av minnelig avtale?
Tilknytning/areal	Ved inngåelse av minnelig avtale, hvor stor betydning har grunneiers tilknytning til avstått areal?
Informasjon	Ved inngåelse av minnelig avtale, hvor viktig er informasjon for grunneier?
Naboforhold	Ved inngåelse av minnelig avtale, hvilken betydning har naboenes avgjørelser?
Forhandling/ekspropriasjon	Hva er viktig ved forhandling av minnelig avtale?

1.4.3 Avgrensninger

For å begrense arbeidsmengden og størrelsen på prosjektet er det gjort noen avgrensninger. Problemstillingen er avgrenset til å gjelde for grunneiere som har inngått minnelig avtale ved grunnerverv gjort av Statens vegvesen i perioden 2010-2014. Vi velger å avgrense til grunnerverv som har endt med minnelig avtale og delvis avtale og undersøker grunneiernes syn på saken. Det vil si at vi ikke undersøker skjønn eller Statens vegvesen (grunnerververne) sitt syn på saken. Det geografiske området er avgrenset til Hordaland og Sogn og Fjordane. Eiendomsforhold er avgrenset til privat eiendom, hvor bare landbrukseiendommer er inkludert fra næringseiendommer. Avgrensning av utvalget er gjort rede for under kapittel 2 metode.

2 Teori

2.1 Teoretisk grunnlag

Dette kapittelet tar for seg teorien rundt grunnnerverv utført av Statens vegvesen.

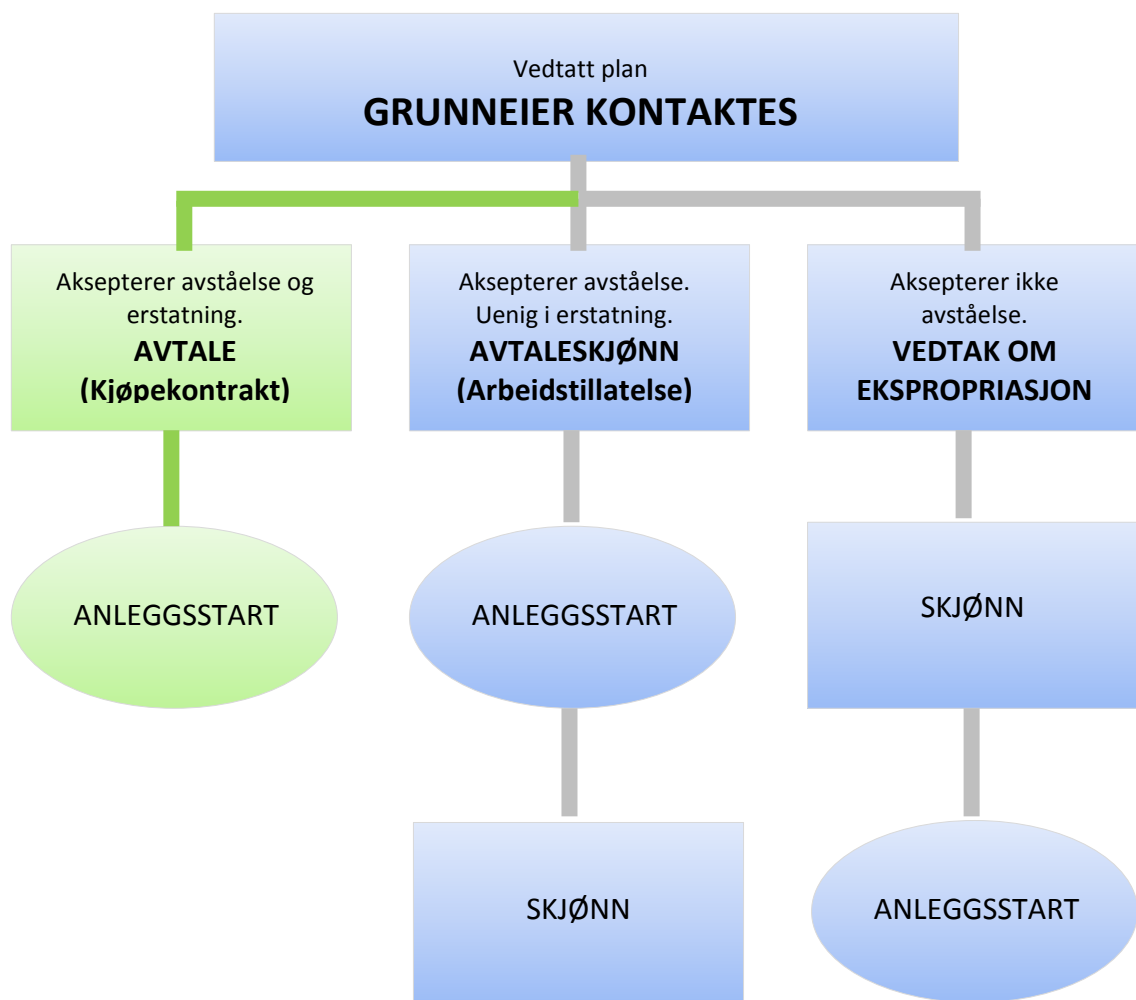
Statens vegvesen har ansvar for å planlegge, utvikle og vedlikeholde riks- og fylkesvegene på en forsvarlig måte. Ved bygging av nye eller ved utvidelse av gamle veger kan man måtte erverve hele eller deler av en eiendom. I følge Statens vegvesen (2015a) erverver de grunn til vegformål fra ca. 3000 grunneiere hvert år, og er dermed en av de som gjennomfører flest grunnnerverv i Norge. Arbeidsoppgavene i forbindelse med grunnnerverv ligger hos Statens vegvesens regionskontor. Vegdirektoratet (1999, s. 3) skriver at Statens vegvesen ofte deler utbyggingsprosjekter opp i tre faser; planlegging, grunnnerverv og anlegg. Kapittelet starter med en definisjon av grunnnerverv, deretter beskrives de ulike fasene, med hovedvekt på grunnnervervet. Deretter vil vi gjøre rede for verdsettings- og forhandlingsteori.

2.2 Grunnnerverv

Sevatdal og Sky (2003, s. 114) definerer grunnnerverv som «å skaffe seg råderett over et areal enten ved avtale eller ekspropriasjon». Det kan både være permanente avtaler eller en midlertidig rett. For eksempel ved midlertidig lagring av masser ved vegbygging. Vislie (2009, s.686) skriver at grunnlaget for ekspropriasjon må være til stede, for at Statens vegvesen skal kunne erverve grunn med trussel om ekspropriasjon. Jf. lov om overføring av fast eiendom § 1, heretter kalt overføringsloven, er det ekspropriasjon «når eighedsretten til fast eiendom ... vert teken med tvang». Grunnnerverv og ekspropriasjon av eiendom og/eller rettigheter er et inngripende vedtak, jf. overføringslovens § 1. Hele prosessen ved å erverve grunn, er underlagt et omfattende lov- og regelverk. Dette gjelder alt fra vedtaket som gir hjemmel til grunnnervervet, til gjennomføringen og utmålingen av erstatningen til grunneier. Grunnlaget for grunnnervervet er som regel en vedtatt reguleringsplan etter lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12, heretter kalt plan- og bygningsloven og vil bli nærmere beskrevet i kapittel 2.3. I tillegg må de ekspropriasjonsrettslige forutsetningene være til stede, jf. overføringsloven § 2: «... inngrepet er meir til gagn enn skade». De fleste grunnnerverv utføres av det offentlige og skjer til fordel for samfunnsnyttige formål og overføringsloven § 2 nevner 54 ekspropriasjonsverdige formål (Vislie, 2009, s. 686). Det rettslige grunnlaget for ekspropriasjon av fast eiendom finner vi i mer enn 30 særlover, jf. overføringsloven § 30. Når Statens vegvesen gjennomfører grunnnerverv, er det et

eiendomsinngrep jf. lov om vegar § 49, heretter kalt veglova. Når en grunneier og/eller en rettighetshaver blir berørt av et grunnnerverv, har han i følge Kongeriket Norges Grunnlov § 105, heretter kalt grunnloven, krav på «... full erstatning av statskassen».

Statens vegvesen ved Vegdirektoratet (1999, s. 3) definerer at grunnnervervet starter når planleggingen av prosjektet settes i gang. I følge Vegdirektoratet (1999, s. 9) kan et grunn- og eller et rettighetsnerverv behandles på tre måter, se Figur 1. I denne oppgaven behandler vi i hovedsak den første retningen (markert grønn i Figur 1).



Figur 1: Figuren er basert på Statens vegvesens (2011) illustrasjon under kapittel C. Ekspropriasjon. Figuren viser en forenklet oversikt over hvordan grunnnerverv skjer.

- Grunneier og Statens vegvesen kan gjennom forhandlinger komme fram til en minnelig avtale for de aktuelle arealene og/ eller rettighetene.
- Grunneier kan akseptere at han må avstå areal og/eller rettigheter, men kommer ikke til enighet med Statens vegvesen om riktig pris. Grunneier kan da gi Statens

vegvesen arbeidstillatelse, jf. oereigningsloven § 25 og at erstatningsbeløpet blir fastsatt ved skjønn.

- Hvis grunneier nekter å avstå arealet og/eller rettigheter, kan Statens vegvesen ekspropriere arealet/rettigheten, jf. vegloven § 50 og erstatningen fastsettes ved skjønn. Også her finnes det adgang til forhåndstiltredelse.

Forskrift om eiedomsinngrep etter veglova § 2 legger til grunn at en først skal forhandle og «prøve å nå fram til semje med dei inngrepet råkar». Fra denne regelen kan det gjøres unntak dersom Statens vegvesen «ser det som rådlaust å nå fram til semje» eller «finn at saka er av ein slik karakter eller slikt omfang at det ikkje ligg til rette for minnelege forhandlingar» (Vegdirektoratet, 2010, s. 7).

Vederlaget trenger ikke bare å handle om penger, men kan for eksempel innbefatte arealbytte, tiltak som utføres av byggherre osv. En slik alternativ løsning som ikke bare inneholder et kronebeløp, vil være avhengig av grunnerververens kompetanse, evne og vilje til å finne løsninger (Vegdirektoratet, 2008, s. 23). Samtidig må han ha evnen til å kunne se hvilke framtidige konsekvenser ulike løsninger kan få og være flink til å forhandle.

Ballangrud (2001, s. 105) skriver at det alltid er en fordel om partene kommer fram til enighet. For at det skal skje, må løsningsforslaget kunne aksepteres av motparten. I følge Vegdirektoratet (2008, s. 13) skal Statens vegvesen ved minnelige forhandlinger, ikke komme med lavere erstatningstilbud enn det enn tror et skjønn ville ha kommet fram til. I følge Løyland (2001, s. 81) er Statens vegvesen i mange tilfeller avhengig av å komme til enighet med grunneier, fordi det haster å komme i gang med prosjektet.

I henhold til Statens vegvesen sine etiske retningslinjer (Vegdirektoratet, 1999, s. 16) kan grunneier søke om å få dekket advokatbistand ved forhandlingen. Statens vegvesen som forvaltningsorgan har et spesielt ansvar med å veilede «svake» grunneiere, slik at de kan ivareta sine rettigheter, jf. lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker § 11, heretter kalt forvaltningsloven. I en brukerundersøkelse fra Norsk Gallup (2000, s. 28) kom det fram at grunneiere som var representert ved advokat var vesentlig mindre fornøyd enn de som ikke hadde advokat. Det betyr nødvendigvis ikke at det er advokaten, som er årsaken til at

grunneierne er mindre fornøyd. I følge Løyland (2001, s. 84) kan forklaringen være at «de som i utgangspunktet er misfornøyd (for eksempel de som blir sterkt berørt) oftere vil la seg representere ved advokat».

I henhold til Statens vegvesen (2015b) sitt informasjonsskriv til berørte grunneiere, skal alle kontrakter som blir inngått med vegvesenet være skriftlig. Avtalen bør være detaljert og tydeliggjøre hvem som har ansvar for vedlikehold på eventuelle tiltak, hvis dette har vært en del av erstatningen. I tillegg er det viktig å presisere hvem som har ansvaret hvis løsningen ikke fungerer som planlagt. Avtalen skal være signert både av oppdragsgiver og rettighetshaver. Her er det viktig at den som skriver under for Statens vegvesen har fullmakt og mandat til å inngå avtalen.

Løyland (2001, s. 80-88) mener det er viktig for Statens vegvesen å ha god grunneierkontakt i grunnervervsprosessen, og at det vil gjøre at enkeltmennesket blir ivaretatt på en bedre måte. Han trekker fram viktige hensyn som prosjektets framdrift, kvalitet, etatens omdømme og etisk ansvar. Han mener at innspill fra grunneierne i planfasen kan gi verdifulle innspill og bedre planløsninger, da det er de som bor i området som besitter lokalkunnskapen. Han viser til at prosessen blir mer komplisert, tar lengre tid og blir vesentlig dyrere dersom grunneiere benytter seg av alle muligheter til å påklage og forsinke grunnervervet.

Statens vegvesen kan gjennom forhåndstiltredelse, jf. ervervslova § 25, tiltre arealet og starte arbeidet. Dette kan brukes i de tilfeller der grunneier erkjenner ervervet, men ikke aksepterer erstatningen. Grunneier kan da kreve at erstatningen fastsettes ved skjønn jf. lov om skjønn og ekspropriasjonssaker § 4, heretter kalt skjønnssprosessloven. Et skjønn vil si at erstatningen fastsettes av domstolen. Erstatningen fastsettes blant annet etter lov om vederlag ved erverv av fast eiendom, heretter kalt ekspropriasjonserstatningslova. Grunnlaget for erstatningen vil bli nærmere beskrevet i kapittel 2.6.

Hvis grunneier nekter å avstå arealet, vil Statens vegvesen kunne ta eiendommen med tvang når det rettslige grunnlaget er til stede. Det må fremgå av lovhjemmel hvilket formål det skal eksproprieres til. Et ekspropriasjonsinngrep innebærer at noen ufrivillig må avstå

eiendomsrett til et område eller en rettighet, jf. ervervsloven § 1. Erstatningssummen vil da bli fastsatt av en skjønnsmåling, jf. skjønnsmålingsloven § 4. Etter at vedtak om ekspropriasjon er fattet er det gyldig i et år. Det vil si at minnelig avtale må være inngått innen et år etter vedtaksdato, ellers må ekspropriasjon iverksettes.

2.3 Planleggingsfasen

Før Statens vegvesen gjennomfører et grunnnerv, skal det jf. forskrift om eigedomsinngrep etter veglova § 3, være vedtatt en reguleringsplan etter plan- og bygningslova § 12-12.

Vegdirektoratet (1999, s. 11) innrømmer at teori og praksis ikke alltid stemmer overens, og at grunnnervet kan starte før endelig plan er vedtatt. Etter at det foreligger en godkjent plan og klagefristen er utløpt, vil det normalt være for sent å komme med innvendinger.

Klagefristen er 3 uker i henhold til forvaltningsloven § 29, om ikke annet er oppgitt.

Reguleringsplaner som er eldre enn 10 år kan ikke brukes som hjemmel for å utføre et grunnnerv jf. forskrifter om eigedomsinngrep etter veglova § 3.

2.4 Anleggsfasen

Vegdirektoratet (2012a, s. 86) skriver at anleggsarbeidet settes i gang på grunnlag av «avtale med grunneier (kjøpekontrakt eller avtale om tiltredelse), rettskraftig skjønn/overskjønn eller tillatelse fra vegdirektoratet/Fylkesmann til forhåndstiltredelse». Vegdirektoratet (2012a, s. 86) legger til grunn at «oppmåling og oppgjør, skal utføres i henhold til gjeldende regelverk». Når grunnnervet er ferdig, skal det utarbeides et sluttdokument og hvis det er gjort avtale om spesielle forhold skal dette komme klart frem. Alt som er ervervet skal måles opp og registreres i Matrikkelen i henhold til lov om eigedomsregistrering § 6, heretter kalt matrikkellova.

2.5 De etiske retningslinjene for grunnnerv

Etter arbeidet med å erverve grunn til Oslo lufthavn (tidligere Gardemoen), ble Statens vegvesen i desember 1996 pålagt av staten å utarbeide etiske retningslinjer i forbindelse med grunnnerv (Vegdirektoratet, 1999, s. 6). Vegdirektoratet (1999, s. 6) beskriver virkeområdet for retningslinjene slik: «Etiske retningslinjer for grunnnerv gjelder den kontakten Vegvesenet har med de grunneierne de erverver grunn fra. Retningslinjene

gjelder ikke bare grunnnerv i snever betydning, men også kontakten mot grunneiere både i planfasen og i anleggsfasen».

Ifølge Vegdirektoratet (1999, s. 11) gjelder retningslinjene den kontakten Statens vegvesen har med de grunneierne som de erverver grunn fra. Samtidig sier Vegdirektoratet (1999, s. 11) at utgangspunktet for retningslinjene er at grunnnervvereren skal være lojal ovenfor Statens vegvesen og regelverket. Vegdirektoratet (1999, s. 13) lister opp de etiske retningslinjene:

1. «Grunnerverv skal skje på et faglig grunnlag
2. Det skal vises respekt for enkeltmennesket
3. Vi skal legge vekt på å være hjelpsomme og positive overfor berørte grunneiere. Vi skal være spesielt oppmerksomme på å veilede de svakeste parter, slik at de kan ivareta sine interesser.»

Vegdirektoratet (1999, s. 13) skriver at et faglig grunnlag gir mulighet for å håndtere ervervet etter «gjeldende regelverk og på verdsettelsesfaglig basis». Ervervet skal være basert på rettferdighet og at like tilfeller behandles likt. Det vil si at vederlag ut over det som er lovbestemt bør unngås.

Med respekt for enkeltmennesket mener Vegdirektoratet (1999, s. 13), at informasjonen som blir gitt av Statens vegvesen skal være korrekt og basert på ærlighet. Man skal tilstrebe åpenhet og partene skal gjøres kjent med sine rettigheter. Forhandlinger med bakgrunn i taktiske disposisjoner skal ikke forekomme. Statens vegvesen skal lytte til den enkelte grunneier, og man skal ha respekt for andre sine holdninger, meninger og verdier. Statens vegvesen skal være tydelig og entydig i sin informasjon. Det skal tilstrebes personlig kontakt med den enkelte og det skal settes av tilstrekkelig tid og ressurser til å ivareta den enkelte part. I forhold til hvor lang tid som blir estimert avsatt til erverv, har Vegdirektoratet (2012a, s. 87) delt grunnnerv opp i enkle forhold og kompliserte forhold. Med enkle forhold mener de ubebygde arealer med få konflikter og beregnet tidsbruk fra forhandlingsstart til utbyggingsstart bør være ett år. Kompliserte forhold er alle prosjekter der det inngår bebyggelse, samt alle prosjekter i sentrale områder som by og tettsteder. Her kan arbeidet

med grunnervervet være utfordrende og tidkrevende. I slike saker bør det beregnes to år til grunnervervet.

Med god kommunikasjon skriver Vegdirektoratet (1999, s. 13) at partene skal få tilstrekkelig og forståelig informasjon. Informasjonen skal være entydig og man skal tilstrebe personlig kontakt. Det skal være lett å komme i kontakt med Statens vegvesen. Som forvaltningsorgan og offentlig etat, har Statens vegvesen et særlig ansvar for å ivareta likhet for lov og regelverk. Statens vegvesen må legge vekt på åpenhet og at man har et informasjonsansvar ovenfor berørte parter, slik at alle i samfunnet har samme mulighet til å ivareta sine rettigheter uavhengig ressurser og livssituasjon (Løyland, 2001, s. 81). Løyland (2001, s. 82) peker på at offentlig grunnerverv er regulert i et omfattende regelverk og hovedutfordringen er ikke å lage nye etiske regler, men å følge opp det eksisterende lov- og regelverket «slik at det innfrir i lovens navn».

2.6 Verdsetting

Et sentralt tema ved grunnervervet er verdsetting av eiendom og/eller rettigheter. Bærug (2012, s. 3) definerer å vedsette som «å måle verdien av et objekt i et standard verdimål, som oftest penger.» Rettighetshaver har, som tidligere nevnt, krav på full erstatning ved grunnerverv. Premissene for hva som menes med «full erstatning» er tatt opp i forarbeider og rettspraksis. I følge Justis- og beredskapsdepartementet (2003, s. 32) er utgangspunktet ved ekspropriasjon at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal bli «dårligere som følge av ekspropriasjonen». Erstatningen skal dekke det økonomiske tapet til rettighetshaveren, ut i fra samfunnsforholdene og gjeldende rettsoppfatning til enhver tid (HR-1976, s. 1).

Utgangspunktet til Stordrange (1984, s. 30) er at «full erstatning» må tolkes slik at grunneier skal ha erstattet fullt ut det tapet han lider på grunn av avståelsen. En rekke lover regulerer hvordan erstatningen skal fastsettes, men hovedsakelig er utgangspunktet ekspropriasjonserstatningsloven. I tillegg vil rettspraksis (avsagte skjønn) og praksis (andre inngåtte avtaler) kunne være avgjørende for erstatningsfastsettelsen. Vegdirektoratet (1999, s. 11) legger til grunn at Statens vegvesen har et ansvar for at erstatningene for fast eiendom ikke skal virke prisdrivende.

Når Statens vegvesen erverver grunn i forbindelse ved utbedring av veg, er det mest vanlig at grunneier må avgi eiendom som går langs den eksisterende vegen. Dette kalles «stripeavståelse». Når en grunneier må avstå en del av eiendommen, for eksempel ved slik «stripeavståelse», blir spørsmålet hvor stort verditapet er på den gjenværende eiendommen, det såkalte «differanseprinsippet» (HR-2014-00754-A, s. 1). Forutsetningen for å få erstatning etter differanseprinsippet er at eiendommens salgsverdi er blitt redusert som følge av grunnavståelsen. I følge Vegdirektoratet (2010, s. 31) kan areal som erverves ved «stripeavståelse» bli vedsatt lavt og ervervet kan til og med øke verdien på den berørte eiendommen, ved at ny eller bedre veg gir bedre framkommelighet.

Hovedregelen er at verdsettingen skjer på grunnlag av bruks- eller salgsverdi, jf. ekspropriasjonserstatningslova § 4. Med salgsverdi menes hva en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved frivillig salg. Her skal det legges vekt eiendomstype, beliggenhet og påregnelig utnyttelse, i tillegg til priser som er oppnådd på eiendommer det er naturlig å sammenligne med jf. ekspropriasjonserstatningslova § 5. Med bruksverdien menes hva som er grunnlaget for eiendommens avkastningsevne ved påregnelig utnyttelse jf. ekspropriasjonserstatningslova § 6. Både ved salgsverdi og bruksverdi, er det er «dagens verdi» som skal ligge til grunn for utmålingen av vederlaget, jf. ekspropriasjonserstatningslova § 10. Vegdirektoratet (2012b, s. 7) skriver at «Hva kjøpere kan være villig til å gi for eiendommen i framtida, er uten interesse med mindre det gir seg utslag i dagens pris».

Andre faktorer som er avgjørende for verdsettingen er blant annet eiendommens arealformål, type markslag og bonitet. I denne oppgaven vil vi ikke gå nærmere inn på selve beregningen av erstatningen.

Vegdirektoratet (2012b, s. 3) skriver at «erstatning for dyrka mark er et omstridt og vanskelig tema». Som hjelp og veiledning til grunnerververens arbeid, har i dag vegdirektoratet en egen håndbok for slik verdsetting (Grunnerverv til vegformål – utmåling av erstatning for dyrka mark). Vegdirektoratet (2012b, s. 3) legger til grunn at håndboken skal være et hjelpemiddel ved utarbeidelsen av erstatningen ved minnelig avtale eller skjønn. I følge Vegdirektoratet (2008, s. 11) beskriver håndbøkene regler som skal følges, i tillegg til en del

anbefalinger. Fravik fra regler og anbefalinger skal begrunnes skriftlig og godkjennes av seksjonsleder.

Vegdirektoratet (1999, s.15) skriver, som nevnt over, at tilbudet til grunneier skal være basert på et faglig grunnlag. Hva som er riktig pris, vil det alltid være usikkerhet rundt. I følge Vegdirektoratet (1999, s. 15) er det derfor mer vanlig å definere et intervall som erstatningen bør ligge innenfor. I henhold til Statens vegvesens etiske retningslinjer (1999, s. 15), legger de til grunn at grunneiere ved minnelige forhandlinger blir tilbudt en pris som ligger i det øvre sjiktet av dette intervallet. I Statens vegvesens håndbok om forhandlinger (2010, s. 7) blir det presisert at erstatningstilbudet som er gitt under forhandlingene ikke nødvendigvis står ved lag, dersom det blir en skjønnsavgjørelse. Arealet som skal erverves skal framkomme på et detaljert kart eller en w-tegning. Arealets størrelse skal være angitt. Hvis det ervervede arealet er beheftet med rettigheter for andre personer enn grunneier, må det inngås særskilte avtaler med rettighetshaver. Hvis dette ikke blir gjort, vil heftelsen kunne være til hinder for gjennomføringen av vegplanen (Vegdirektoratet, 2010, s.25)

2.7 Forhandlinger

Forhandlingsteorien danner grunnlaget for å kunne analysere den enkelte forhandlingssituasjon. Ingen forhandlinger vil være like, og partene vil alltid ha individuelle ønsker, behov og forventninger. Det betyr at partene sine interesser vil være førende for hvordan forhandlingen utvikler seg, og gi en indikasjon på hvilket resultat man kan forvente. Det er Statens vegvesen som bestemmer hva grunneier må avstå. Om forhandlingene ikke fører fram, kan Statens vegvesen ta området som det forhandles om med tvang, jf. veglova § 50. For Statens vegvesen er det akkurat det bestemte arealet de trenger, grunneier vil dermed ikke være i posisjon til å forhandle hvilket areal han må avstå.

På bakgrunn av disse forutsetningene er det grunneier og Statens vegvesen skal forsøke å forhandle fram en minnelig avtale. Forhandlinger i forbindelse med grunnerverv, styres av en del «spilleregler» som en ikke finner ved «alminnelige» forhandlinger. Ved forhandlingene legges ekspropriasjonsrettslige prinsipper grunnlaget for utmålingen av erstatningen (Vegdirektoratet, 2010, s. 7). Statens vegvesen har hjemmel til å kjøpe ved tvang, som beskrevet i kapittel 2.2. Når grunneier ikke skal ha dekket mer enn det

økonomiske tapet han lider, som beskrevet i kapittel 2.6, vil det legge føringer for Statens vegvesens handlingsrom og være medvirkende til om det blir minnelig avtale eller skjønn. Statens vegvesen sine etiske retningslinjer (Vegdirektoratet, 1999, s. 15) legger til grunn at «tvil om hva som er riktig erstatning bør komme grunneier til gode når Vegvesenet forhandler minnelig».

Rognes (2008, s. 13) definerer forhandlinger som: "når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning". Rognes (2008, s. 40) beskriver fordelingsforhandlinger som «at en gitt mengde goder eller ulemper skal fordeles mellom parter». Han skriver at slike forhandlinger er et «nullsum-spill», og at det innebærer at gevinst for en av partene medfører tilsvarende tap for den andre parten. Rognes (2008, s. 40) mener at slike forhandlinger lett kan bli preget av argumentering, få innrømmelser og at partene sitt mål er å få mest mulig ut av motparten. Fordelingsforhandlinger (distributive forhandlinger) kjennetegnes ved at det kun er to parter og én sak / dimensjon. Steinsholt (2001, s. 92) beskriver en slik form for forhandling ved grunnnerverv for «enkelt grunnnerverv».

I følge Rognes (2008, s.32) deler man ofte forhandlingsprosessen inn i tre stadier: Forstadiet, forhandlingsprosessen og etterstadiet. Videre skriver han at hva som blir oppgaven i de tre fasene vil være avhengig om det er fordelings- eller integrasjonsforhandlinger (Rognes, 2008, s.39). Ved å bruke tiltak som en del av vederlaget, får man en ny dimensjon inn i forhandlingen og man får det som kalles integrasjonsforhandlinger.

Integrasjonsforhandlinger dreier seg i følge Rognes (2008, s. 59) «om å få til avtaler som er bedre enn kompromisser på enkeltsaker», ofte kalt «vinn-vinn-forhandlinger».

Integrasjonsforhandlinger er mer krevende enn fordelingsforhandlinger, ved at en som regel må håndtere både samarbeid og konkurranse i samme forhandlingsprosess. Ved integrasjonsforhandlinger er det flere dimensjoner, og Steinsholt (2001, s. 92) kaller denne formen for forhandlinger «avansert grunnnerverv». Ved avansert grunnnerverv mener Steinsholt (2001, s. 92) at man skal benytte seg av virkemidler som for eksempel:

- Makesifte eller arealbytte
- Innløsning av arealer eller servitutter

- Naturalytelser som demper negative virkninger av inngrepet
- Naturoytelser som gir de berørte fordeler på annen måte

Steinsholt (2001, s. 93) mener at grunnnerverv som løses på denne måten stiller langt større krav til grunnnerververen sin «faglige forståelse, evne til å finne alternative løsninger og vurdere konsekvensene av ulike løsninger og evne til å forhandle».

Rognes (2008, s. 62-77) skriver at utgangspunktet for forhandlingene er å identifisere partene sine interesser, for deretter å finne ut hvilke dimensjoner som det kan forhandles om, og fortsatt ivareta partene sine grunnleggende interesser. Integrasjonsforhandlinger er både mer krevende og mer tilfredsstillende enn fordelingsforhandlinger, ved at de ivaretar underliggende interesser og ikke angriper motparten. Rognes (2008, s. 14) skriver: "Vi forhandler for å ivareta våre egne interesser".

Vegdirektoratet (2012a, s.35) skriver at når et offentlig organ kan ta en rettighet ved tvang, vil Statens vegvesen ovenfor grunneier kunne oppleves som en sterkere part. Som representant for Staten, er imidlertid Statens vegvesen underlagt forvaltningslovens regler. Det vil si at Statens vegvesen er underlagt veiledningsplikten i henhold til forvaltningsloven § 11. Veiledningsplikten har som formål at partene skal kunne sikre sine interesser på best mulig måte. Som gjennomgått over har Statens vegvesen utarbeidet sine egne etiske retningslinjer for grunnnerverv. Dette er særlig viktig under forhandlinger.

Over er det teoretiske grunnlaget gjort rede for. I det følgende kapittel blir anvendt metode gjort rede for.

3 Metode

3.1 Innledende om valg av metode

I samråd med veileder ble det tidlig i prosessen lagt en plan om at vi hovedsakelig ønsket en kvantitativ tilnærming av temaet i form av en spørreundersøkelse hvor vi sendte ut spørreskjema til grunneiere. I følge Grønmo (2004, s. 167) er det et problem ved denne type undersøkelser (hvor respondenten fyller ut skjema selv) at det er vanskelig å motivere respondenten til å delta. Frafallet av respondenter kan bli stort. Derfor ble det også lagt en plan om at hvis responsen ble for lav til at resultatet kunne anvendes skulle vi gjennomføre kvalitative intervjuer i tillegg. Dette ble ikke et problem og spørreundersøkelsen danner alene grunnlaget for denne oppgaven. Tidsaspektet for oppgaven er også begrensende for valg av metode. Derfor sendte vi i desember en søknad til Norsk Samfunnsvitenskapelige Databasetjeneste (NSD) slik at vi kunne utføre studien i henhold til deres regler om anonymitet overfor respondentene. Tilbakemelding på denne, vedlegg nummer 1, og en prosjektvurdering, vedlegg nummer 2 finnes under kapittel 12.

3.2 Utvalget

For å kunne utføre denne type spørreundersøkelse trengte vi tilgang til lister over personer som har avstått grunn ved minnelig avtale til Statens vegvesen. Kontakt med Statens vegvesen ble opprettet på et tidlig tidspunkt i prosessen med å kartlegge om oppgaven var mulig å gjennomføre. Vi opprettet kontakt med Statens vegvesens kontorer i Region Vest i Bergen (Hordaland) og Leikanger (Sogn og Fjordane). Begge disse kontorene sendte oss lister over alle parter som har inngått minnelige avtaler i forbindelse med grunnnerverv over en viss periode. Det var et ønske fra Statens vegvesens side at både avtalene skulle være ferdig forhandlet og anleggsarbeidet skulle være ferdigstilt. Selv om avtalene som er inngått alle er av nyere dato (fra 2011 til 2014) har noen av prosjektene de er en del av hatt oppstart allerede før år 2000. Samtidig er det viktig at respondentene har avtaleinngåelse noe friskt i minnet. Hvis vi hadde sendt ut til mange parter som har forhandlet og inngått avtale for veldig mange år siden, kunne vi risikere at disse ikke vil svare enten på grunn av at de ikke lenger føler det er relevant eller at de ikke husker.

Listene vi fikk tilsendt fra Statens vegvesen inneholdt 726 parter fra kontoret i Bergen og 648 parter fra kontoret i Leikanger. Til denne undersøkelsen var vi interesserte i hvorfor private parter inngikk minnelig avtale. Næringsvirksomhet (eiendommer eid av selskaper) som stod

oppført på listene ble dermed fjernet og vurdert som ikke relevante i denne sammenhengen. Vi gikk også gjennom listene for å forsøke å luke ut dubletter (tilfeller der samme part var registrert to ganger eller samme part flere ganger). Vi gjorde også et valg der vi utelot alle parter som hadde mottatt under 20 000 kroner for sin avståelse. Grunnen til dette var at vi anså dette som et «lite» beløp hvor det ikke hadde vært noen store forhandlinger for å få på plass en avtale. Slike småbeløp dreier seg også svært ofte om «stripeavståelse» der utbedring av veg spiser en liten andel av eiendommen den allerede grenser til. Det er å anta at det også i beløpene over 20 000 kroner er en stor andel stripeavståelse, men ved å ta bort de små beløpene fokuserte vi på de ervervene der summen var stor nok til at det kan ha vært reelle forhandlinger. Totalt før utsendelse satt vi igjen med 325 parter vi skulle sende ut spørreskjema til.

Det var frivillig å delta i studien. I informasjonsskrivet (vedlegg nummer 3) vi la ved presenterte vi undersøkelsen og prosjektet for grunneieren og oppfordret alle til å delta.

Vi gjorde en vurdering om at det var vi, veileder og Høgskolen i Bergen som skulle stå oppført som avsender. Vi tok en avgjørelse om og ikke føre opp Statens Vegvesen som avsender. Grunnen til dette var at dette kunne påvirke grunneiernes svar og eventuelt ønske om å svare. Ved å vektlegge dette som et forskningsprosjekt i forbindelse med en bacheloroppgave håpte på å motta flere svar enn hvis det var Statens Vegvesen som selv hadde til hensikt å evaluere sitt eget arbeid.

Etter utsendelse fikk vi flere konvolutter i retur med ukjent/feil adresse. De vi klarte å søke opp i offentlige registre sendte vi ut på nytt med den nye adressen. De vi ikke fant strøk vi fra utvalget, siden de da ikke har mottatt undersøkelsen.

3.3 Kvantitativ metode i forskning

Blant annet Grønmo (2004, s. 55-56) mener at en metodetriangulering (bruk av flere metoder i en studie) kan bidra til blant annet teorimangfold, styrking av tillit til resultater samt gi grobunn for faglig fornyelse i form av nytolkninger og utvikling av nye tilnærminger. For vår del skulle vi gjerne ønske å benytte både kvantitativ og kvalitativ metode i denne oppgaven. Med tidsaspektet tatt i betraktning valgte vi først og fremst å fokusere på den kvantitative delen. Som nevnt over hadde vi en «back-up-plan» om å utføre kvalitative intervjuer om spørreundersøkelsen ikke fikk tilstrekkelig svarprosent – vi unngikk dette og vil

belyse dette senere i oppgaven. Dermed kunne vi fokusere på å gjøre den kvantitative metode grundig og best mulig. Datamaterialet vi samler inn vil kunne brukes av fremtidige interesserte studenter som ønsker en kvalitativ tilnærming. Vårt datagrunnlag kan dermed være med på å danne grunnlaget for videre studier omkring temaet.

I kvantitativ metode, eller strukturert utspørring som Grønmo (2004, s. 165-166) omtaler det, er spørreskjemaet kjernen. Fordelen med spørreskjema er at forskeren selv ikke trenger å utføre utspørringen, noe som i seg selv heller ikke er praktisk fordi det under strukturert utspørring gjelder mange respondenter. Siden spørreskjemaet er ferdig utformet i forkant og tilsendes alle respondentene likt, kan ikke dette endres og et grundig forhåndsarbeid må derfor legges ned.

Dalland (2000, s. 72) skriver at kvantitativ metode tar sikte på å omforme informasjonen en oppnår til målbare enheter. Dette muliggjør en statistisk analyse av resultatene, blant annet i form av regresjonsanalyse.

3.4 Spørreundersøkelse som metode og utvikling av spørreskjema

Selve utviklingen av spørreskjemaet var en tidkrevende, men svært viktig prosess. Vi har over gått gjennom problemstilling og delproblemstillinger. De ulike delproblemstillingene dannet grunnlaget for hvordan vi ønsket å bygge opp skjemaet. De dekker hver sine temaer: erstatning og tiltak, informasjon, forhandling, naboforhold og tilknytning til arealet. Disse identifiserte vi som viktige rammer for en minnelig avtale. Spørreskjemaet vi sendte ut er vedlagt (vedlegg nummer 4).

Grønmo (2004, s. 167) mener at spørreskjemaer som respondenten selv skal fylle ut bør være forholdsvis kort og enkle. Dette fordi de skal være overkommelige og forståelige. Videre peker han på at postale undersøkelser er den billigste måten å utføre slike undersøkelser på, men problemet er her å motivere respondenten til å svare. Frafallet kan bli stort om dette ikke lykkes.

Utformingen av spørsmål tar utgangspunkt i problemstillingen og Grønmo (2004, s. 167) skiller mellom åpne og lukkede spørsmål. Åpne spørsmål har ingen faste svaralternativer. Lukkede spørsmål har svaralternativer, og respondenten ved avkryssing hva som passer han eller hun best. Videre peker han på at i strukturert utspørring er lukkede spørsmål vanligst, men spørreskjemaet kan også inneholde åpne spørsmål. De lukkede spørsmålene er lettere

å håndtere både for respondent og forsker. Lukkede spørsmål kan noen ganger virke ledende, i form av at respondenter som «egentlig ikke har noen mening om et bestemt spørsmål likevel velger et av svaralternativene fordi det ser fint ut eller er bekvemmelig» (Grønmo, 2004, s. 168). Når respondenten selv fyller ut slike skjemaer er faren for dette overhengende og ved tvilstilfeller bør man vurdere å bruke åpne spørsmål isteden (Grønmo, 2004, s. 168). En annen løsning er å bruke en kombinasjon av åpent og lukket spørsmål, der respondenten kan krysse av for «annet» og fylle inn eget svaralternativ. Vi benyttet oss av flere ulike varianter spørsmål i vårt spørreskjema. Enkle konkrete lukkede spørsmål som spørsmål 5 har vi mange av, se Figur 2.

5. Ble det utført tiltak på eiendommen som en del av erstatningen?

Ja..... ☐
 Nei..... ☐

Figur 2: Eksempel på et konkret, lukket spørsmål.

Vi har også åpne spørsmål hvor respondenten har mulighet til å uttrykke med egne ord hva han eller hun mener om temaet, se Figur 3.

29. Hvordan forberedte du deg til forhandlingene?

Figur 3: Eksempel på åpent spørsmål.

Noen steder trengte vi en blanding av de to, se spørsmål 18, hvor respondenten har mulighet til å fylle inn eget svar om ingen av svaralternativene passer. Se Figur 4.

18. Hvilken informasjonskilde var viktigst for deg?

Kun ett kryss mulig

Mottok ingen informasjon..... ☐
 Generell brosjyre fra Statens vegvesen..... ☐
 Personlig informasjonsskriv fra Statens
 vegvesen..... ☐
 Felles informasjonsmøte med Statens vegvesen
 eller kommune..... ☐
 Personlig kontakt med grunnerverver..... ☐
 Annen, spesifiser: _____

Figur 4: Eksempel på blanding av lukket og åpent spørsmål.

Videre skiller Grønmo (2004, s. 170) mellom enkle og sammensatte spørsmål. Et enkeltspørsmål står for seg selv i spørreskjemaet. Det har ett tema og krever kun ett enkelt svar. Disse svarene gir selvstendig mening i datamaterialet. Sammensatte spørsmål omfatter en pakke med flere spørsmålelementer som samlet gir svar rundt ett tema. Et eksempel på hvor vi brukte sammensatte spørsmål er spørsmål 30, se Figur 5. Her ønsket vi svar ved ulike aspekter ved den minnelige avtalen og ordnet de i et slikt sammensatt spørsmål.

30. I hvor stor grad var følgende utslagsgivende for den minnelige avtalen?
Kun ett kryss mulig per utsagn

	Svært liten grad				Svært stor grad	
Erstatningssummen.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Tiltak som ble utført på eiendommen.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Ønske om å unngå rettssak (skjønn).....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Påvirkning fra naboer.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Veiprosjektets betydning for lokalsamfunnet.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Forholdet til grunnnerverver som du forhandlet med.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Hurtig avgjørelse.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Press fra grunnnerverver.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Tidlig og riktig informasjon.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Det hadde ingen hensikt å protestere.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Oppfattet tilbudet som riktig.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6

Figur 5: Eksempel på sammensatt spørsmål.

Det er viktig at det stilles spørsmål som respondenten har et godt utgangspunkt for å kunne svare på (Grønmo, 2004, s. 170). Temaene spørsmålene dreier seg om bør handle om nære og konkrete ting som respondenten har et forhold til. Grønmo (2004, s. 171) peker også på at «strukturert utspørring egner seg først og fremst til å belyse forhold i tilknytning til respondentene selv». Det kan være problematisk å stille spørsmål og andre personers meninger eller generelle handlingsmønstre hos andre aktører – derimot vil kan man godt stille spørsmål om respondentens oppfatning av andres meninger eller handlinger (Grønmo 2004, s. 171).

Grønmo (2004, s. 172) skiller videre mellom kognitive og evaluative spørsmål. Kognitive spørsmål dreier seg ofte om bakgrunn, status og handlinger, mens evaluative spørsmål dreier seg i hovedsak om meninger. Kognitive spørsmål er best når de gjelder spesifikke ting – for eksempel om hva som ble gjort i en spesiell situasjon. Evaluative spørsmål blir mindre konkrete og dermed vanskeligere å utforme – og å få svar på. Disse kan fort forstås på ulike måter av ulike respondenter, og derfor er det viktig å utforme også disse så spesifikke som

mulig. En slik spesifisering innebærer ofte en innsnevring av de forholdene meningen gjelder (Grønmo, 2004, s. 173). Ved ulike spørsmåselementer eller indikatorer (sammensatte spørsmål) kan dette som helhet være et uttrykk for respondentens samlede mening. Det er en usikkerhet ved å stille evaluative spørsmål: de kan fremstå som overfladiske og respondenten kan gi uttrykk for en bestemt mening som han eller hun i utgangspunktet ikke har en gjennomtenkt mening om. En slik konsekvens kan reduseres ved å stille spørsmål om respondenten har en mening om temaet, eller gi respondenten muligheten til å svare «har ingen mening», «ikke relevant» eller lignende. Et eksempel hvor «ikke relevant» er tatt i bruk er på spørsmål om bruksretter, se Figur 6.

12. Hvilke bruksretter ble berørt?
Flere kryss er mulig

Ikke relevant..... ☐

Veirett..... ☐

Beiterett..... ☐

Rett til brønn..... ☐

Andre, spesifiser : _____

Figur 6: Eksempel hvor «ikke relevant» er alternativ for respondenten.

Generelle krav er også at formuleringen av spørsmålet må sees i sammenheng med formuleringen av svaralternativene (Grønmo, 2004, s. 176). Det er viktig at de er innbyrdes eksklusive og samtidig uttømmende. Derfor er det viktig at utformingen av svaralternativene er grundig gjennomtenkt. Disse kan ofte være representerte i form av en skala, fra 1-5, meget misfornøyd til meget fornøyd, 1-6, 1-10 etc. I for eksempel spørsmål 32 (se Figur 7) er det en slik skala. Vi valgte å bruke en skala som går fra 1-6. Denne skalaen er også brukt i den tidligere nevnte undersøkelsen om grunnerverv som Norsk Gallup har utført for Statens Vegvesen. Vi valgte derfor å videreføre den, noe som muliggjør en sammenligning av de to undersøkelsene (og svarene). Samtidig unngår man at respondenten svarer helt nøytralt – respondenten må vise enten positiv eller negativ holdning (om enn noe nøytralt).

32. Hvor fornøyd var du med det første tilbudet?
Kun ett kryss mulig

Svært
Misfornøyd

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6

Svært
fornøyd

Figur 7: Eksempel på skala.

Spørsmålenes rekkefølge er også viktig. Det er essensielt at respondenten ikke «mister motet» underveis og at det finnes en variasjon i spørsmålene. Man bør starte og avslutte med enkle spørsmål, de vanskelige bør bakes inn mellom disse (Grønmo, 2004, s. 180). Han peker også på at en god regel er å plassere spørsmål om samme tema etter hverandre, slik at ett tema gjøres ferdig før neste tema introduseres. Layout er også viktig. Når respondenten selv fyller ut skjemaet kan skjemaets lengde kompenseres med god layout og oversiktighet (Grønmo, 2004, s. 181).

I tillegg til hovedtemaene ønsket vi generell bakgrunnsinformasjon om respondenten. Spørsmål som alder, kjønn og kontaktinformasjon (om det skulle bli aktuelt å intervju i etterkant) ble lagt til sist. Spørsmål om avtalens verdi ble ikke stilt. Disse fikk vi i listene fra Statens vegvesen og ble lagt inn av oss da vi registrerte skjemaene.

3.5 Pretest av skjema

Før utsendelse ønsket vi å få testet skjemaet for å se om det var endringer vi burde foreta oss. Grønmo (2004, s. 181) vektlegger dette siden «spørreskjemaet er helt avgjørende for en vellykket utspørring.» Veileder satt oss i kontakt med en grunneier (ikke en del av utvalget) som hadde vært part i et grunnerverv tidligere. Hun ga oss positive tilbakemeldinger på at skjemaet var godt egnet for grunneiere som hadde vært gjennom den samme prosessen hun hadde vært gjennom. Vi testet også skjemaet på en annen gruppe som skriver bacheloroppgave om grunnerverv på samme kull og fikk også gode tilbakemeldinger der.

3.6 Distribusjon og registrering

Adresselistene vi satt på gjorde det naturlig å distribuere spørreundersøkelsen postalt. Det ble dermed sendt ut et informasjonsskriv med forespørsel til hver part. Sammen med dette lå en utskrift av spørreundersøkelsen samt en konvolutt med porto slik at respondenten ikke skulle ha utgifter med å returnere svaret sitt til oss. Slik håpte vi at flere ville svare. Hvert skjema ble nummerert med en ID for å kunne holde oversikten over hvem som returnerte utfylte skjemaer til oss. I informasjonsskrivet ble det også informert om at undersøkelsen kunne tas på internett. Da ble respondenten tilsendt en link som var generert i programmet Questback.

Vi ønsket å få så høy svarprosent som mulig. Derfor la vi inn en purrerunde. Vi diskuterte med veileder hvordan vi skulle utføre purrerunden. Først vurderte vi å sende skjemaene ut

på nytt til alle som ikke hadde svart innen to uker. Vi endte opp med å dele respondentene i tre grupper, og hver student fikk ansvaret for å purre over telefon. Telefonnumrene ble søkt opp i offentlige registre. Telefonpurring viste seg å være svært effektivt og har sikret oss mange svar vi trolig ellers ikke ville fått inn. Alle som ikke hadde svart innen om lag to til tre uker ble forsøkt ringt. Respondentene ble i hovedsak oppfordret til å svare per post. Mange hadde skjemaet fortsatt liggende, men noen respondenter fikk tilsendt spørreundersøkelsen på nytt fordi de hadde kastet brevet. To respondenter ønsket å svare på spørsmålene over telefon.

Questback var programmet vi brukte til å registrere svarene vi fikk tilbake. Dette ble gjort av to av oss for å sikre at svarene ble registrert riktig. De ferdig utfylte skjemaene vi fikk tilbake fra respondentene ble manuelt lagt inn. Under denne prosessen oppdaget vi ytterligere noen gifte par hvor begge hadde svart på spørreundersøkelsen. Vi valgte å registrere ett av de to innkomne.

3.7 Analyser

For å kunne gå enda dypere i datamaterialet har vi valgt å utføre noen analyser av dataene. Disse vil også ligge til grunn ved drøfting av resultatene opp mot problemstillingene samt gi oss en dypere forståelse av dataene. En av analysene vi har utført er krysstabulering. En krysstabulering kombinerer to spørsmål for å kunne se forskjellene i to variabler (Aksnes AS, 2015). Dette er ofte brukt ved demografiske variabler som kjønn, alder, utdannelsesnivå, inntekt etc. I vårt tilfelle bruker vi også krysstabulering på ikke-demografiske variabler for å kunne finne sammenhenger mellom hva som er vektlagt under avtaleinngåelsen. Ved krysstabulering blir spørsmålene krysset, og man vil for eksempel kunne se hvordan menn og kvinner har svart ulikt på det samme spørsmålet.

En annen analyse for å gå dypere i datamaterialet var å se på ytterpunktene i svarene. Ved å slå sammen variabler som er like kan vi analysere deres svar med noe sterkere sikkerhet. For eksempel kan vi slå sammen de som velger alternativ 1 og 2 og de som har svart 5 og 6 på en skala fra 1 -6 (1 er svært negativ – 6 er svært positiv) for å gruppere de som er svært negative/positive. Dette kalles å lage dikotome variabler. Skillet mellom 5 og 6 er ikke nødvendigvis stort. Dermed er det ofte nyttig å kunne slå disse sammen til en variabel. Vi har slått sammen forskjellige kombinasjoner av svaralternativer og definert dem i tabell 2.

Tabell 2: Definisjoner på sammenslåtte svaralternativer

Sammenslåtte svaralternativer	Definisjon
1 og 2/5 og 6	Misfornøyd /Fornøyd
1, 2 og 3/4, 5 og 6	Negativ /Positiv
1, 2, 3, og 4/5 og 6	Mindre viktig/Viktig*

* Også definert som mindre utslagsgivende/utslagsgivende

En tredje form for analyse som er brukt er sammenligning. Vi har sammenlignet filtre mot hverandre. For eksempel har vi sammenlignet filtre på om grunneier har fått utført tiltak på eiendommen eller ikke. Det vil si at ett filter viser de som har fått tiltak, mens et annet filter viser de som ikke har fått tiltak. Når filterne sammenlignes viser søyler av begge filtre ved siden av hverandre for å tydeliggjøre forskjeller. Vi har også gjort sammenligninger av et sammenslått ytterpunkt med resten av svaralternativene. Det vil si at vi har laget et filter for skalaverdi 5 og 6 og sammenlignet det med et filter for skalaverdi 1, 2, 3, og 4.

En fjerde form for analyse vi har utført er regresjonsanalyse. Dette er en analysemetode som egner seg til å analysere sammenheng mellom variabler (Grønmo, 2004, s. 314). Den tar utgangspunkt i et avhengighetsforhold mellom variablene. «Den avhengige variabelen (y) plasseres langs den vertikale akse i diagrammet, mens den uavhengige variabelen (x) plasseres langs den horisontale akse» (Grønmo, 2004, s. 314). Den uavhengige variabelen forklarer den avhengige variabelen. Regresjonsanalysene er visuelt presentert i form av et diagram med en regresjonslinje som viser trend mellom den uavhengige og den avhengige variabel. Vi har brukt regresjonsanalyse på noen variabler vi hadde mistanke om at hadde en avhengighet. Mistanken var basert på funn i andre analyser.

Av sammendraget (utdata) fra regresjonsanalysene i Excel har vi vurdert to verdier. Den første heter R-kvadrat og er et mål på hvor god modellen er til å forklare data som er observert. Verdien av R-kvadratet kan tolkes som andelen av varians i y-variabelen som kan forklares av varians i x-variabelen (Grønmo, 2004, s. 317). Den har en verdi mellom 0 og 1, hvor 0 sier at det er ingen sammenheng og 1 sier at det er svært stor sammenheng. Det er ikke et fasitsvar på hva som er god sammenheng og vi har derfor gjort en subjektiv skjønnsvurdering av det.

Den andre heter signifikanssannsynlighet, men går under navnet P-verdi i Excel. Den er et mål på sannsynligheten for at y-variabelen er uavhengig av x-variabelen (Løvås, 2013, s. 260). «Det er vanlig å kreve at P-verdien skal være mindre enn 0,05 for at man tør å kaste nullhypotesen» (Løvås, 2013, s. 261). Ved å forkaste nullhypotesen kan man si at det er sannsynlig at y-variabelen er avhengig av x-variabelen.

3.8 Reliabilitet og validitet

Reliabilitet refererer til datamaterialets pålitelighet (Grønmo, 2004, s. 222) og defineres som «graden av samsvar mellom ulike innsamlinger av data om samme fenomen basert på samme undersøkelsesopplegg». Vi har ingen forutsetning for å tro at resultatene ville blitt annerledes om forskningsopplegget ble gjentatt.

Validitet dreier seg om datamaterialets gyldighet i forhold til de problemstillingene som skal belyses (Grønmo, 2004, s. 231). Videre skriver han at validiteten vurderes som tilfredsstillende «dersom det er åpenbart at de innsamlede data er gode og treffende i forhold til studiens intensjoner». Vi har utformet spørsmålene på bakgrunn av problemstillingene og opplegget er direkte knyttet til et utvalg som vi ønsket å undersøke. Derfor vurderer vi også validiteten som tilfredsstillende.

Vårt utvalg var ved utsendelse 325. Av ulike grunner ble 36 respondenter tatt ut av utvalget. Disse hadde blant annet feil adresse (ikke mottatt undersøkelsen) og flere av konvoluttene fikk vi tilbake med beskjed om at respondenten var død. Dermed endte vi med et utvalg på 289. Med 114 svar gir dette en svarprosent på 39,45. Dette gjelder på hele undersøkelsen. På enkeltspørsmål kan svarprosenten variere. Hver fjerde har med andre ord valgt å svare på undersøkelsen. Hvis vi opererer med et 95 % konfidensintervall er feilmarginen på undersøkelsen +/- 7,1 % (antall svar varierer på de ulike spørsmålene). Dette finner vi ut fra denne formelen:

Formel 1: Utregning av feilmarginen

$$\text{Feilmargin } 7,1 \% = 1,96 * \sqrt{\frac{0,25}{289}} * \sqrt{\frac{289 - 114}{289}} * 100$$

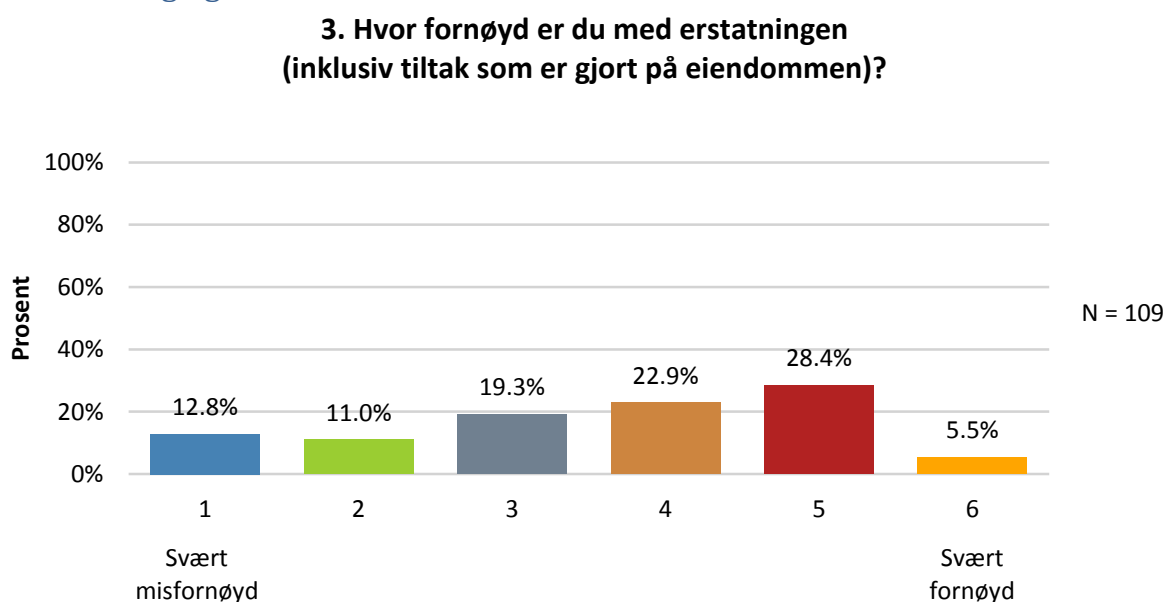
I dette kapitlet har vi gjort rede for metodebruk i oppgaven. Det neste kapitlet gjør rede for resultatet av spørreundersøkelsen.

4 Resultat

4.1 Innledning

I følgende kapittel presenteres deskriptiv statistikk av spørreundersøkelsen. Det vil si en fordeling av hva respondentene har svart på spørsmålene, presentert enten ved prosent, antall eller gjennomsnitt. Vi har gjort en vurdering av svarene på spørsmålene og valgt ut de som vi anser som mest relevant og som vi ønsker å gjøre videre analyser av. Av svarene på noen av spørsmålene kom det frem at spørsmålet var en faktor som var lite relevant for inngåelse av minnelig avtale. Derfor har vi valgt å ikke se nærmere på det. Resultatene presenteres i kronologisk rekkefølge tilsvarende den rekkefølgen spørsmålene ble stilt i spørreundersøkelsen. Dette innebærer også at de er gruppert under tema med tilhørende delproblemstilling.

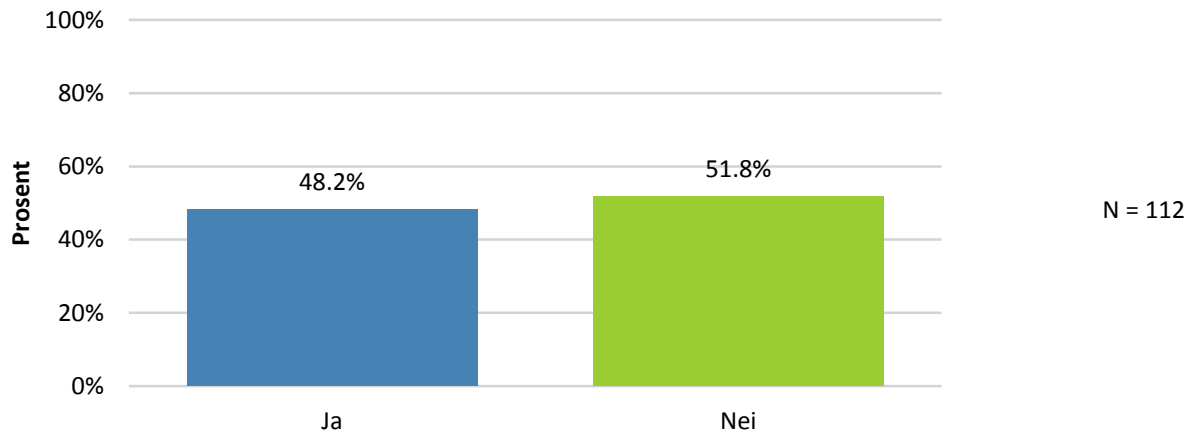
4.2 Erstatning og tiltak



Figur 8: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor fornøyd grunneierne er med erstatningen.

Figur 8 viser at svarene på hvor fornøyd grunneierne er med erstatningen, er jevnt fordelt utover hele skalaen. På den øvre halvdel (skalaverdi 4, 5 og 6) av skalaen var 56,8 % positiv til erstatningen, mens 5,5 % var svært fornøyd. På motsatt halvdel var 12,8 % svært misfornøyd med erstatningen.

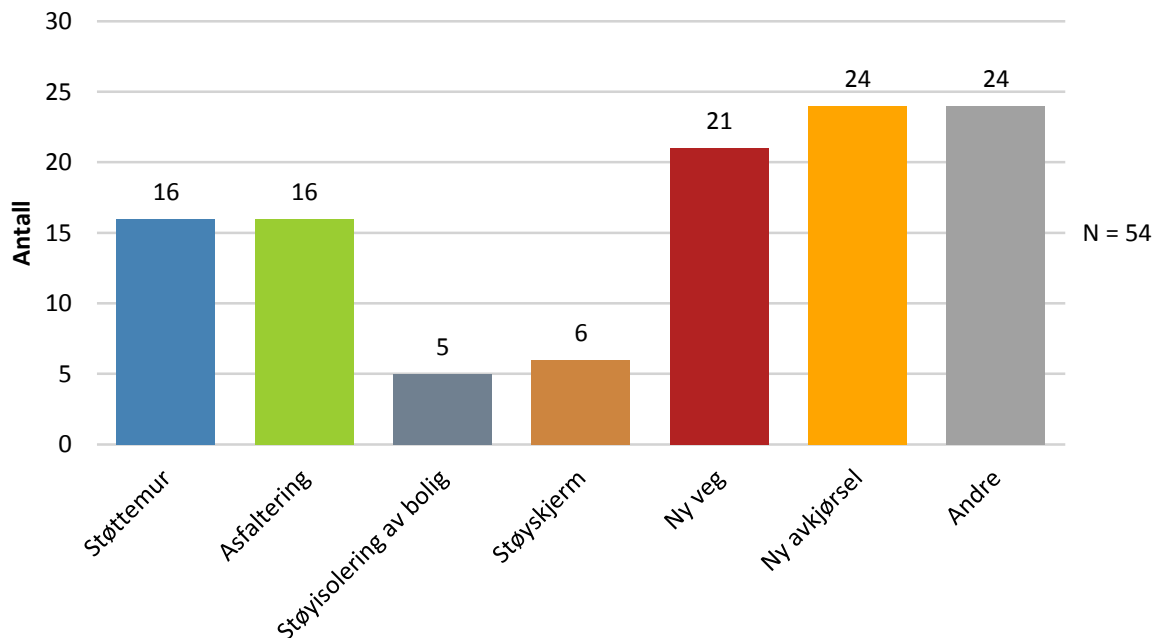
5. Ble det utført tiltak på eiendommen som en del av erstatningen?



Figur 9: Grafen er en prosentvis fordeling over om det ble utført tiltak på eiendommen som en del av erstatningen.

Figur 9 viser at 48,2 % av respondentene oppga at de fikk utført tiltak på eiendommen som en del av erstatningen.

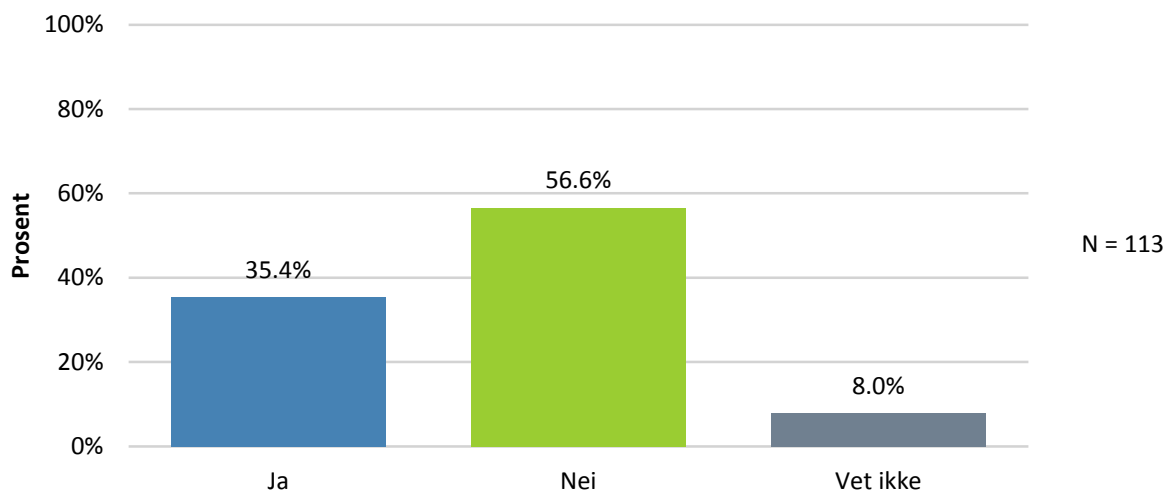
6. Hvilke tiltak?



Figur 10: Grafen er en fordeling av antall grunneiere som har fått spesifikke tiltak.

Figur 10 viser at støttemur, asfaltering, ny veg og ny avkjørsel er de tiltaksformene flest grunneiere har fått utført på eiendommen sin. Mange svarte også Andre, og utdypet det med grøfting, gjerde og planering.

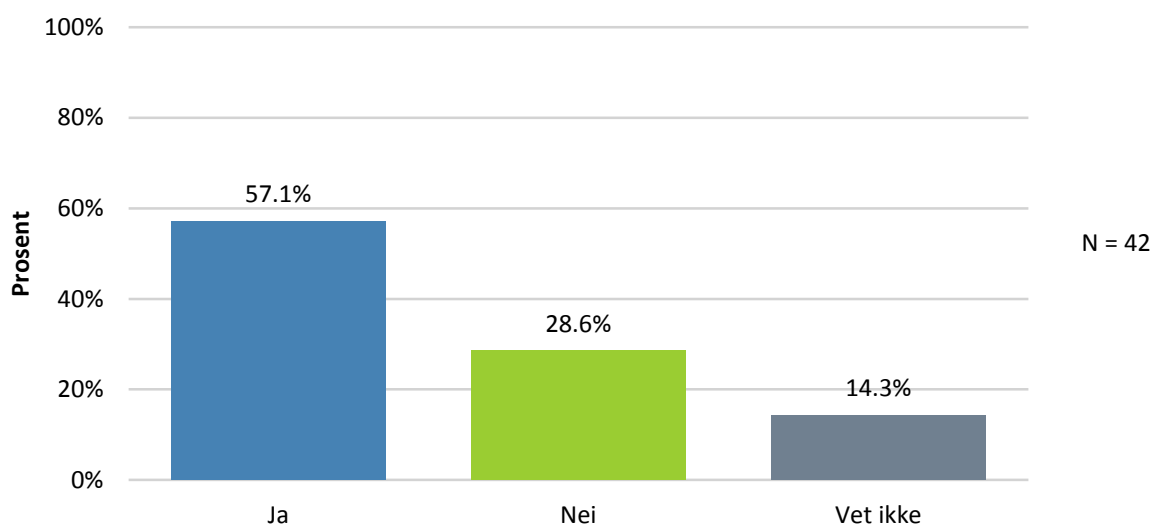
7. Opplyste grunnerverver (den du forhandlet med) om liknende saker og erstatningsnivå hvor erstatningen var fastsatt ved skjønn/rettssak?



Figur 11: Grafen er en prosentvis fordeling på om grunnerverver opplyste om erstatningsnivå fra saker fastsatt ved skjønn.

Figur 11 viser at 35,4 % av respondentene ble opplyst om liknende saker og erstatningsnivå som var fastsatt ved skjønn av grunnerververen.

8. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål. Ble erstatningen førende for prisnivået i din avtale?

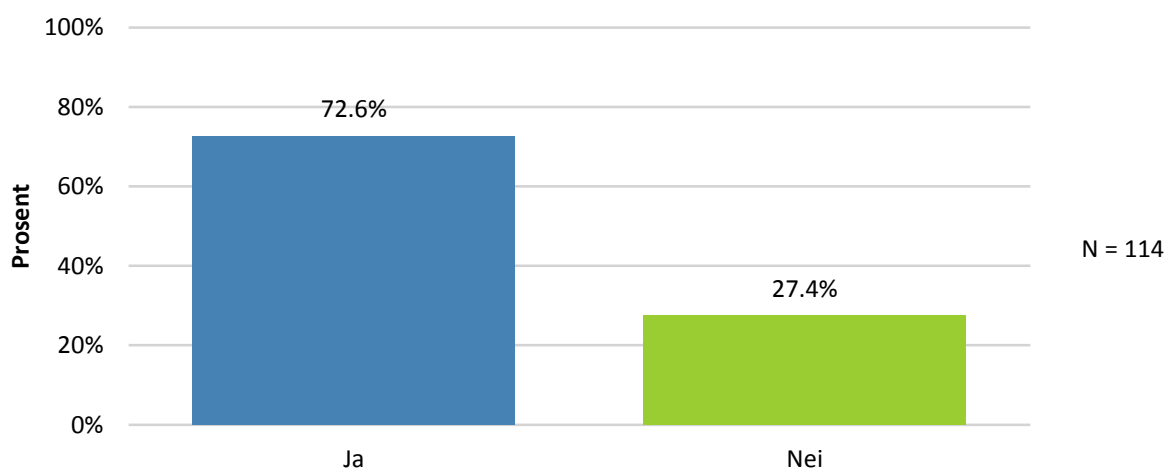


Figur 12: Grafen er betinget av at respondentene ble opplyst om erstatningsnivå fra saker fastsatt ved skjønn. Den viser en prosentvis fordeling over om prisnivå fra tidligere skjønn ble førende for deres egen avtale.

Figur 12 viser at for 57,1 % av respondentene ble erstatningsnivå fra tidligere skjønn førende for prisnivået i avtalen deres.

4.3 Tilknytning til areal

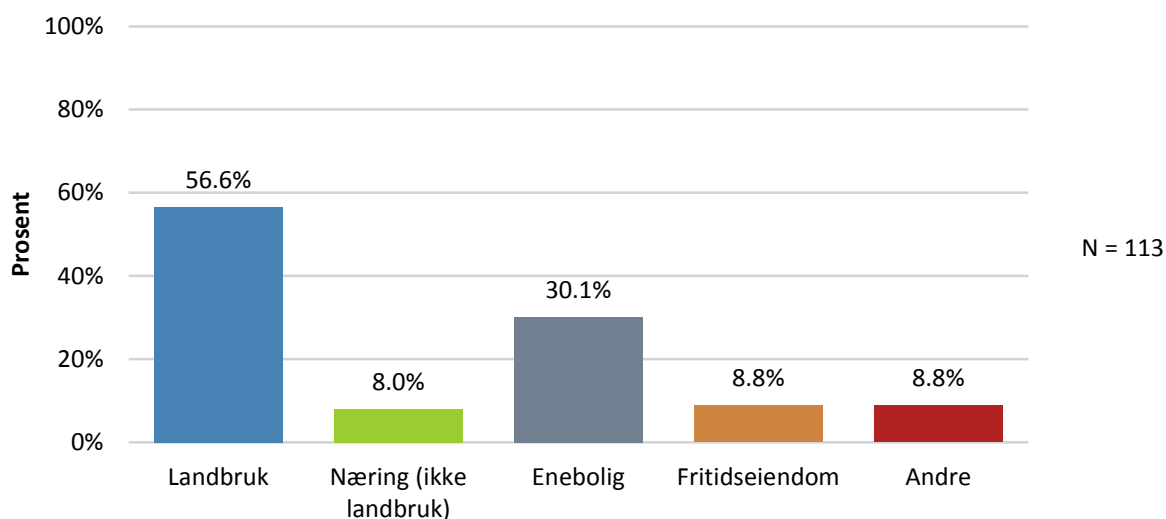
9. Bodde du på eiendommen da grunnervervet pågikk?



Figur 13: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne bodde på eiendommen under grunnervervet eller ikke.

Figur 13 viser at 72,6 % av respondentene svarte at de bodde på eiendommen mens grunnervervet pågikk.

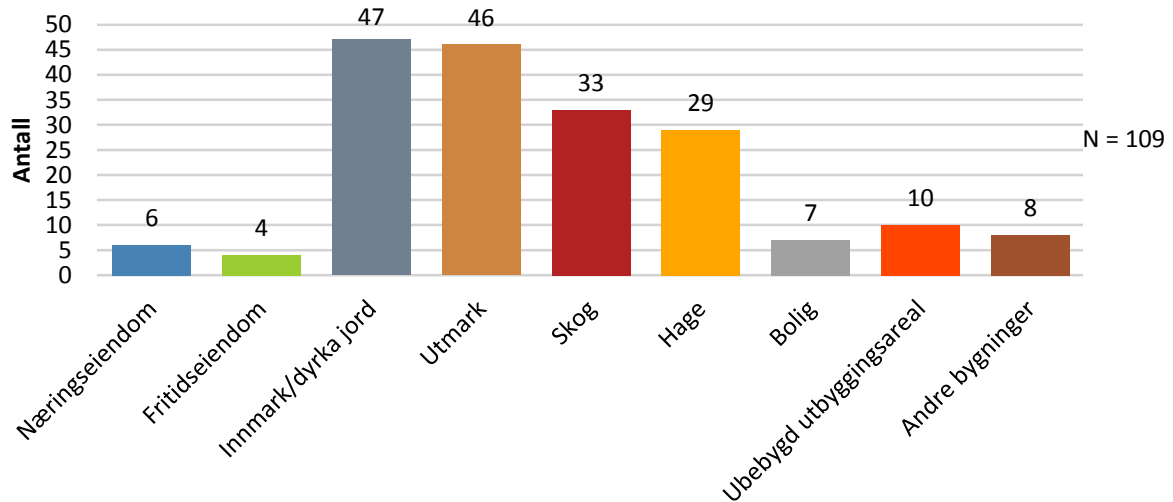
10. Hvilken type eiendom ble berørt?



Figur 14: Grafen er en prosentvis fordeling over hvilken type eiendom som ble berørt.

Figur 14 viser at 56,6 % av respondentene svarte at eiendommen var landbrukseiendom og 30,1 % svarte at eiendomstypen enebolig ble berørt. Eiendomstypene næring (8 %) og fritidseiendom (8,8 %) utgjorde en lavere prosentandel av eiendommene.

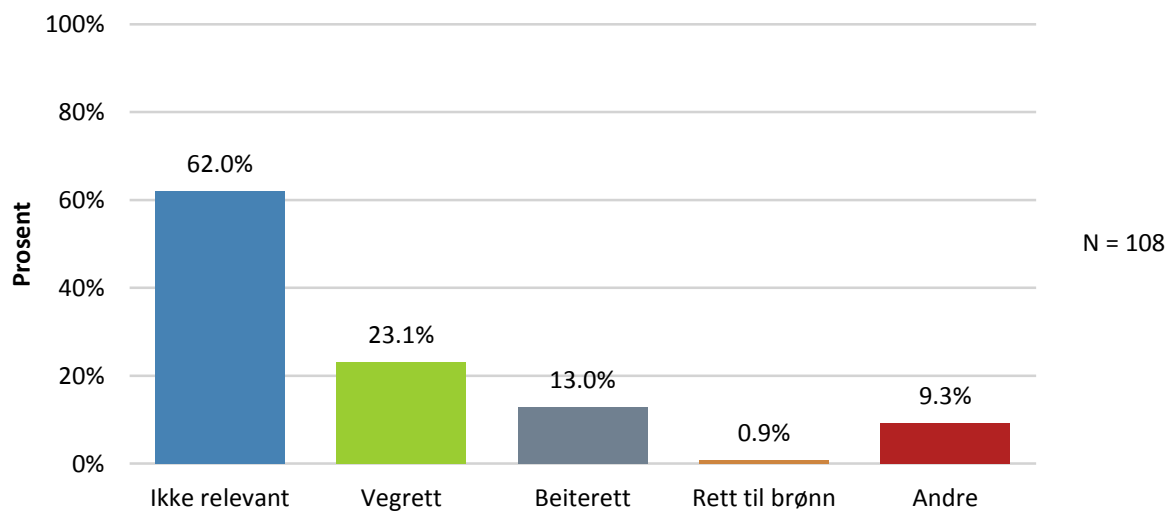
11. Hva ble avstått?



Figur 15: Grafen er en fordeling av antall grunneiere som avstod spesifikke typer areal.

Figur 15 viser at innmark og utmark var de arealtypene som ble mest avstått. Skog og hage ble også avstått for mange av grunneierne.

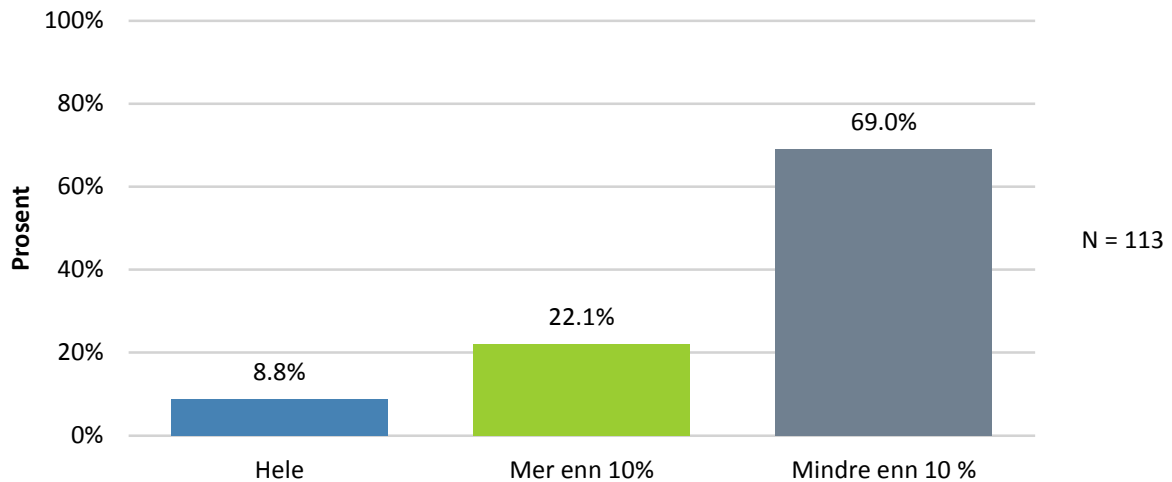
12. Hvilke bruksretter ble berørt?



Figur 16: Grafen er en prosentvis fordeling over hvilke bruksretter grunneierne fikk berørt.

Figur 16 viser at 62 % av respondentene svarte at det ikke var relevant om bruksretter ble berørt av avtalen. Videre svarte 23,1 % at vegretten deres ble berørt, mens 13 % svarte at beiterett ble berørt.

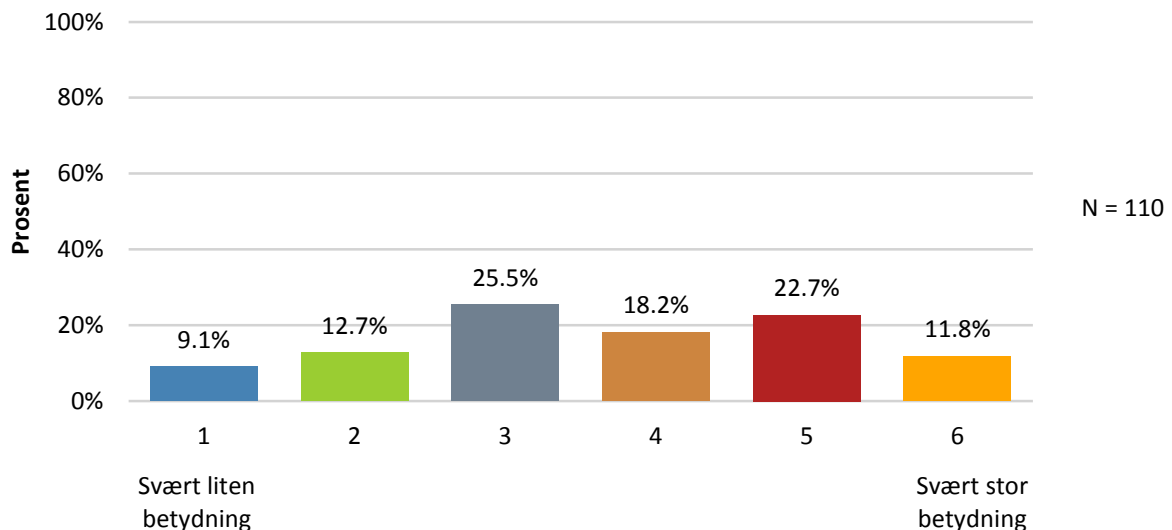
13. Hvor stor del av eiendommen måtte du avstå?



Figur 17: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor stor del av eiendommen grunneierne avstod.

Figur 17 viser at 69 % av respondentene måtte avstå mindre enn 10 % av eiendommen, mens 22,1 % måtte avstå mer enn 10 %, og 8,8 % av de spurte måtte avstå hele eiendommen.

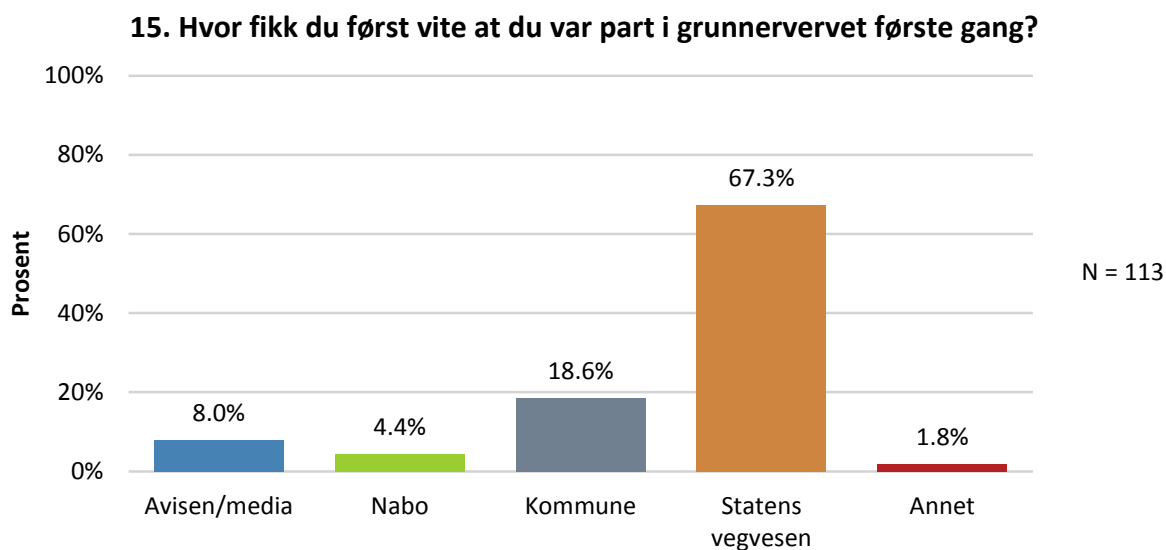
14. Hvor stor betydning hadde det avståtte arealet for deg som grunneier?



Figur 18: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor stor betydning det avståtte arealet hadde for grunneierne.

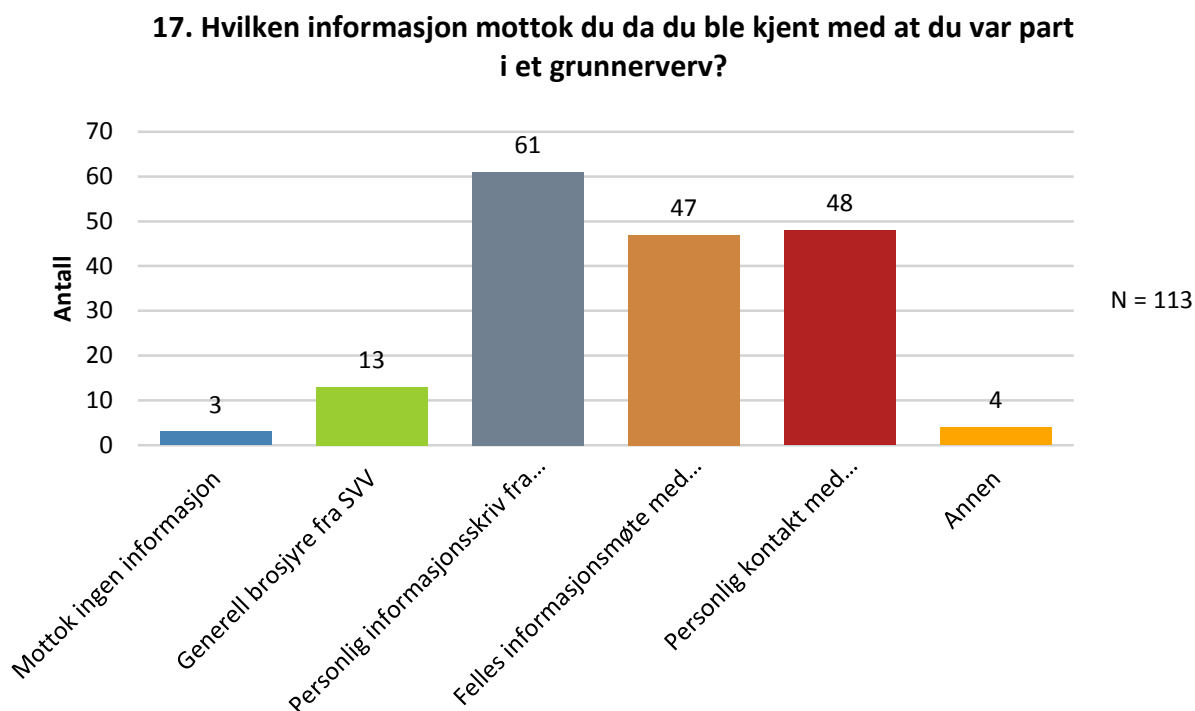
Figur 18 viser at betydningen det avståtte arealet hadde for grunneierne varierte, men var jevnt fordelt fra svært misfornøyd til svært fornøyd.

4.3 Informasjon



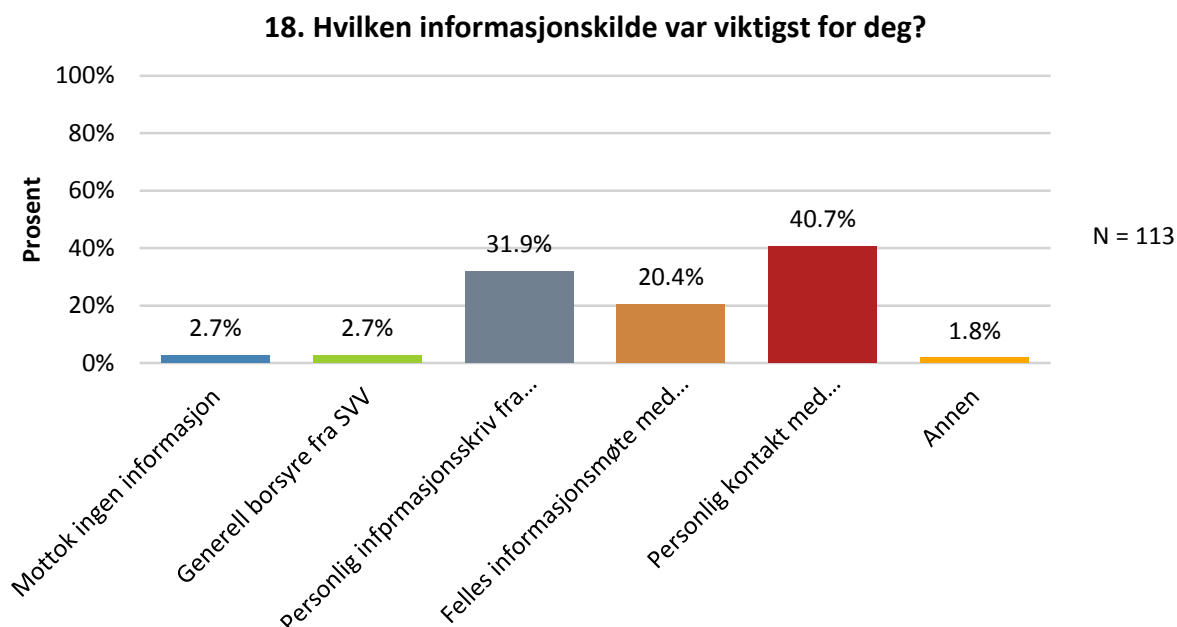
Figur 19: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor grunneierne først fikk vite om grunnervet.

Figur 19 viser at 67,3 % av respondentene først fikk vite at de var part i et grunnerv fra Statens vegvesen. Videre svarte 18,6 % at det var kommunen som først informerte dem, mens 8 % svarte at de fikk vite om det gjennom avisen/media, og 4,4 % svarte at de ble først informert av nabo.



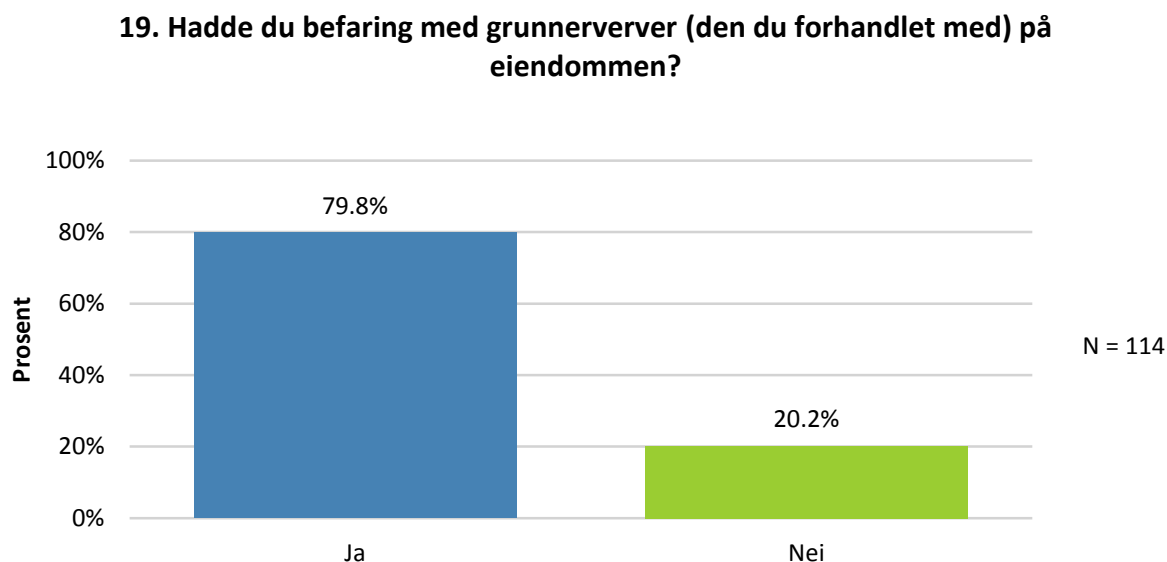
Figur 20: Grafen er en fordeling av antall grunneiere på type informasjon de fikk da de ble part i et grunnerv.

Figur 20 viser at mange grunneiere fikk personlig informasjonsskriv, det var også mange som deltok på felles informasjonsmøte med Statens vegvesen eller kommune og mange hadde personlig kontakt med grunnerververen. Tre personer svarte at de ikke mottok informasjon.



Figur 21: Grafen er en prosentvis fordeling over hvilken informasjonskilde som var viktigst for grunneierne.

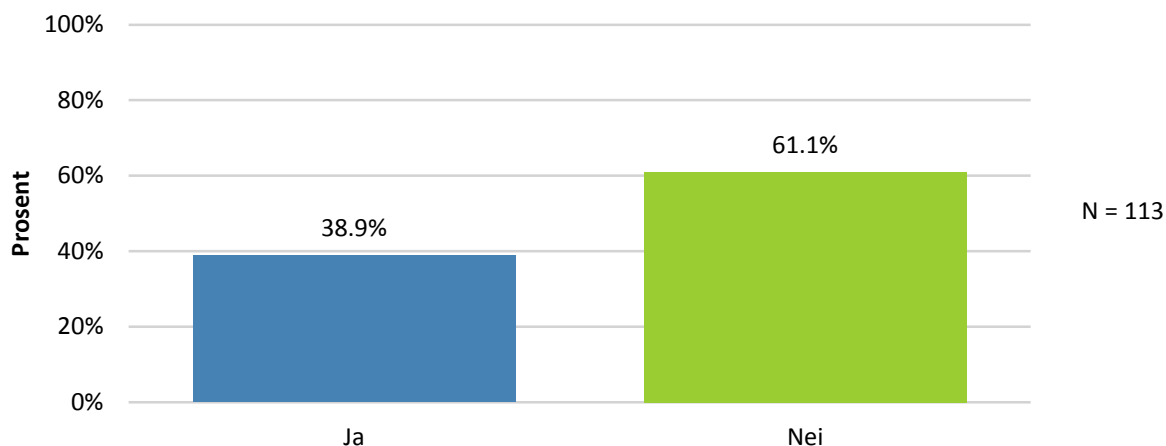
Figur 21 viser at 40,7 % av respondentene svarte at personlig kontakt med grunnerverver var den viktigste informasjonskilden.



Figur 22: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne hadde befaring med grunnerverver på eiendommen.

Figur 22 viser at ikke alle hadde befaring på den eiendommen sin. Av respondentene var det 79,8 % som oppga at de har hatt befaring.

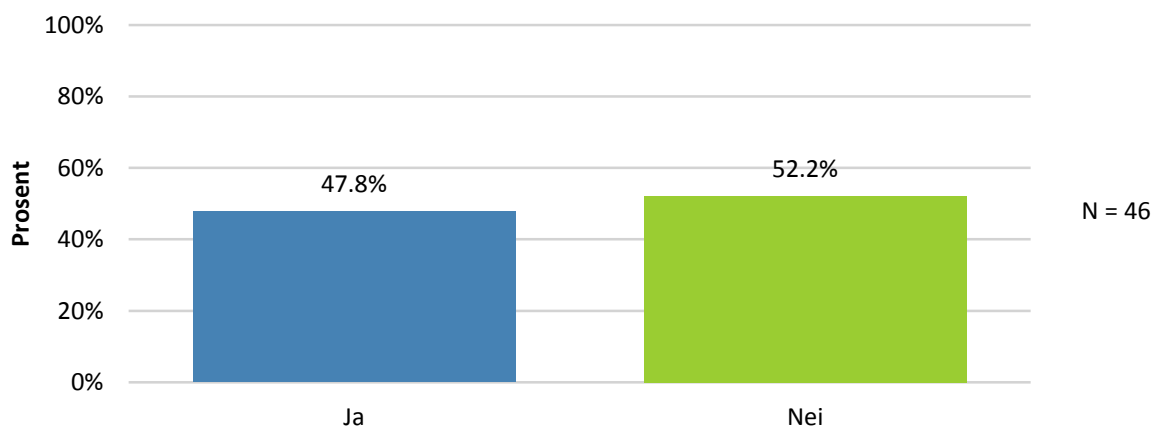
20. Var du kjent med at du kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter i forbindelse med forhandlingene om minnelig avtale?



Figur 23: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter

Figur 23 viser at 61,1 % ikke var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter i forbindelse med forhandlingene.

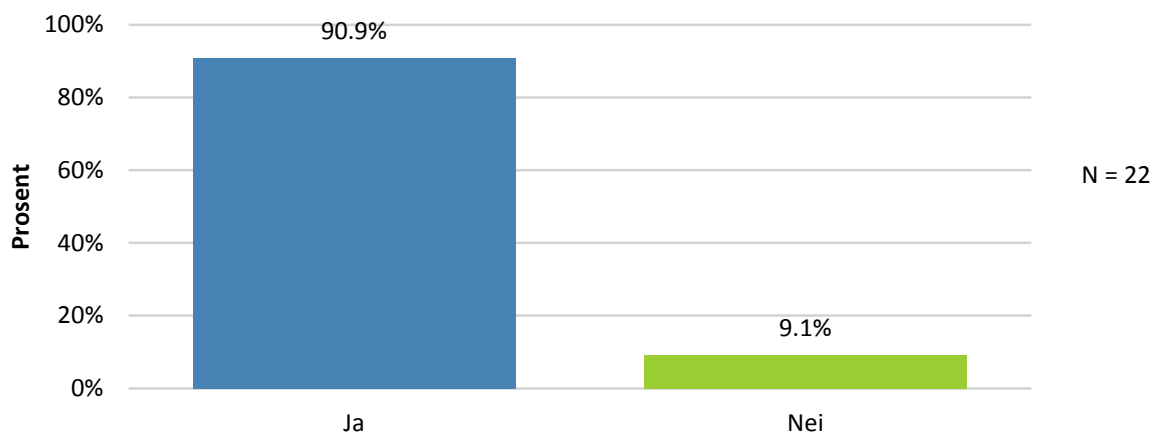
21. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål. Søkte du Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter?



Figur 24: Grafen er betinget av at respondentene var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter. Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne søkte om å få dekket advokatutgifter.

Figur 24 viser at 47,8 % av de som var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter søkte om det.

22. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål. Fikk du dekket advokatutgifter av Statens vegvesen?

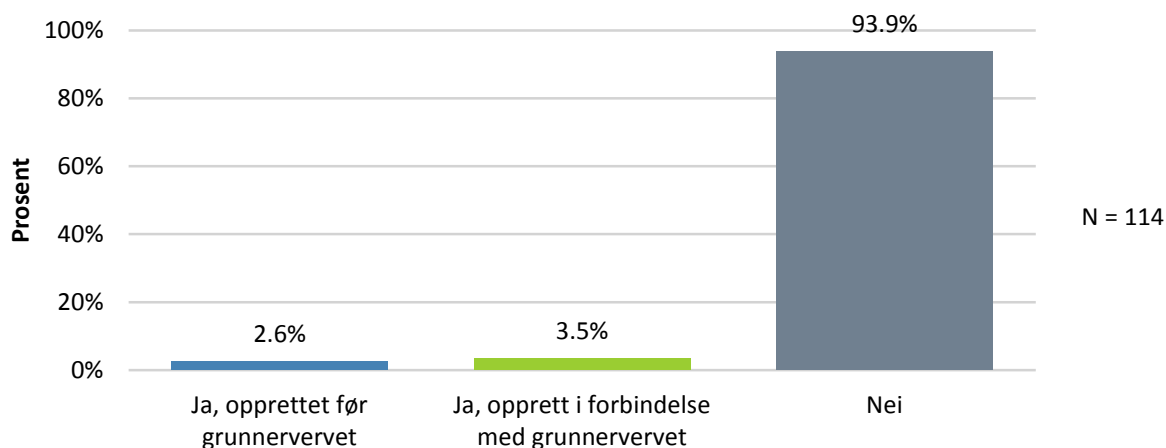


Figur 25: Grafen er betinget av at respondentene søkte Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter. Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne som søkte om det fikk dekket advokatutgifter.

Figur 25 viser at av de som søkte om å få dekket advokatutgifter fikk 90,9 % innvilget søknaden sin.

4.4 Naboforhold

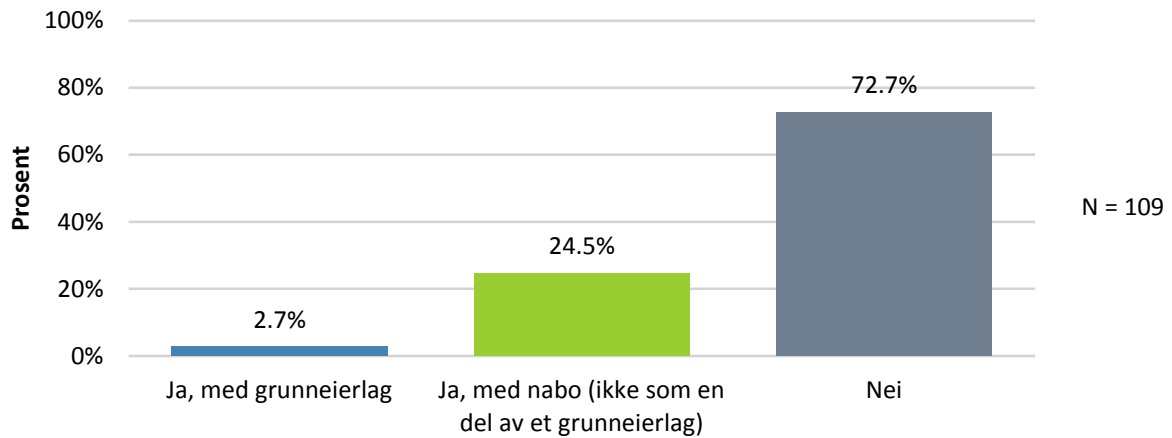
23. Var du/eiendommen en del av et grunneierlag?



Figur 26: Grafen er en prosentvis fordeling over om eiendommen var med i et grunneierlag.

Figur 26 viser at 6,1 % (2,6 + 3,5) svarte at eiendommen var en del av et grunneierlag. I antall utgjør dette 6 respondenter. Én av disse vektla grunneierlagets arbeid: «bidratt til å samordne erstatningar og bistå den enkelte». En annen viste til at grunneierlaget «ble starta i forbindelse med det tredje anlegget og har arbeidet så godt som mulig, men i liten grad nådd fram.»

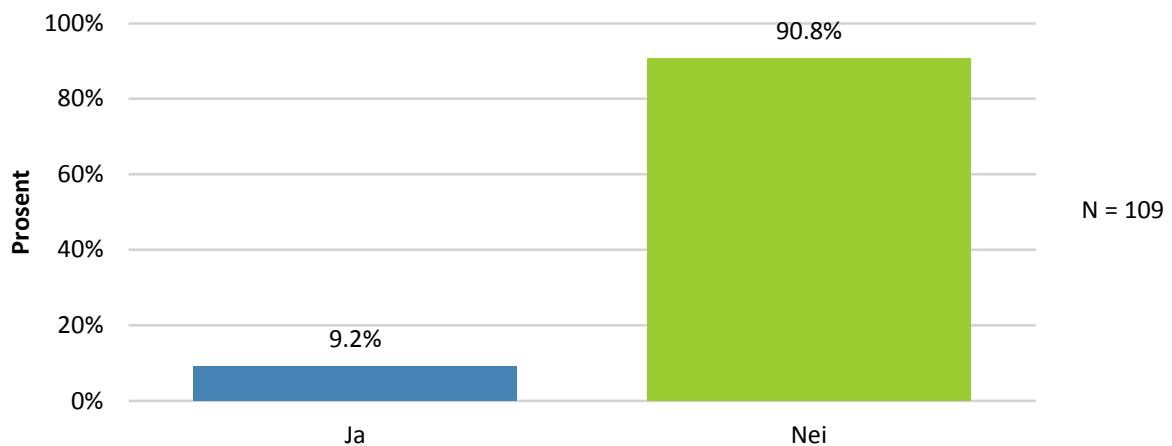
26. Ble forhandlingene samkjørt med andre?



Figur 27: Grafen er en prosentvis fordeling over om forhandlingene ble samkjørt med andre.

Figur 27 viser at 24,5 % svarte at forhandlingene ble samkjørt med nabo (ikke som en del av et grunneierlag), mens 72,7 % svarte at forhandlingene ikke ble samkjørt med noen andre.

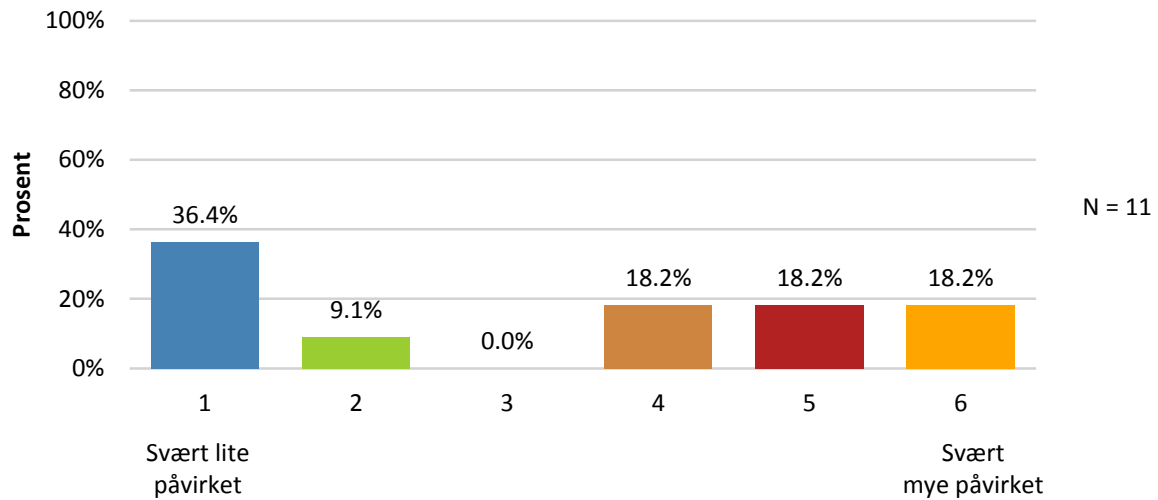
27. Avventet du naboens avgjørelse om minnelig avtale før du tok din egen avgjørelse?



Figur 28: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne avventet naboens avgjørelse om avtale.

Figur 28 viser at 90,8 % av respondentene ikke avventet naboens avgjørelse om minnelig avtale før de tok sin egen avgjørelse?

28. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål, hvor mye ble du påvirket av naboens avgjørelse?



Figur 29: Grafen er betinget av at grunneier avventet naboens avgjørelse om avtale. Grafen viser en prosentvis fordeling over om hvor mye grunneierne ble påvirket av naboens avgjørelse.

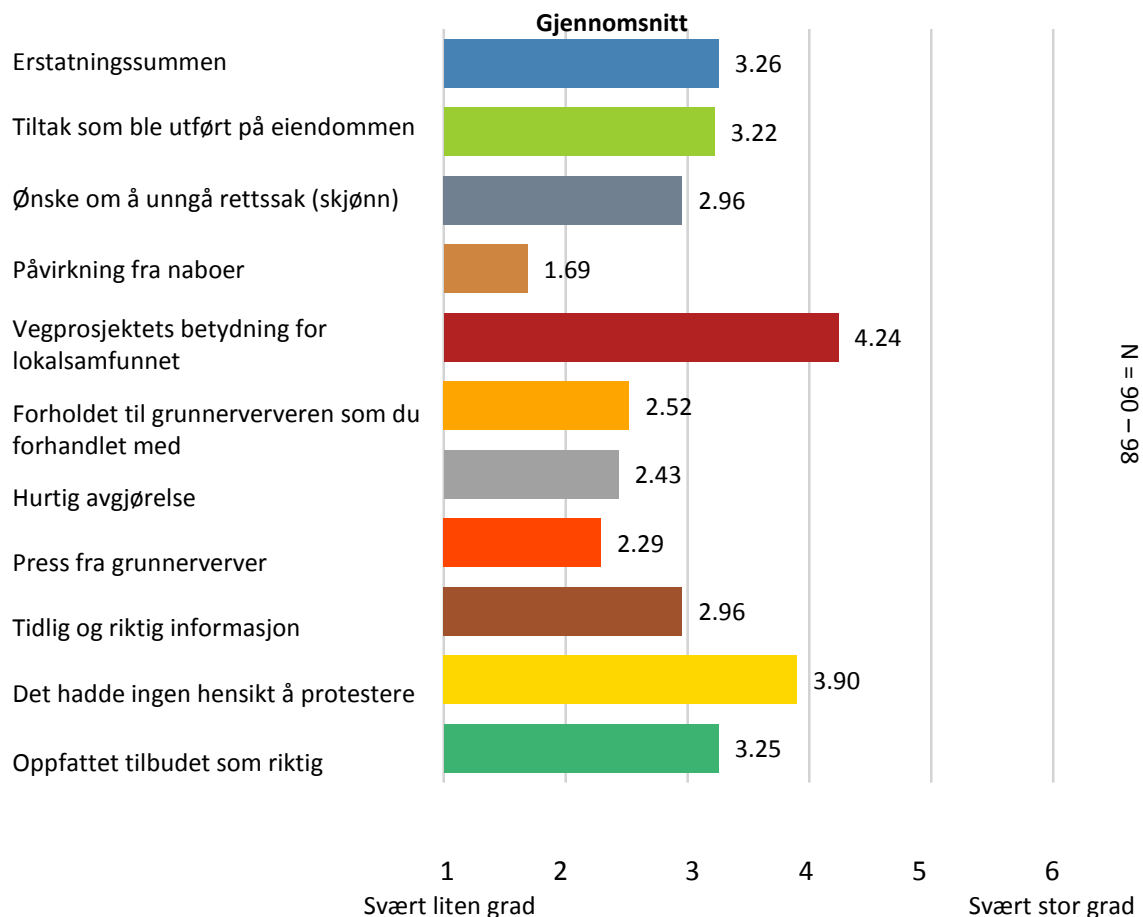
Figur 29 viser at av de som avventet naboens avgjørelse svarte 36,4 % at de ble svært lite påvirket av naboens avgjørelse.

4.5 Forhandling

29. Hvordan forberedte du deg til forhandlingene?

Respondentene ble stilt et åpent spørsmål om hvordan de forberedte seg til forhandlingen. Mange av disse svarte at de leste over tilsendt materiell: «las over papirer og tegninger vi hadde fått». Noen gikk grundig til verks ved å registrere alle data om eiendommen og utføre egen oppmåling av eiendommen. Mens andre ikke gjorde noen forberedelser.

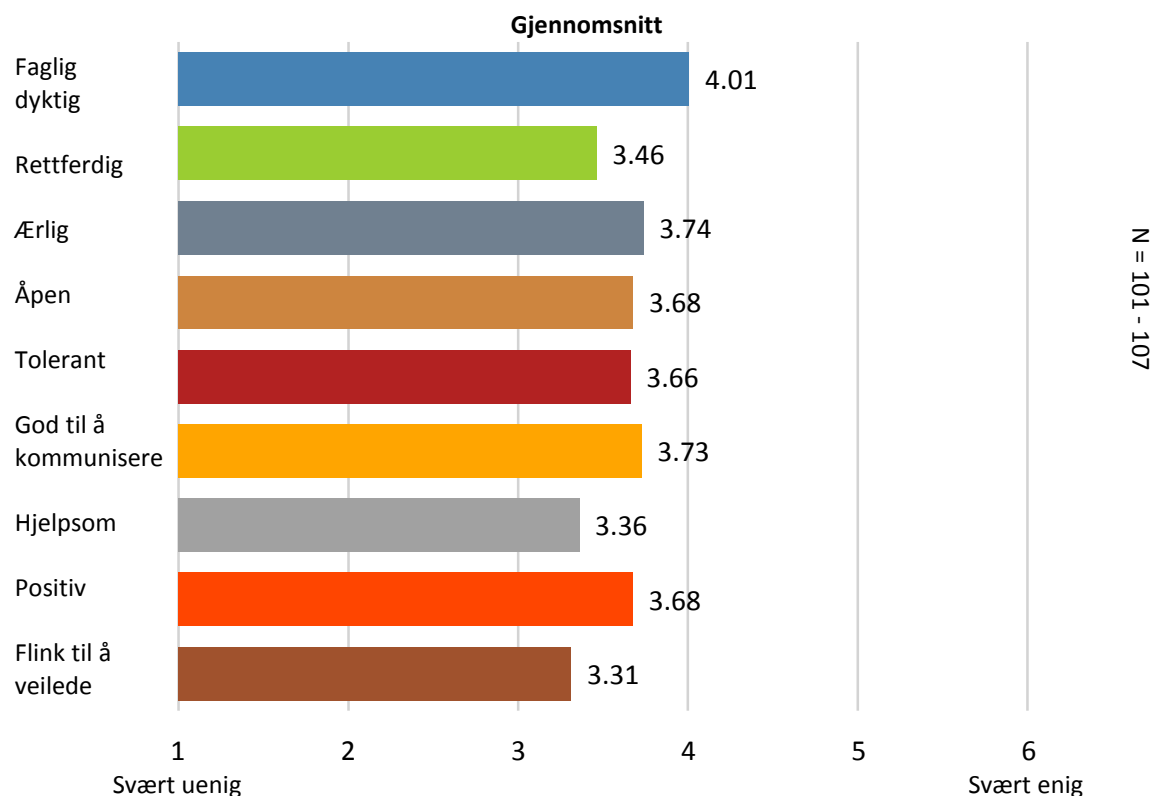
30. I hvor stor grad var følgende utslagsgivende for den minnelige avtalen?



Figur 30: Grafen er et sammensatt spørsmål og viser gjennomsnitt over hva som var utslagsgivende for avtalen til grunneierne.

Figur 30 viser at vegprosjektets betydning for lokalsamfunnet har et gjennomsnitt på 4,24 og var viktigst for respondentene. Det hadde ingen hensikt å protestere har et gjennomsnitt 3,9 og var det nest høyeste gjennomsnittet. Påvirkning fra naboer hadde det laveste gjennomsnittet på 1,69.

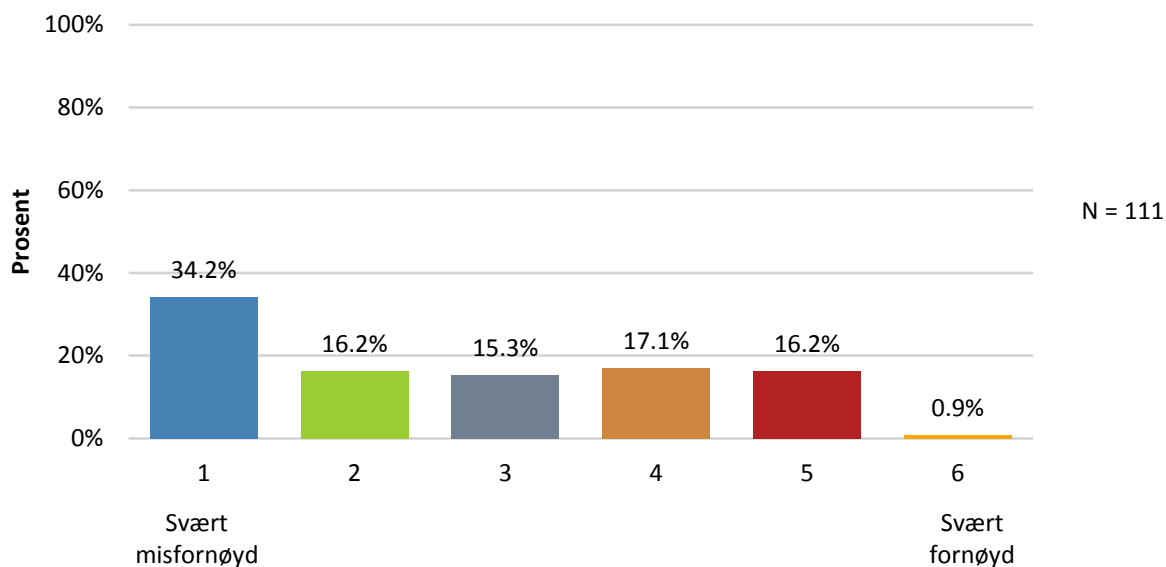
31. Under ser du listet opp en del utsagn hentet fra Statens vegvesen sine etiske retningslinjer for grunnnerverv. Vi vil gjerne vite om du er enig eller uenig i følgende utsagn. Det er viktig at du knytter svarene til din erfaring i forbindelse med grunnnervervet. Statens vegvesen har vært:



Figur 31: Grafen er et sammensatt spørsmål og viser grunneierne opplevelse av Statens vegvesen i forbindelse med grunnnervervet og gjennomsnitt over i hvilken grad de er enig med utsagn fra de etiske retningslinjene.

Figur 31 viser at respondentene har i gjennomsnitt på 4,01 svart at Statens vegvesen har vært faglig dyktig. Mens respondentene har i gjennomsnitt på 3,31 svart at Statens vegvesen har vært flink til å veilede. Dette er henholdsvis det høyeste og det laveste gjennomsnittet.

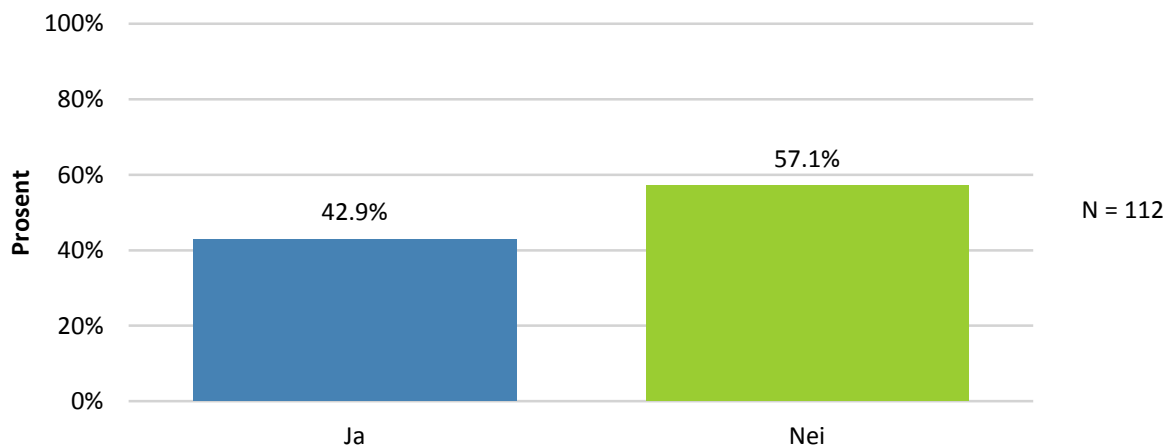
32. Hvor fornøyd var du med det første tilbudet?



Figur 32: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor fornøyd grunneierne er med det første tilbudet.

Figur 32 viser at 0,9 % av respondentene var svært fornøyd med det første tilbudet, mens 34,2 % var svært misfornøyd med det første tilbudet.

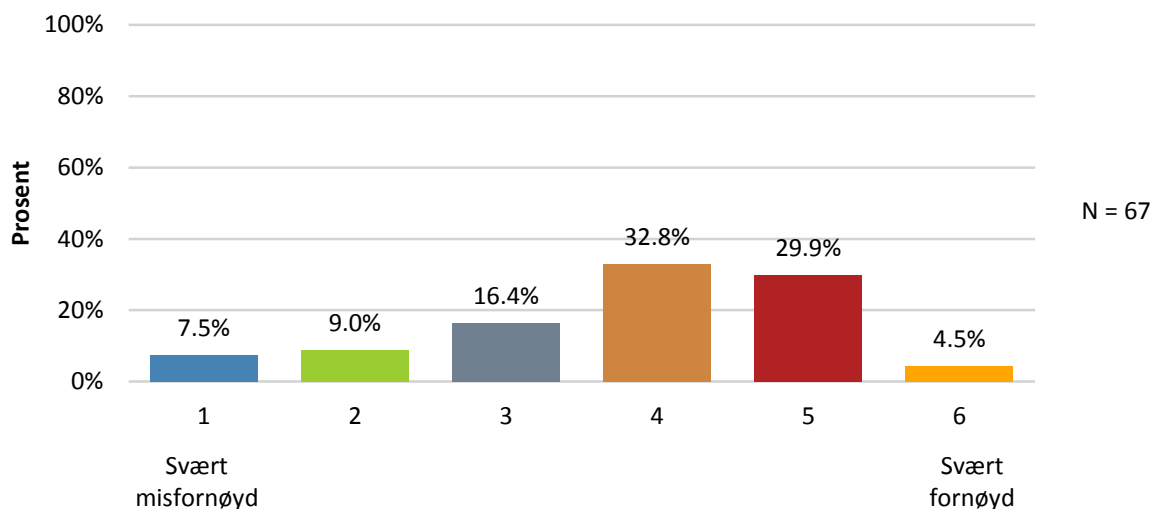
33. Aksepterte du det første tilbudet?



Figur 33: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne aksepterte det første tilbudet.

Figur 33 viser at 42,9 % av respondentene svarte at de aksepterte det første tilbudet.

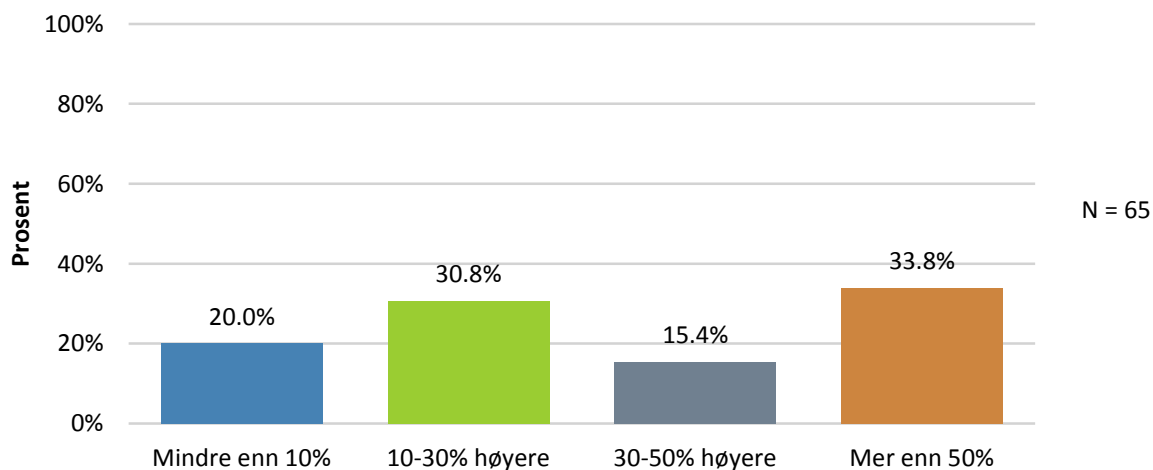
34. Hvis du svarte «nei» på forrige spørsmål. Hvor fornøyd var du med tilbudet som ble akseptert?



Figur 34: Grafen er betinget av at grunneierne takket nei til det første tilbudet. Grafen er en prosentvis fordeling over hvor fornøyd grunneierne er med det aksepterte tilbudet.

Figur 34 viser at av de som takket nei til det første tilbudet var 67,2 % av respondentene i øvre halvdel av skalaen (skalaverdi 4, 5 og 6).

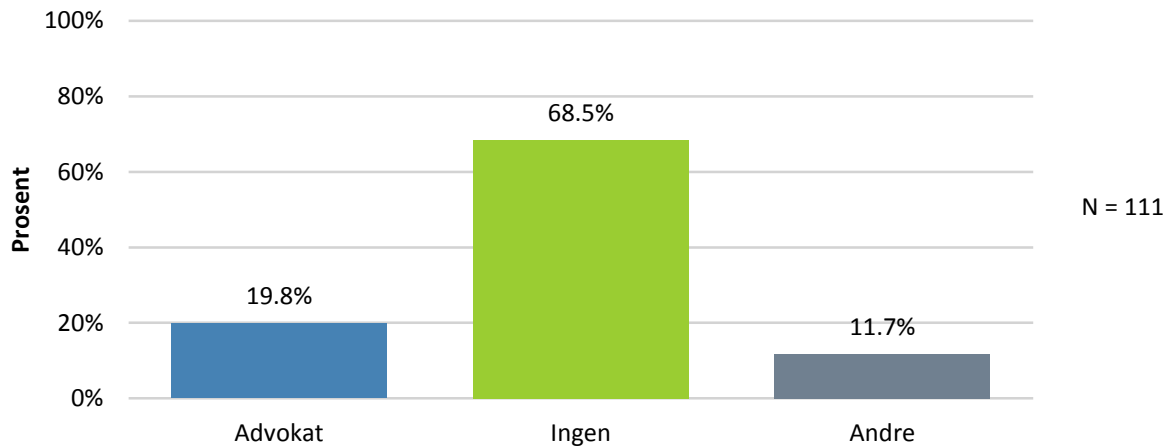
36. Hvor mye høyere var det aksepterte tilbudet enn det første tilbudet?



Figur 35: Grafen er betinget av at grunneierne takket nei til det første tilbudet. Grafen er en prosentvis fordeling over hvor mye høyere det aksepterte tilbudet var enn det første tilbudet.

Figur 35 viser at 33,8 % av respondentene som takket nei til det første tilbudet fikk mer enn 50 % høyere erstatning i det aksepterte tilbudet enn det første tilbudet. Mens 20 % av respondentene som takket nei til det første tilbudet fikk mer enn 10 % høyere erstatning i det aksepterte tilbudet enn det første tilbudet.

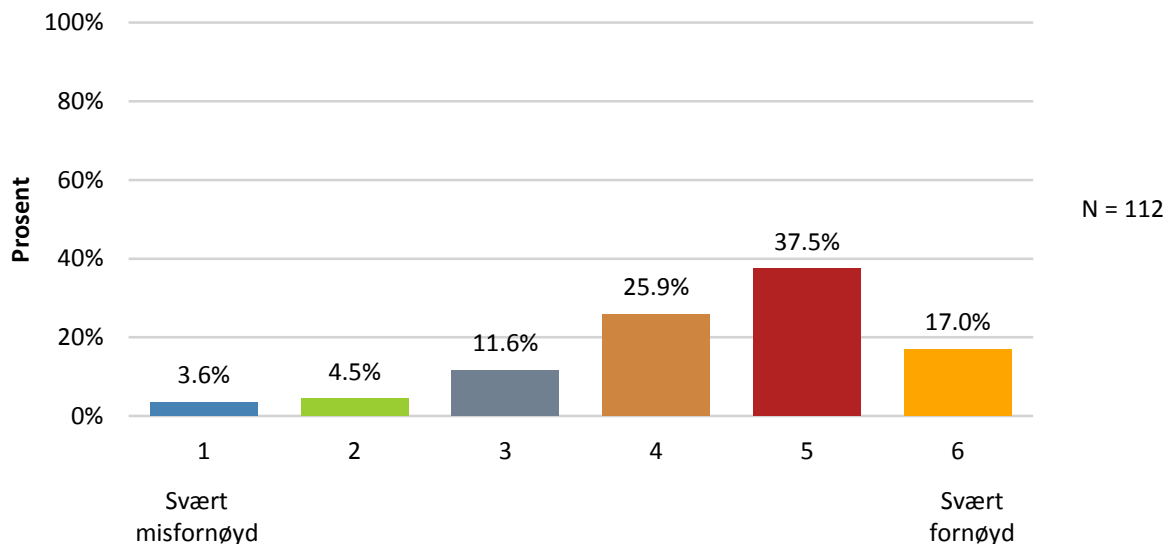
37. Brukte du noen form for rådgivning underveis i forhandlingene?



Figur 36: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne brukte noen form for rådgivning.

Figur 36 viser at 68,5 % av respondentene ikke brukte noen form for rådgivning, mens 19,8 % av respondentene brukte advokat som rådgivning, og 11,7 % angir at de brukte annen rådgivning. Dette ble utdypet med blant annet svigersønn, andre naboer, bekjent, eiendomsmegler og bygg/fagfolk.

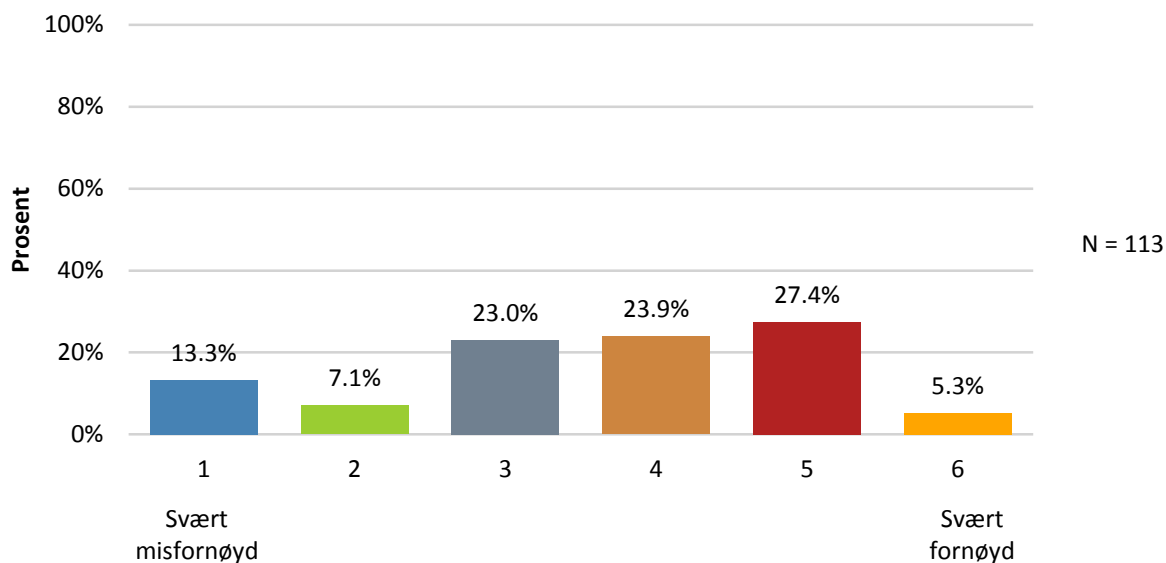
38. Hvordan stilte du deg til forhandlingene i startfasen?



Figur 37: Grafen er en prosentvis fordeling over hvordan grunneierne stilte seg til forhandlingene i startfasen.

Figur 37 viser at 80,4 % av respondentene svarte i øvre halvdel av skalaen (skalaverdi 4, 5 og 6) og stilte seg positiv til forhandlingene i startfasen.

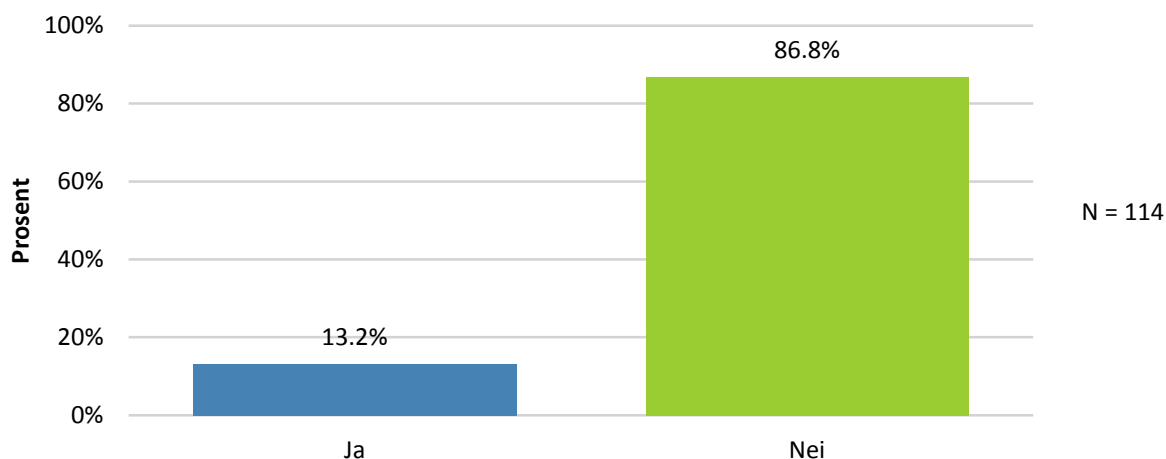
39. Hvor fornøyd var du med forhandlingene i etterkant?



Figur 38: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor fornøyd grunneierne var med forhandlingene i etterkant.

Figur 38 viser at 56,6 % av respondentene svarte i øvre halvdel av skalaen (skalaverdi 4, 5 og 6) og stilte seg positiv til forhandlingene i etterkant.

40. Var det på noe tidspunkt aktuelt å avslå videre forhandlinger?



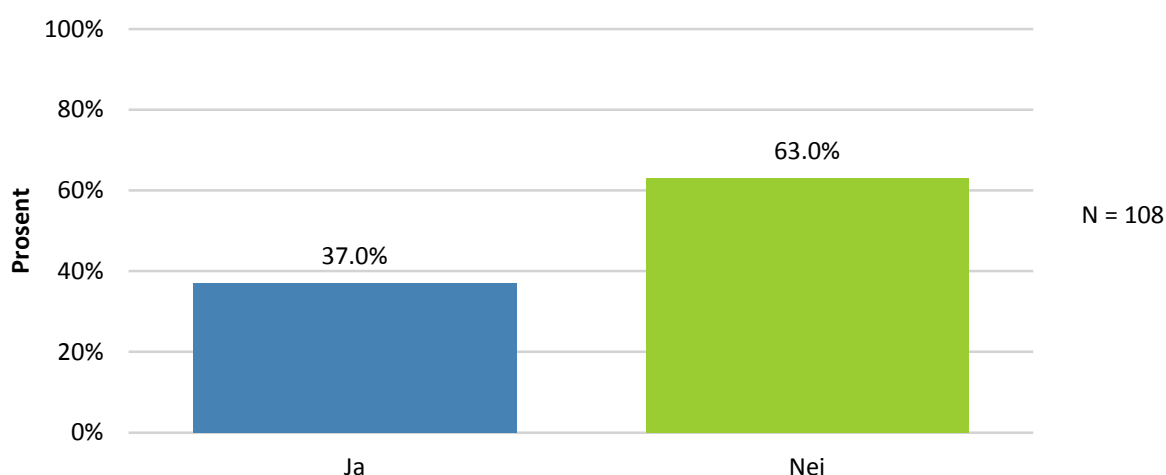
Figur 39: Grafen er en prosentvis fordeling over om det på noe tidspunkt var aktuelt å avslå videre forhandlinger.

Figur 39 viser at 13,2 % av respondentene svarte at det var aktuelt å avslå videre forhandlinger.

44. Var det noe du savnet ved forhandling av avtale?

Dette er et åpent spørsmål og her kommer noen eksempler på kommentarer: «Nei, forhandlingen foregikk via advokat», «SVV skriv ikke referat fra møter», «Nei», «Ærlighet, rettferdighet og informasjon» og «Villighet til å hjelpe oss praktisk».

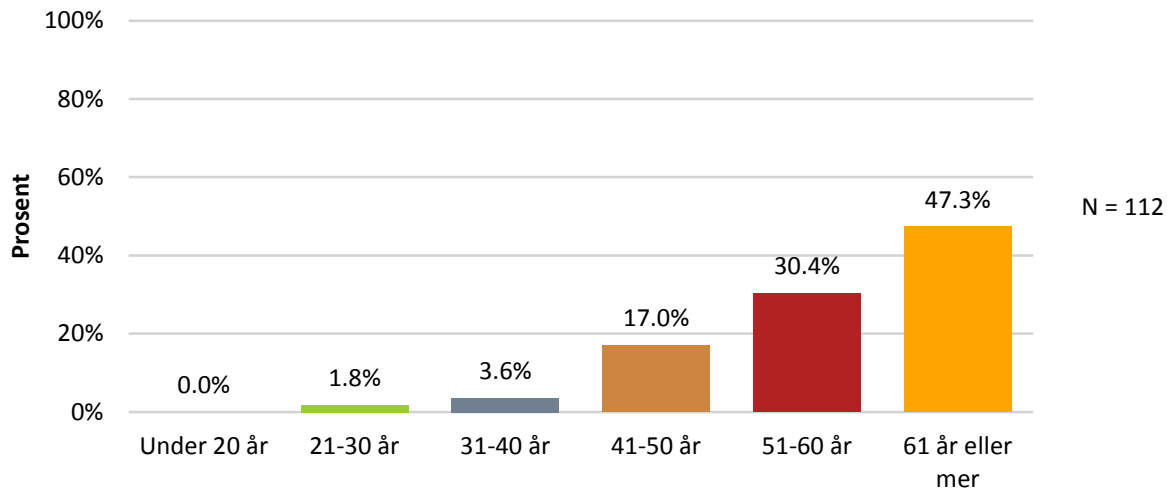
45. Sett i ettertid, angret du på noe ved avtalen som ble inngått?



Figur 40: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne i ettertid angret på noe ved avtalen.

Figur 40 viser at 37 % av respondentene svarte at de angret på noe ved avtalen som ble inngått. Spørsmålet ble fulgt opp med et åpent spørsmål hvor respondentene kunne utdype med egne ord. De svarte blant annet: «meir detaljerte avtalar», «tidsfrister for BEGGE parter!», «kanskje brukt advokat», «orke å kjøre saken til retten» og «avtalen blei signert i ein periode der alt såg nyttesløst ut. Burde ikke signert».

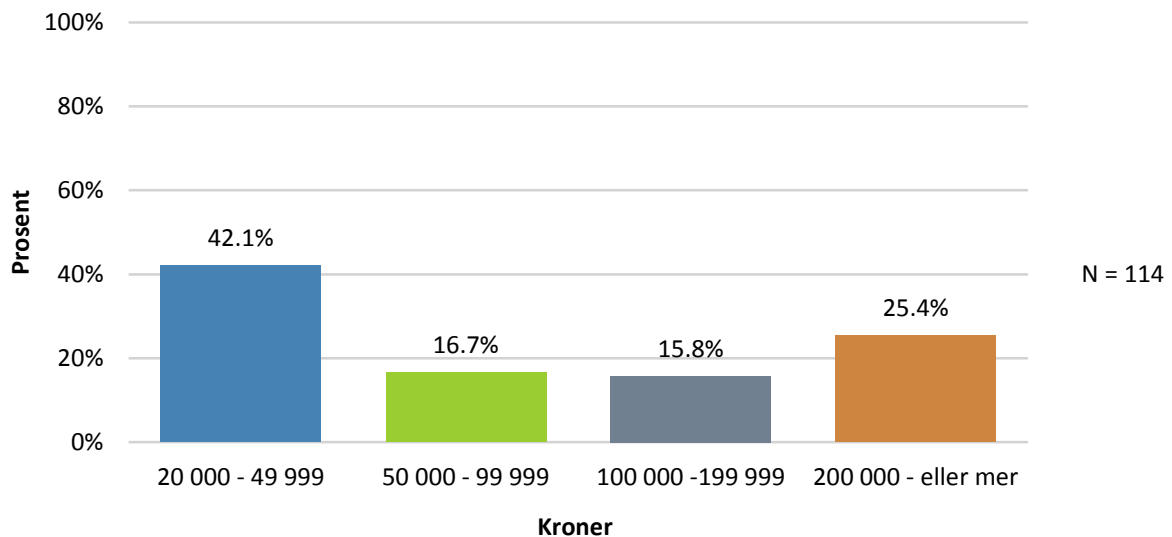
46. Hvor gammel er du?



Figur 41: Grafen er en prosentvis fordeling over alder til grunneierne som har svart.

Figur 41 viser at 77,7 % (30,4 % + 47,3 %) av respondentene var over 51 år og 47,3 % var over 61 år.

Erstatningssum



Figur 42: Grafen er en prosentvis fordeling over størrelse på erstatningssum i grunneiernes avtaler.

Figur 42 viser at 42,1 % av respondentene hadde et erstatningsnivå på 20 000 – 49 999 kr, mens 25,4 % av respondentene hadde et erstatningsnivå på 200 000 eller mer.

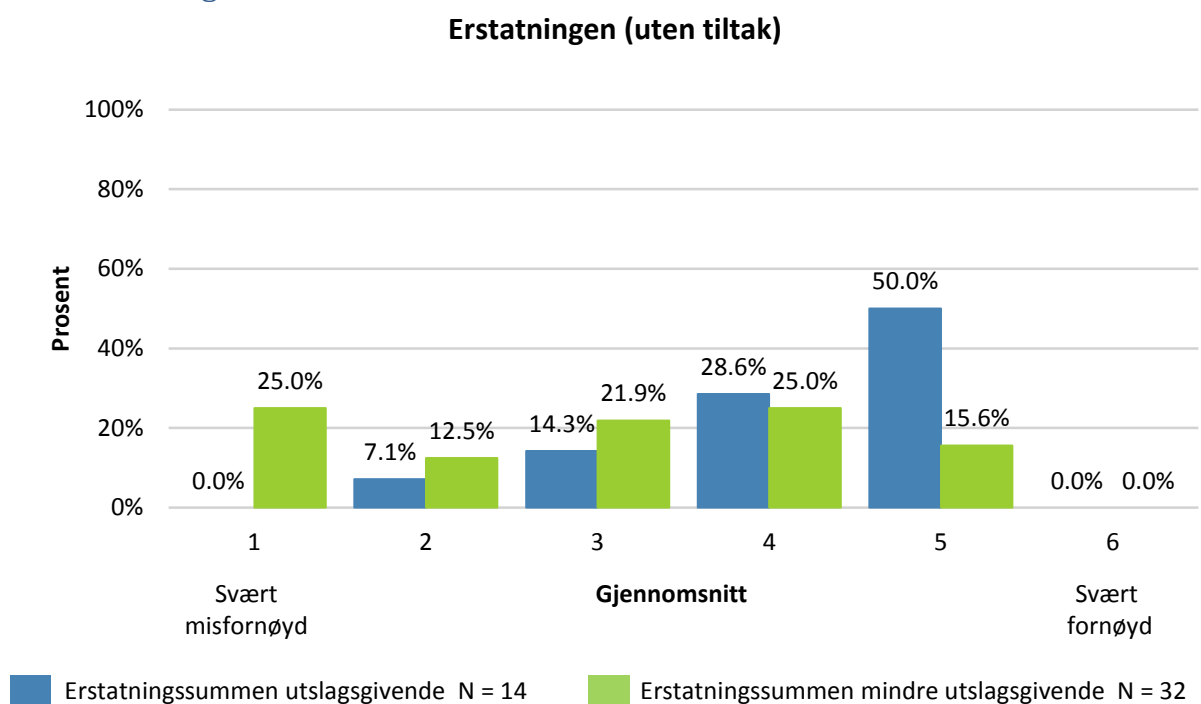
Dette kapittelet har gjort rede for de viktigste resultatene av spørreundersøkelsen. I neste kapittel blir resultatene anvendt, ved bruk av forskjellige typer analyser.

5 Analyser

5.1 Innledning

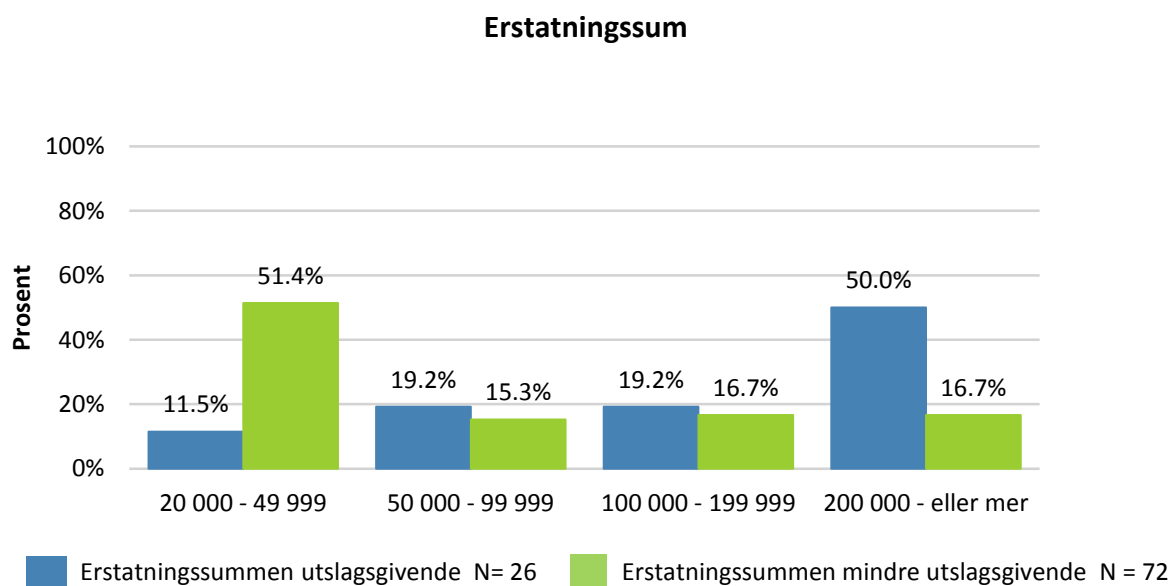
I følgende kapittel presenteres statistisk analyse av spørreundersøkelsen. Analysene er kategorisert under tema med tilhørende delproblemstilling. Rekkefølge på temaene er den samme som i spørreundersøkelsen. Hvilken type analyse som er gjort er i hvert enkelt tilfelle vurdert ut fra funksjonalitet og evne til å formidle informasjon som kan bistå med å svare på problemstillingene.

5.2 Erstatning



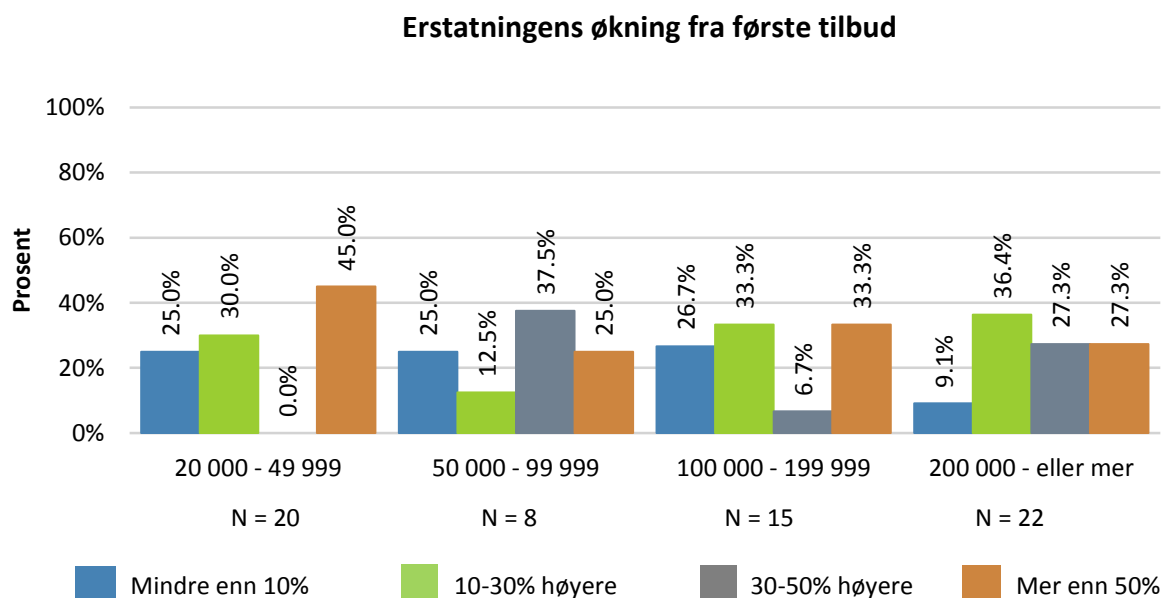
Figur 43: Grafen er betinget av at respondentene ikke har fått utført tiltak på eiendommen. Sammenligningen skiller respondentene mellom de som mener at erstatningssummen var utslagsgivende (skalaverdi 5 og 6) for avtalen og de som mener at erstatningssummen var mindre utslagsgivende (skalaverdi 1,2,3 og 4) og viser hvor fornøyd de er med erstatningen.

Figur 43 viser at for de som oppgir at erstatningssummen er utslagsgivende for å inngå en minnelig avtale, så er 78,6 % på den positive halvdel (4, 5 og 6) av hvor fornøyd de er med erstatningen. Ingen av de som ikke fikk utført tiltak på eiendommen er svært fornøyd (skalaverdi 6) med erstatningen.



Figur 44: Grafen er betinget av at respondentene ikke har fått utført tiltak på eiendommen. Sammenligningen skiller respondentene mellom de som mener at erstatningssummen var utslagsgivende (skalaverdi 5 og 6) for avtalen og de som mener at erstatningssummen var mindre utslagsgivende (skalaverdi 1,2,3 og 4) og viser intervall over hvor mye de fikk i erstatningssum.

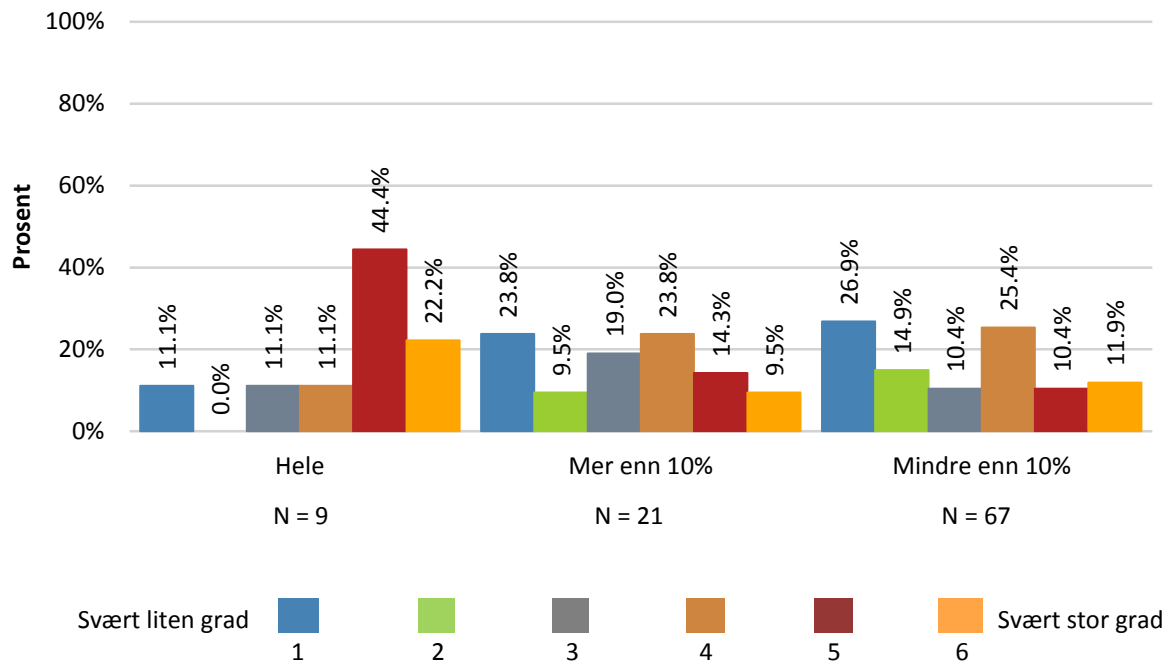
Figur 44 viser at for de som oppgir at erstatningssummen er viktig for å inngå en minnelig avtale, så mottar halvparten 200.000 kroner eller mer. Av de som oppgir at erstatningssummen er mindre viktig er det omtrent halvparten som får mindre enn 50.000 kroner.



Figur 45: Grafen er betinget av at respondentene takket nei til det første tilbudet. Krysstabuleringen har intervall av erstatningssum langs x-aksen (vannrett) og spørsmål 36 (hvor mye høyere var det aksepterte tilbudet enn det første tilbudet du fikk?) langs y-aksen (loddrett).

Figur 45 viser at for de som ikke aksepterte det første tilbudet har mer enn 40 % av respondentene, uavhengig av hvilket erstatningsintervall de tilhørte, fått økt erstatningssummen med mer enn 30 %.

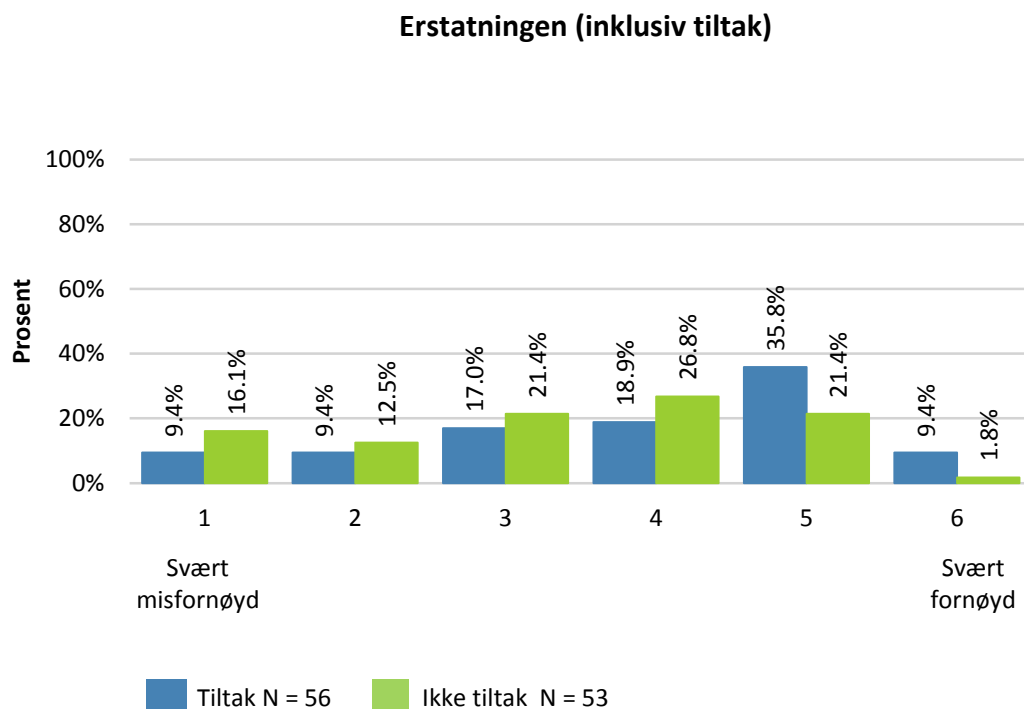
Erstatningssummen sin betydning for inngåelse av minnelig avtale.



Figur 46: Krysstabuleringen har spørsmål 13 (hvor stor del av eiendommen måtte du avstå?) langs x-aksen (vannrett) og spørsmål 30 (i hvor stor grad var erstatningssummen utslagsgivende for den minnelige avtalen?) langs y-aksen (loddrett).

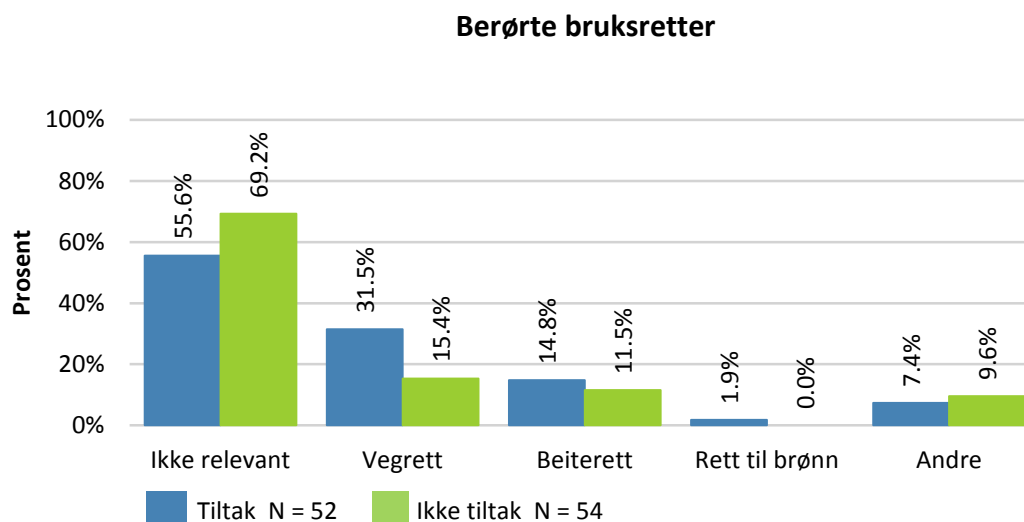
Figur 46 viser at for de som måtte avstå hele eiendommen var det 66,6 % som svarte at erstatningssummen var svært utslagsgivende for inngåelse av avtale.

5.3 Tiltak



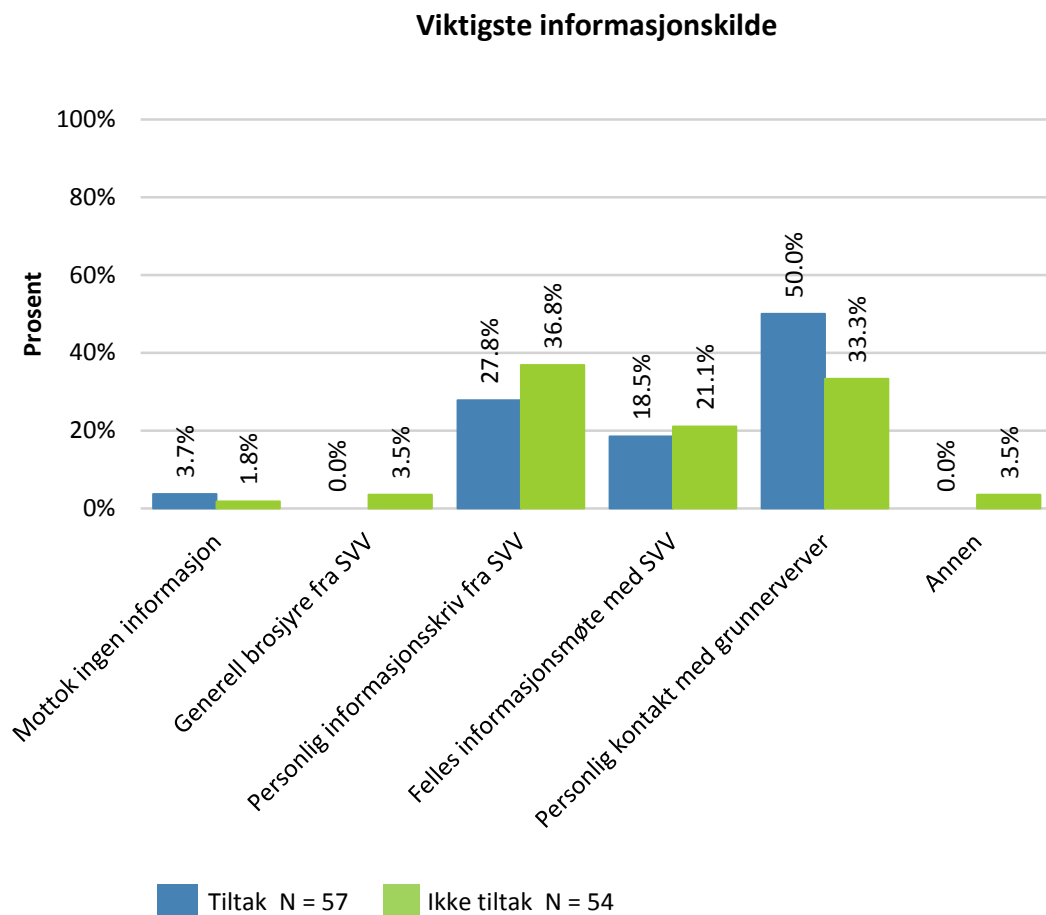
Figur 47: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser i hvilken grad de er fornøyd med erstatningen.

Figur 47 viser at det var 9.4 % av de som hadde fått utført tiltak på eiendommen som var svært fornøyd (skalaverdi 6) og 35.8 % som hadde svart skalaverdi 5. Av de som ikke hadde fått utført tiltak på eiendommen var det 1.8 % som var svært fornøyd og 21.4 % som hadde svart skalaverdi 5.



Figur 48: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser hvilke bruksretter som ble berørt for dem.

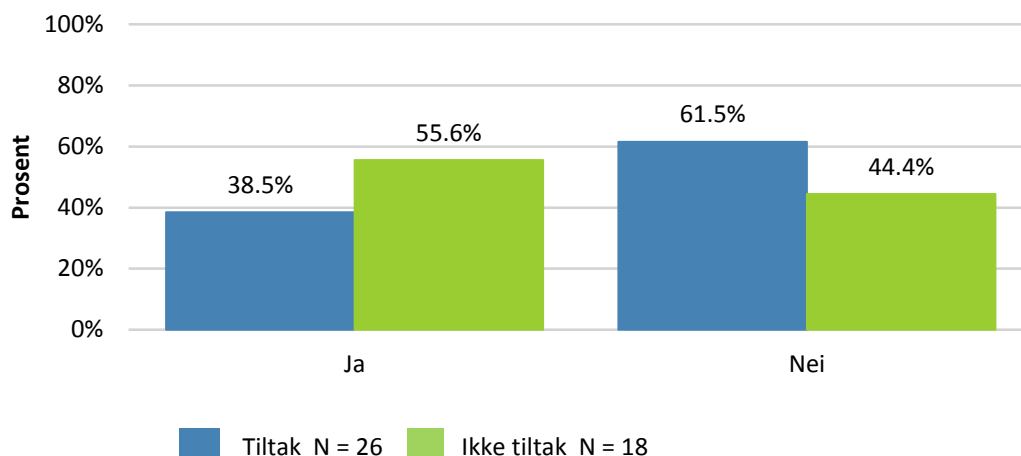
Figur 48 viser at av de som fikk utført tiltak på eiendommen ble vegrett berørt på 31.5 % av eiendommene. Av de som ikke fikk utført tiltak på eiendommen ble vegrett berørt på 15.4 % av eiendommene.



Figur 49: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser hvilken informasjonskilde som var viktigst for dem.

Figur 49 viser at av de som fikk utført tiltak på eiendommen var det 50 % som svarte at personlig kontakt med grunnnerverver var deres viktigste informasjonskilde. Av de som ikke fikk utført tiltak på eiendommen var der 33.3 % som svarte at personlig kontakt med grunnnerverver var deres viktigste informasjonskilde.

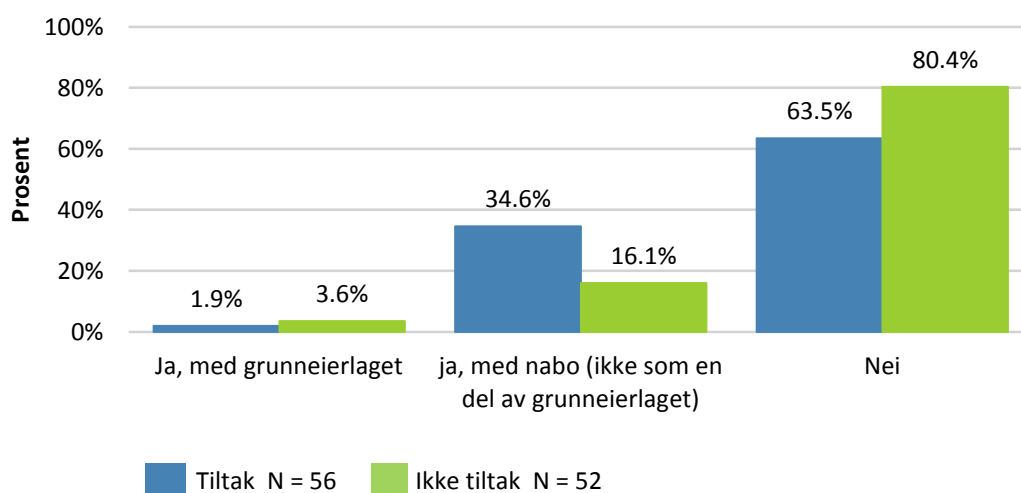
Søkte Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter



Figur 50: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser hvem som søkte Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter.

Figur 50 er betinget av at respondentene var klar over at det er mulig å søke om å få dekket advokatutgifter ved forhandling av minnelig avtale. 46 respondenter svarte at de var klar over det. Av de som hadde fått utført tiltak på eiendommen svarte 38.5 % at de søkte om å få dekket advokatutgifter. Av de som ikke hadde fått utført tiltak på eiendommen svarte 55.6 % at de søkte om å få dekket advokatutgifter.

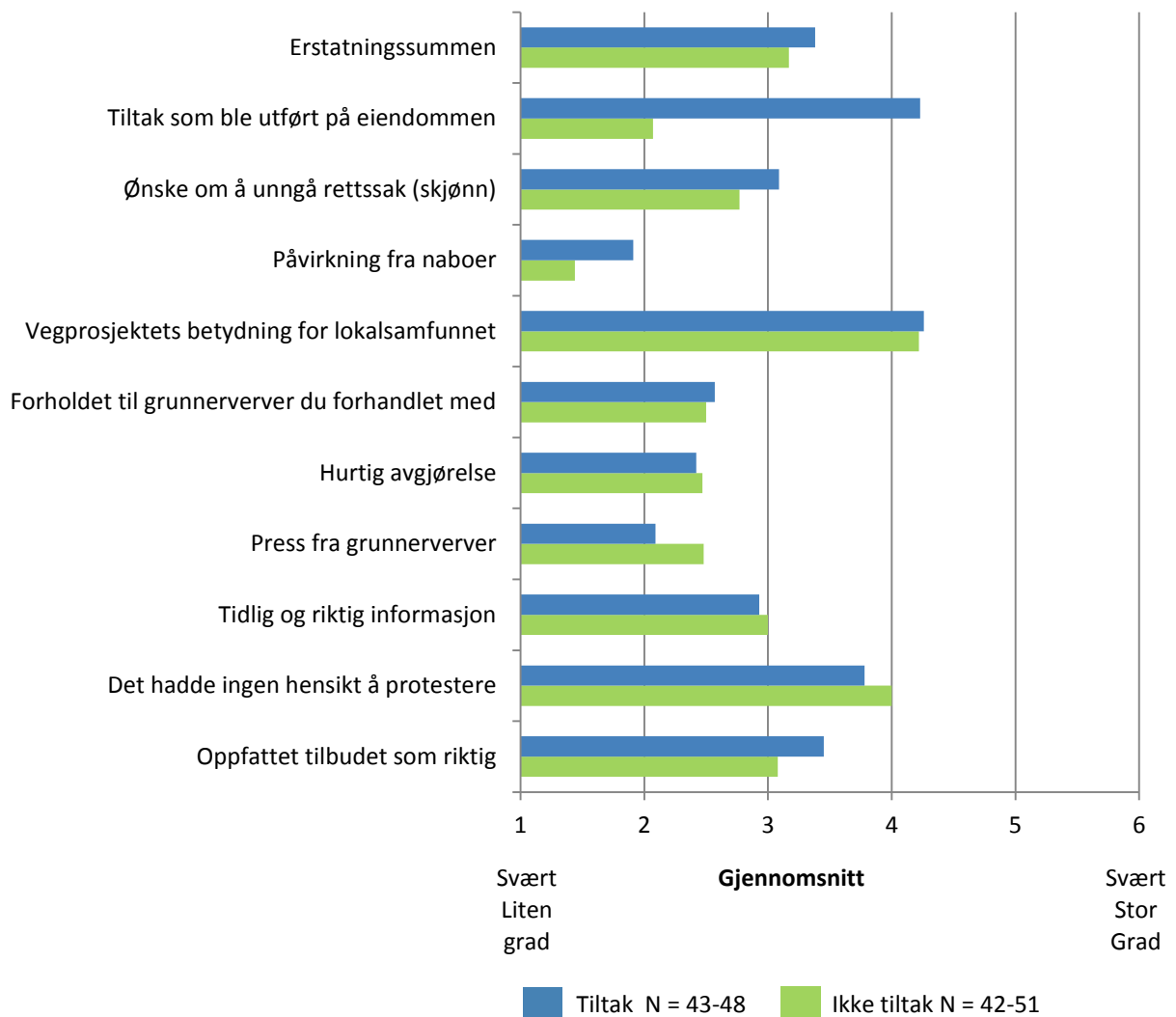
Ble forhandlingene samkjørt med andre?



Figur 51: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser om forhandlingene ble samkjørt med noen andre.

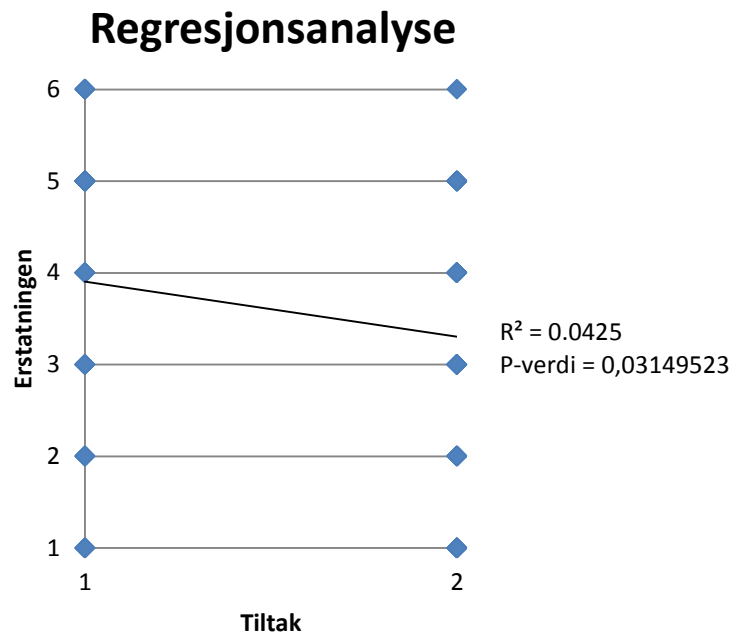
Figur 51 viser at av de som fikk utført tiltak på eiendommen var det 34.6 % som fikk forhandlingene samkjørt med nabo. Av de som ikke fikk utført tiltak på eiendommen var det 16.1 % som fikk forhandlingene samkjørt med nabo.

I hvilken grad var følgende utslagsgivende for den minnelige avtalen?



Figur 52: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser gjennomsnitt over hva som var utslagsgivende for avtalen deres.

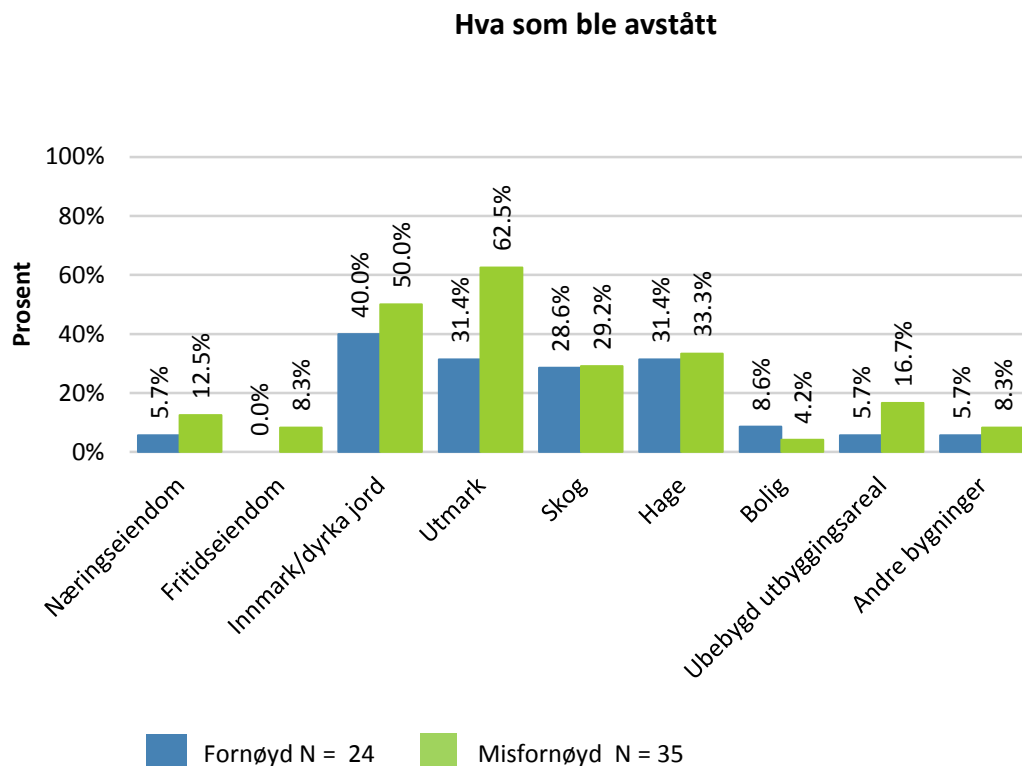
Figur 52 er et sammensatt spørsmål og viser at for de som hadde tiltak på eiendommen var det utslagsgivende for avtalen deres.



Figur 53: Regresjonsanalyse av spørsmål 5 (Ble det utført tiltak på eiendommen som en del av erstatningen?) som er den uavhengige variabelen og spørsmål 3(Hvor fornøyd var du med erstatningen?) som er den avhengige variabelen. Skalaverdiene går fra 1 (svært misfornøyd) til 6 (svært fornøyd) loddrett. Vannrett er verdiene 1 (ja) og 2 (nei).

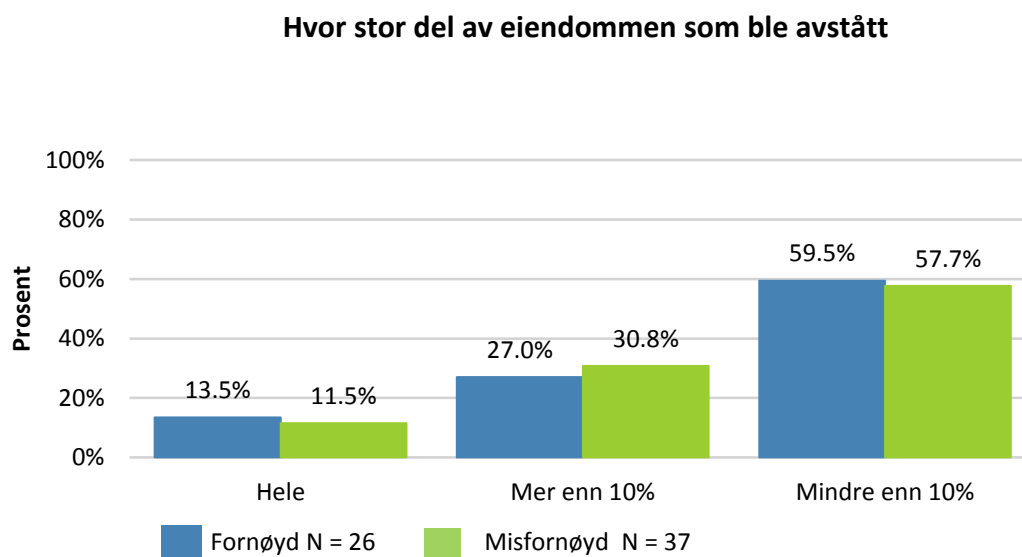
P-verdi for x-variabelen i Figur 53 er litt lavere enn 0,05 og man kan da si at det er en viss avhengighet mellom om grunneier har fått tiltak på eiendommen, og hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. Regresjonsmodellen kan forklare ca. 4 % av sammenhengen mellom variablene.

5.4 Tilknytning til areal



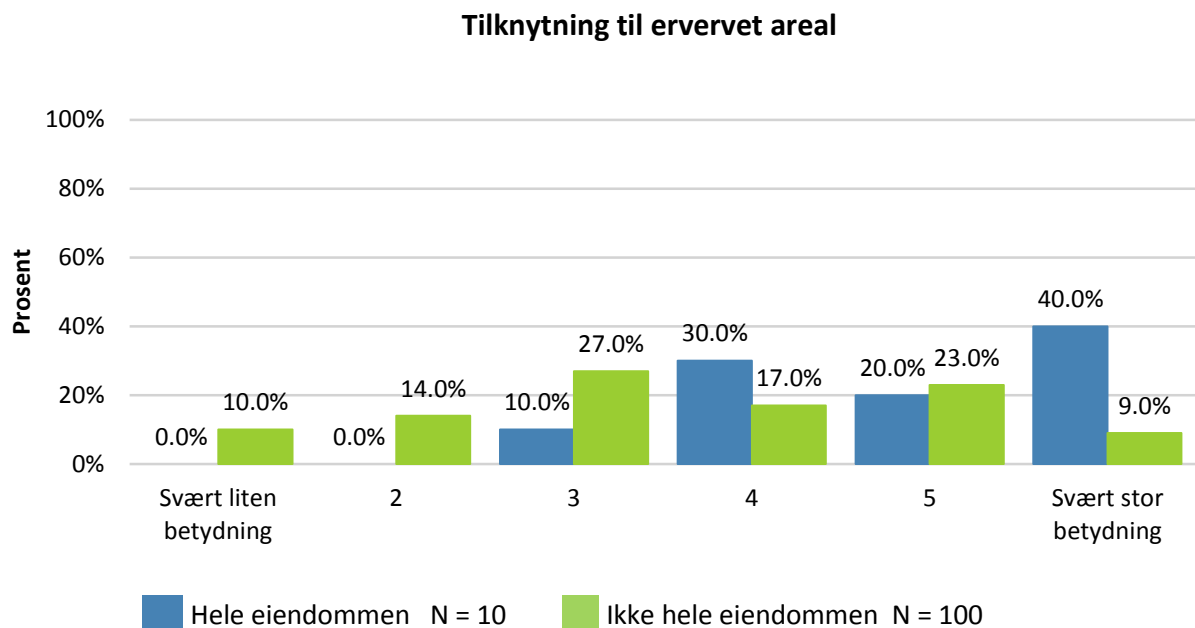
Figur 54: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de var fornøyd (skalaverdi 5 og 6) eller misfornøyd (skalaverdi 1 og 2) med erstatningen og viser hvilke arealstyper som ble avstått for dem.

Figur 54 viser at de som er misfornøyd med erstatningen måtte avstå flere eiendomsstyper enn de som var fornøyd med erstatningen.



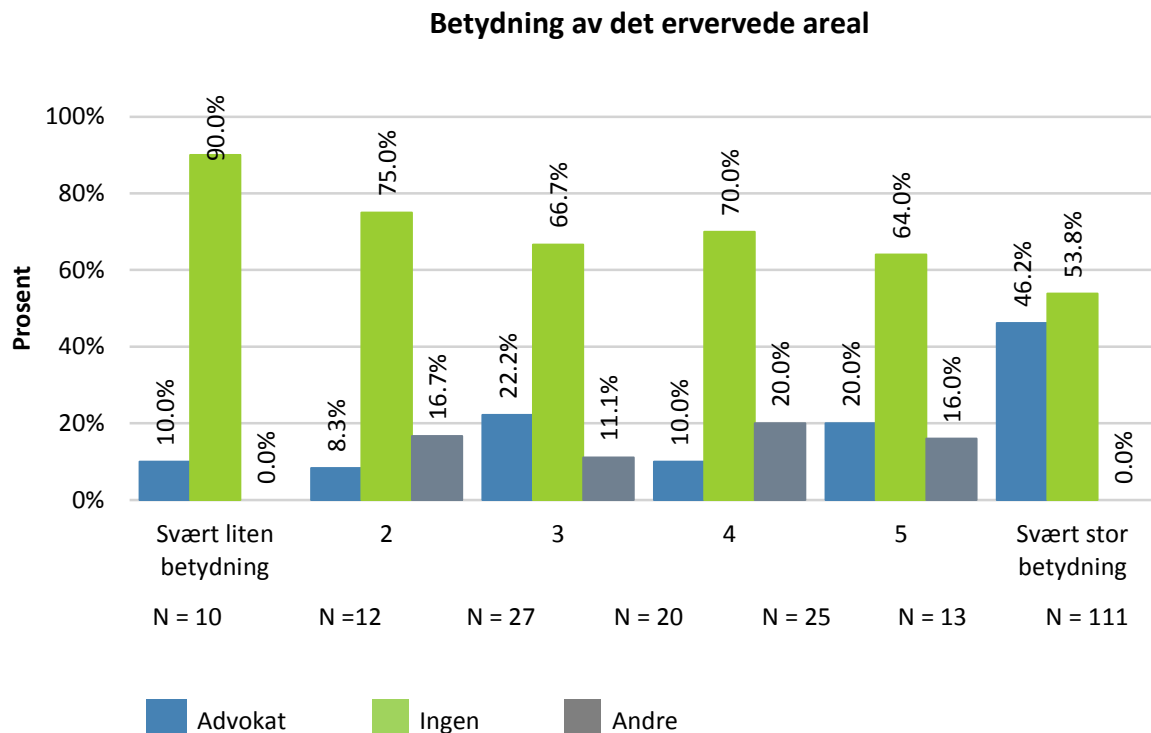
Figur 55: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de var fornøyd (skalaverdi 5 og 6) eller misfornøyd (skalaverdi 1 og 2) med erstatningen og viser hvor stor del av eiendommen som ble avstått for dem.

Figur 55 viser at både de som var misfornøyd og fornøyd med erstatningen avstod ca. like store andeler av eiendommen.



Figur 56: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har avstått hele eiendommen eller ikke og viser hvor stor betydning det ervervede arealet hadde for dem.

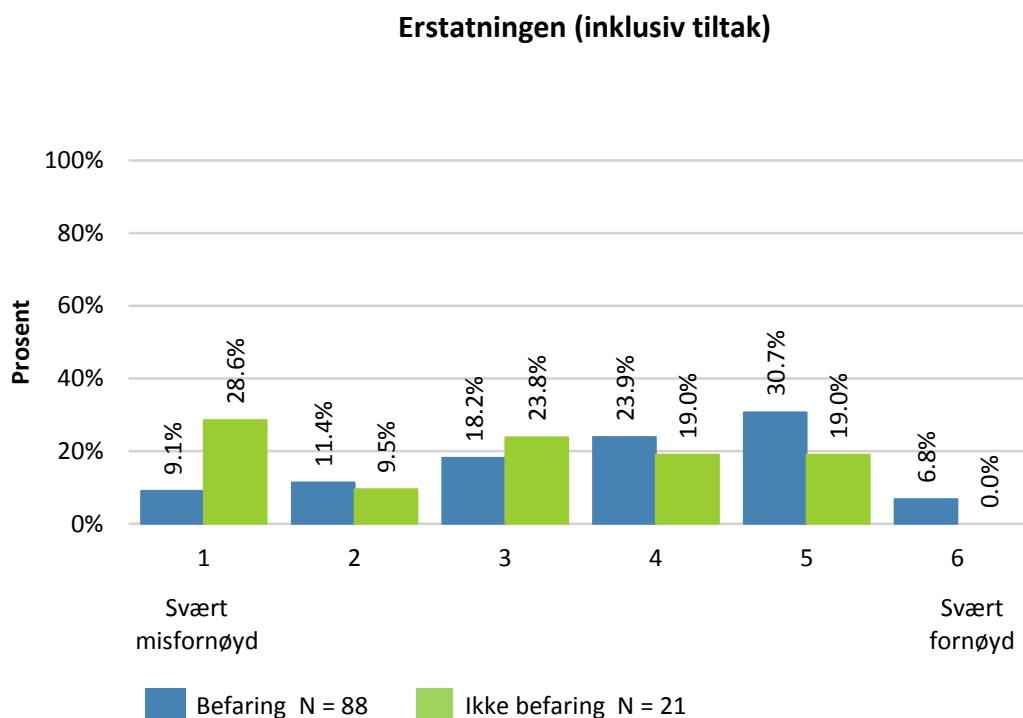
Figur 56 viser at av de som avstod hele eiendommen svarte 40 % at arealet hadde svært stor betydning for dem, mens av de som ikke avstod hele eiendommen var det 9 % som svarte at arealet hadde svært stor betydning for dem.



Figur 57: Krysstabuleringen har spørsmål 14 (hvor stor betydning hadde det avståtte arealet for deg som grunneier?) langs x-aksen (vannrett) og spørsmål 37 (brakte du noen form for rådgivning underveis i forhandlingene?) langs y-aksen (loddrett).

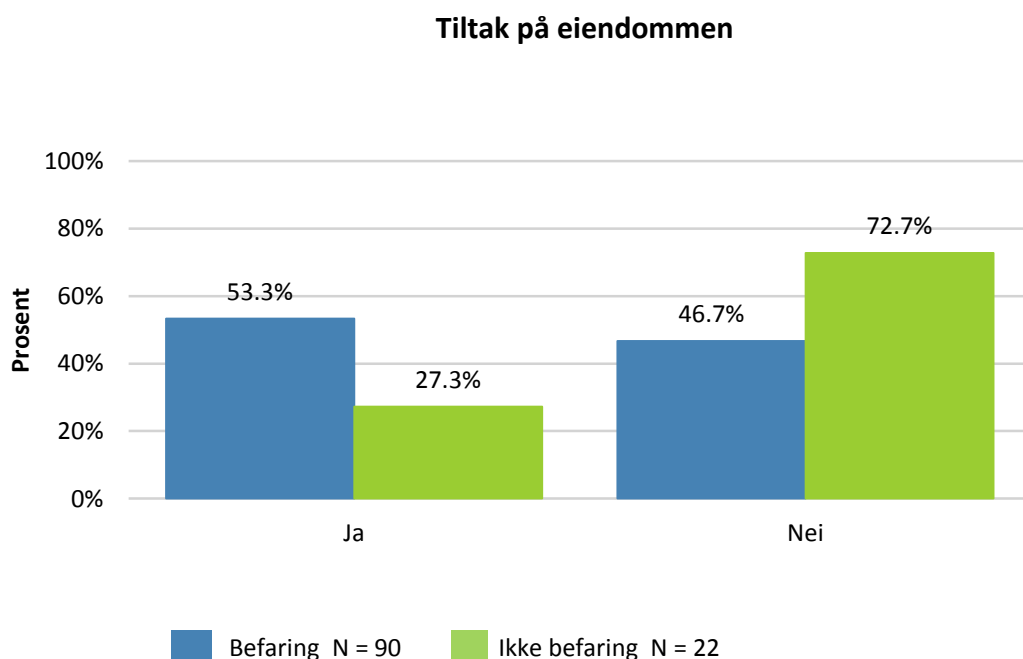
Figur 57 viser at 46,2 % av de som har svart at det ervervede arealet hadde svært stor betydning, brukte advokat under forhandlingene.

5.5 Informasjon



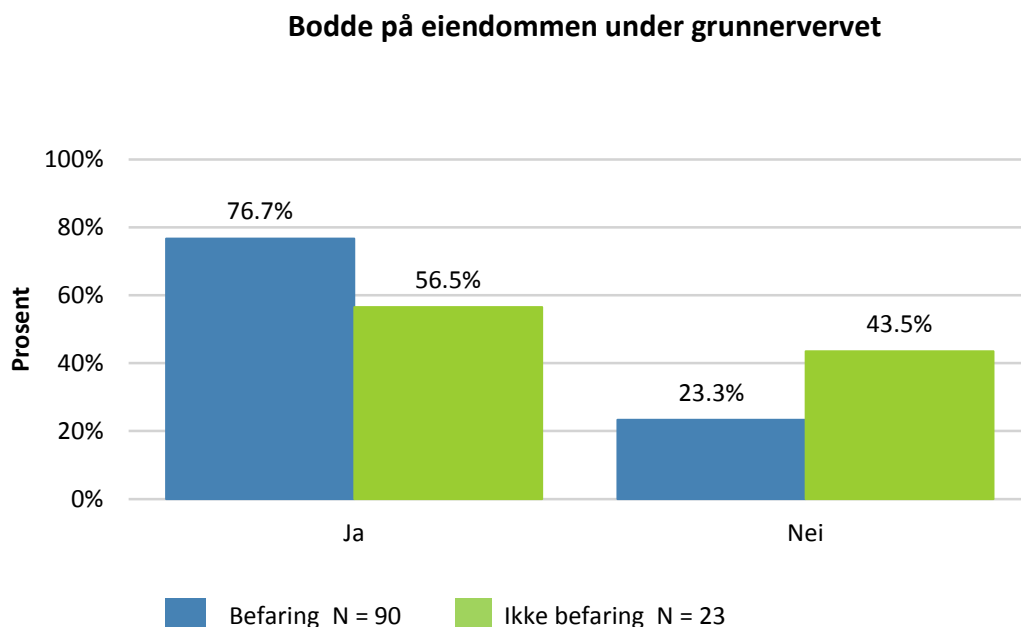
Figur 58: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser hvor fornøyd de var med erstatningen.

Figur 58 viser at av de som hadde befaring med grunnerverver på eiendommen var det 37,5 % (skalaverdi 5 og 6) som var fornøyd med erstatningen. Man kan også se at det 28,6 % av de om ikke hadde befaring på eiendommen som var svært misfornøyd med erstatningen.



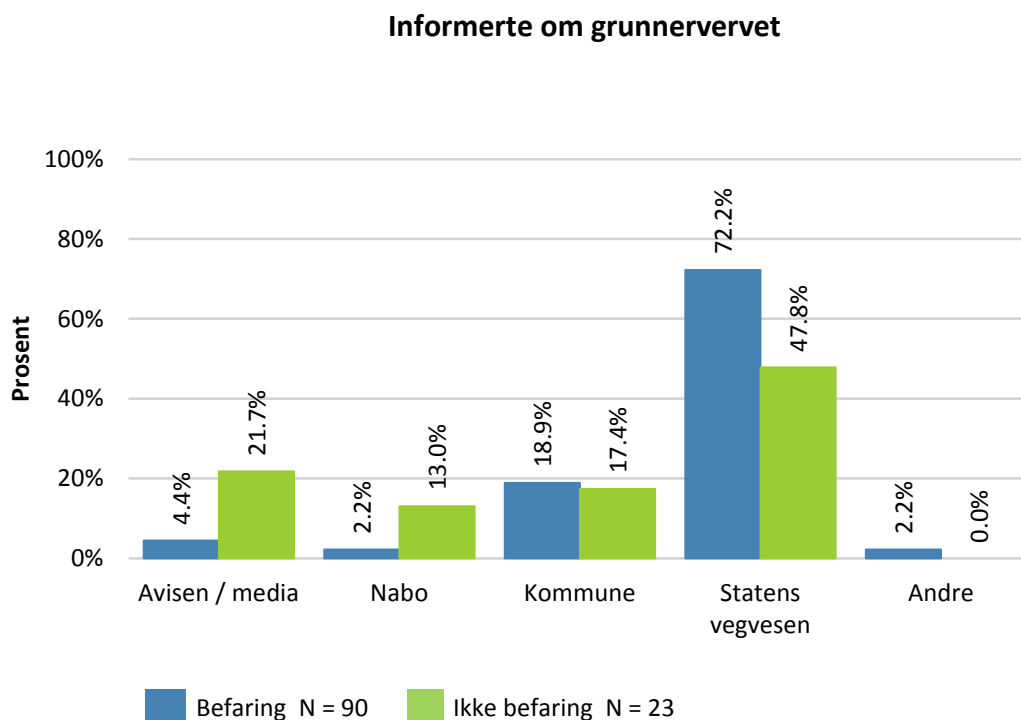
Figur 59: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser om de har fått utført tiltak på eiendommen eller ikke.

Figur 59 viser at av de som hadde befaring med grunnnervet på eiendommen var det 53,3 % som fikk utført tiltak på eiendommen, mens 27,3 % av de om ikke hadde befaring på eiendommen fikk ikke utført tiltak på eiendommen.



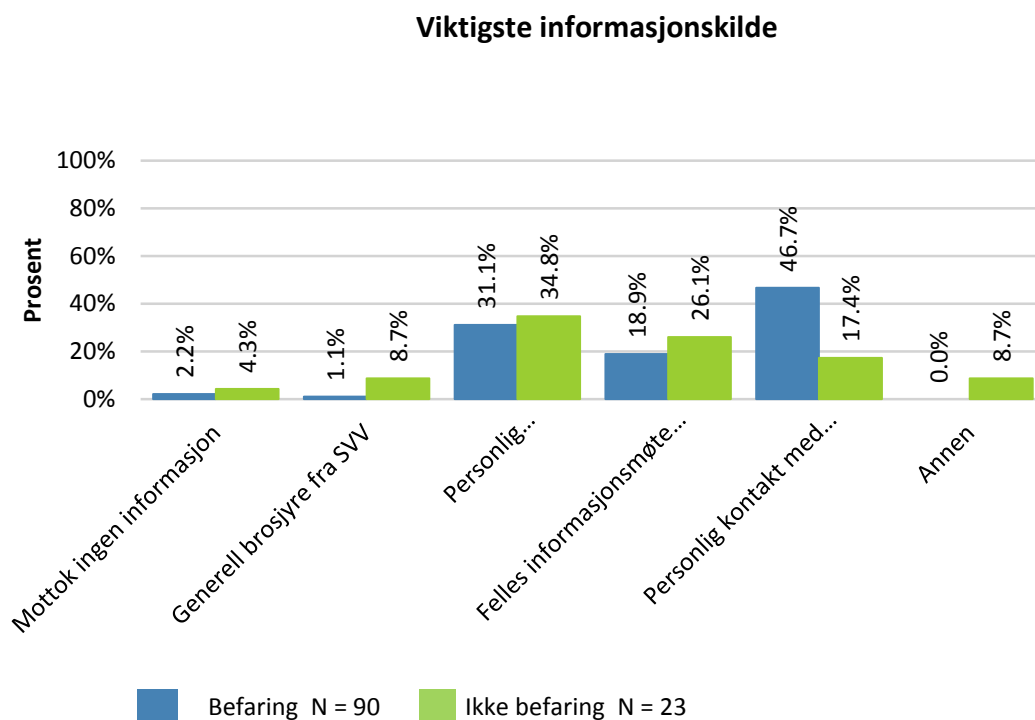
Figur 60: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnnervet på eiendommen eller ikke og viser om de bodde på eiendommen mens grunnnervet pågikk.

Figur 60 viser at av de som ikke hadde befaring med grunnnervet på eiendommen var det 43,5 % som ikke bodde på eiendommen under grunnnervet.



Figur 61: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnnervet på eiendommen eller ikke og viser hvem som informerte dem om at de var part i et grunnnerv.

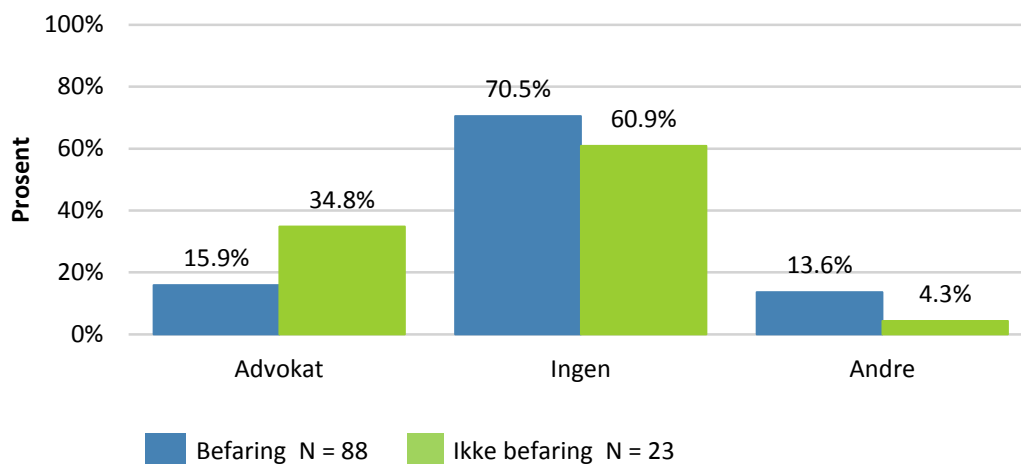
Figur 61 viser at av de som hadde befaring med grunnerverver på eiendommen var det 72,2 % som ble informert av Statens vegvesen, mens for de som ikke hadde befaring på eiendommen var det 47,8 % som ble informert av Statens vegvesen. Man kan se at av de som ikke hadde befaring på eiendommen var det 21,7 % som ble informert av media og 13 % som ble informert av nabo.



Figur 62: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser hvilken informasjonskilde som var viktigst for dem.

Figur 62 viser at av de som hadde befaring med grunnerverver på eiendommen var det 46,7 % som svarte at personlig kontakt med grunnerverv var deres viktigste informasjonskilde, mens for de som ikke hadde befaring på eiendommen var det 17,4 % som svarte det samme.

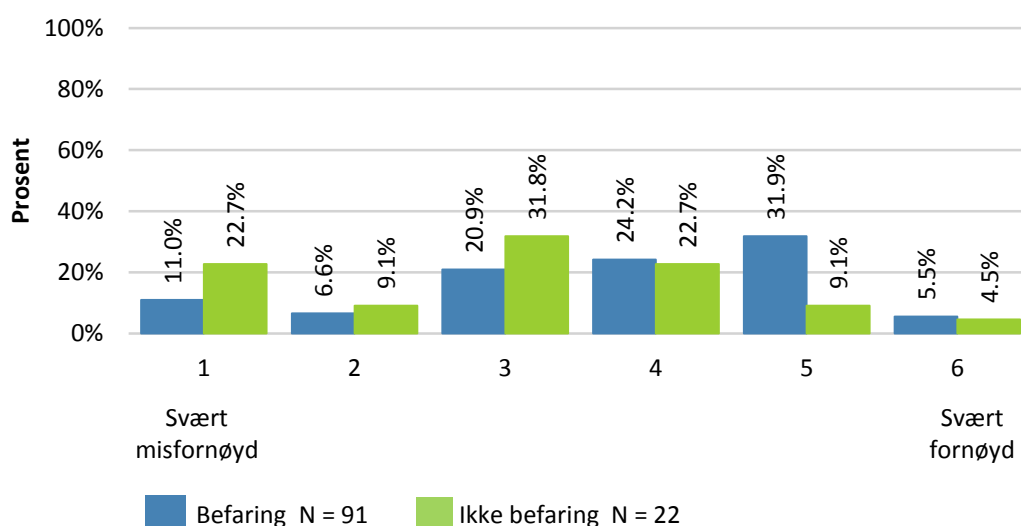
Rådgivning



Figur 63: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser om de brukte noen form for rådgivning under forhandlingene.

Figur 63 viser at av de som hadde befaring med grunnerverver på eiendommen var det 15,9 % som brukte advokat under forhandlingene, mens for de som ikke hadde befaring på eiendommen var det 34,8 % som brukte advokat under forhandlingene.

Forhandlingene i etterkant

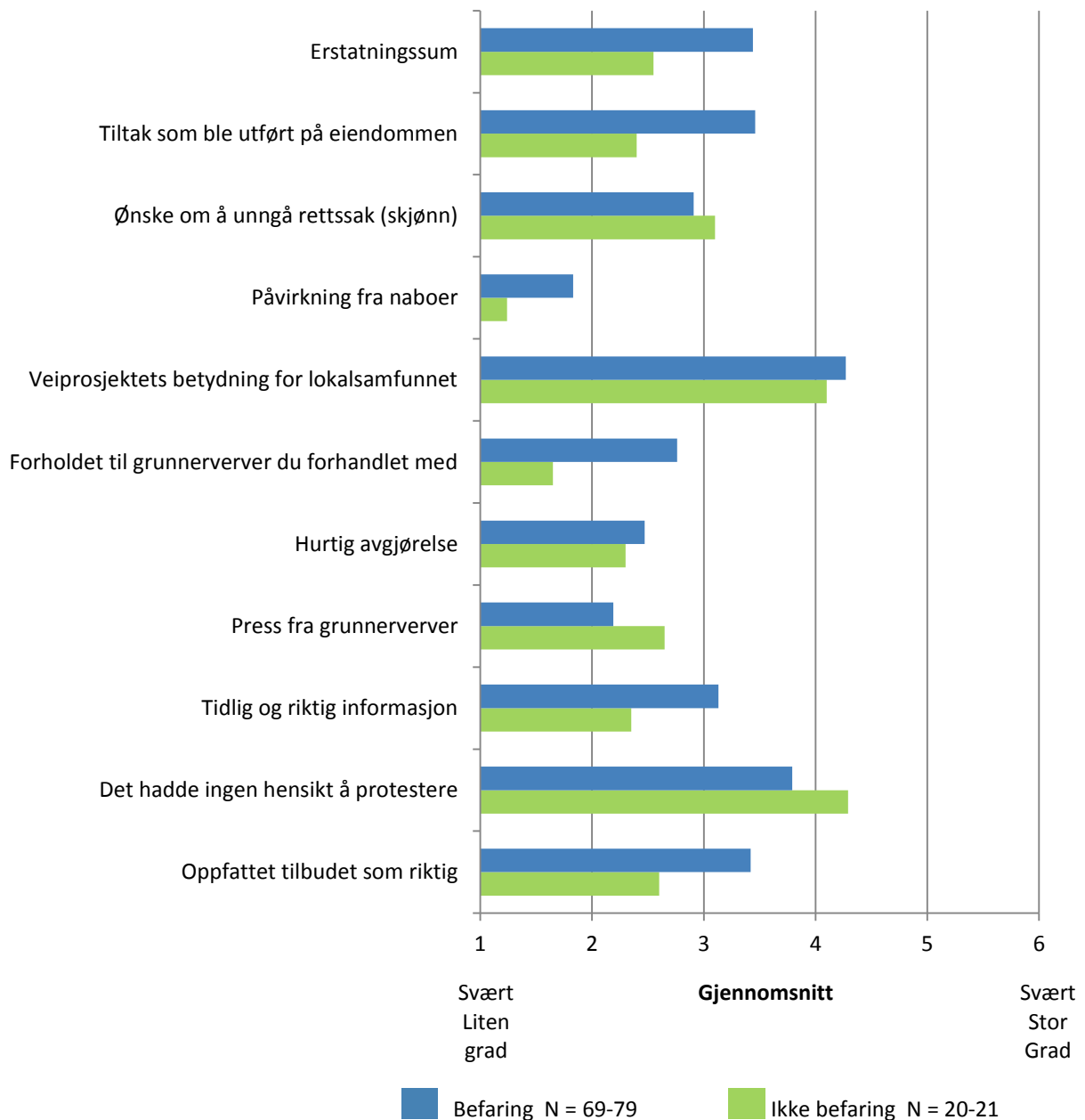


Figur 64: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser hvor fornøyd de var med forhandlingene i etterkant.

Figur 64 viser at av de som hadde befaring med grunnerverver på eiendommen var det 37,4 % (skalaverdi 5 og 6) som var fornøyd med forhandlingene i etterkant, mens for de som ikke

hadde befaring på eiendommen var det 13,6 % som var fornøyd med forhandlingene i etterkant.

I hvor stor grad var følgende utslagsgivende for den minnelige avtalen?

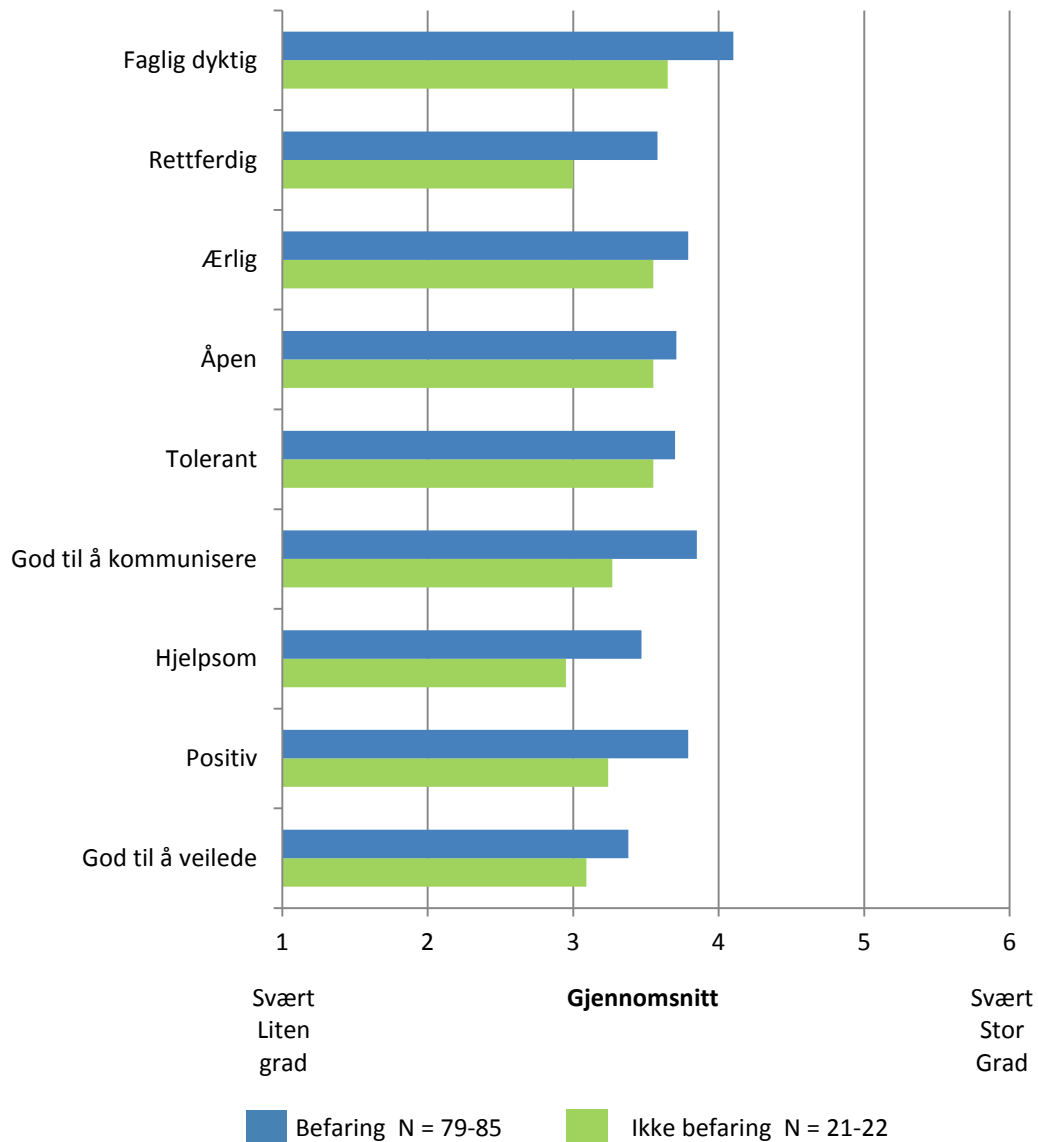


Figur 65: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser gjennomsnitt over hva som var utslagsgivende for avtalen deres.

Figur 65 er et sammensatt spørsmål og viser at vegprosjektets betydning for lokalsamfunnet er viktigst for både de med og uten befaring på eiendommen. De som ikke hadde befaring har vektlagt press fra grunnerverver som mer utslagsgivende for avtaleinngåelsen enn hva de med befaring har. Forhold til grunnerverver er også mer utslagsgivende for de som hadde

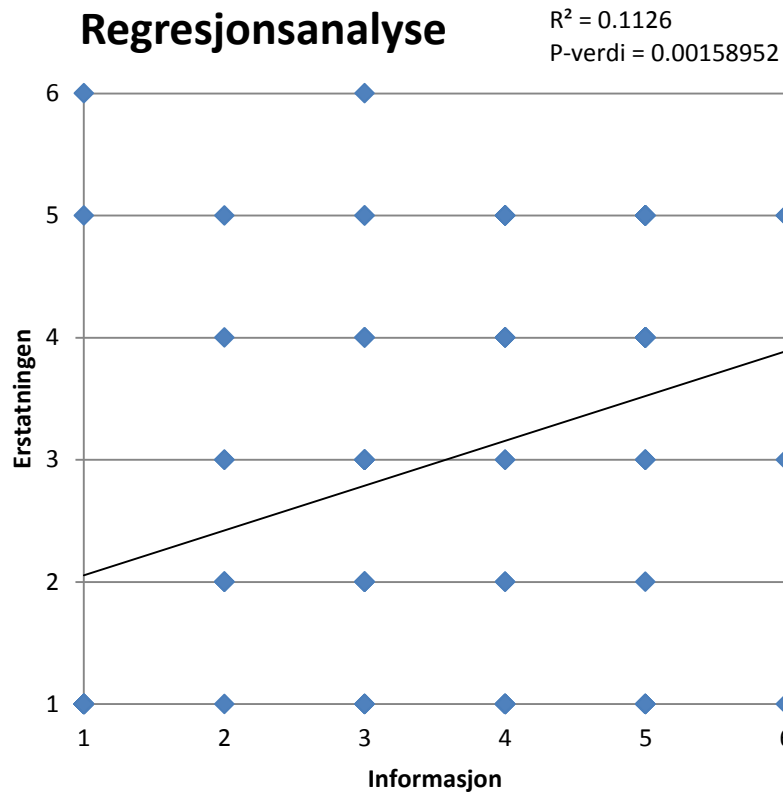
befaring. I tillegg kommer det frem at de uten befaring i mindre grad opplevde tilbudet som riktig som utslagsgivende for avtalen, enn de som hadde befaring.

Enig eller uenig i følgende utsagn angående SVV i forbindelse med grunnervet?



Figur 66: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnervet på eiendommen eller ikke, og viser gjennomsnitt over om de i forbindelse med sitt eget grunnervet er enig eller uenig i, forskjellige utsagn fra de etiske retningslinjene ved grunnervet.

Figur 66 er et sammensatt spørsmål og viser at de som hadde befaring på eiendommen vurderer Statens vegvesen litt bedre etter de etiske retningslinjene for grunnervet enn de som ikke hadde befaring på eiendommen.



Figur 67: Regresjonsanalyse av spørsmål 30 (I hvor stor grad var tidlig og riktig informasjon utslagsgivende for den minnelige avtalen?) som er den uavhengige variabelen og spørsmål 3(Hvor fornøyd var du med erstatningen?) som er den avhengige variabelen. Skalaverdiene går fra 1 (svært misfornøyd) til 6 (svært fornøyd).

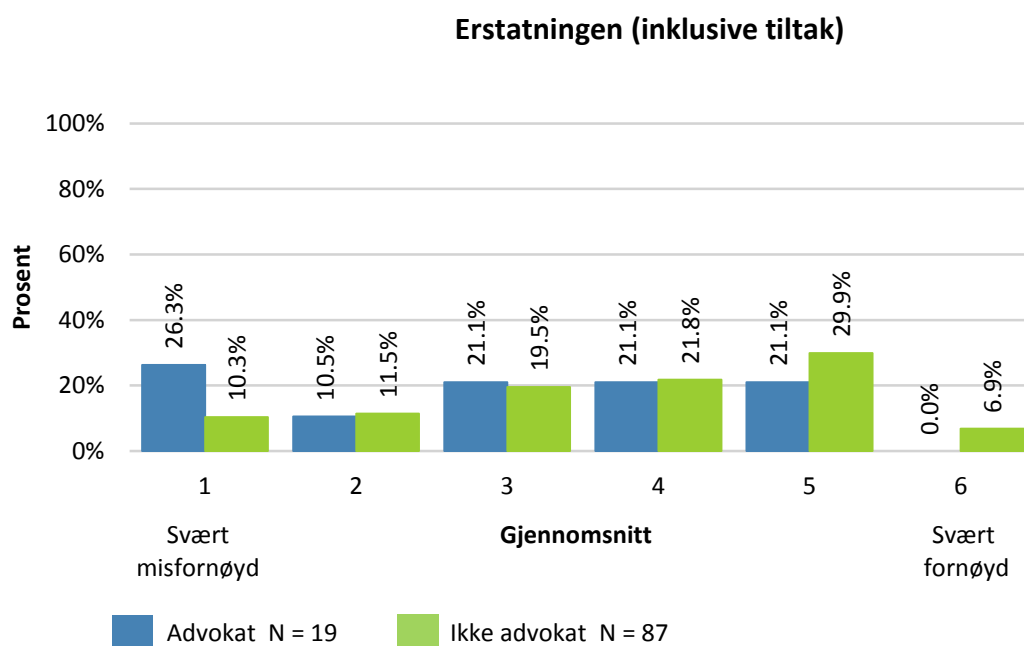
P-verdi for x-variabelen i Figur 67 er lavere enn 0,05 og man kan da si at det er avhengighet mellom hvor mye tidlig og riktig informasjon har vært utslagsgivende for avtalen, og hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. Regresjonsmodellen kan forklare ca. 11 % av sammenhengen mellom variablene.

5.6 Naboforhold

Vi har valgt ikke å gjøre noen dypere analyser av resultatene som dreier seg om naboforhold.

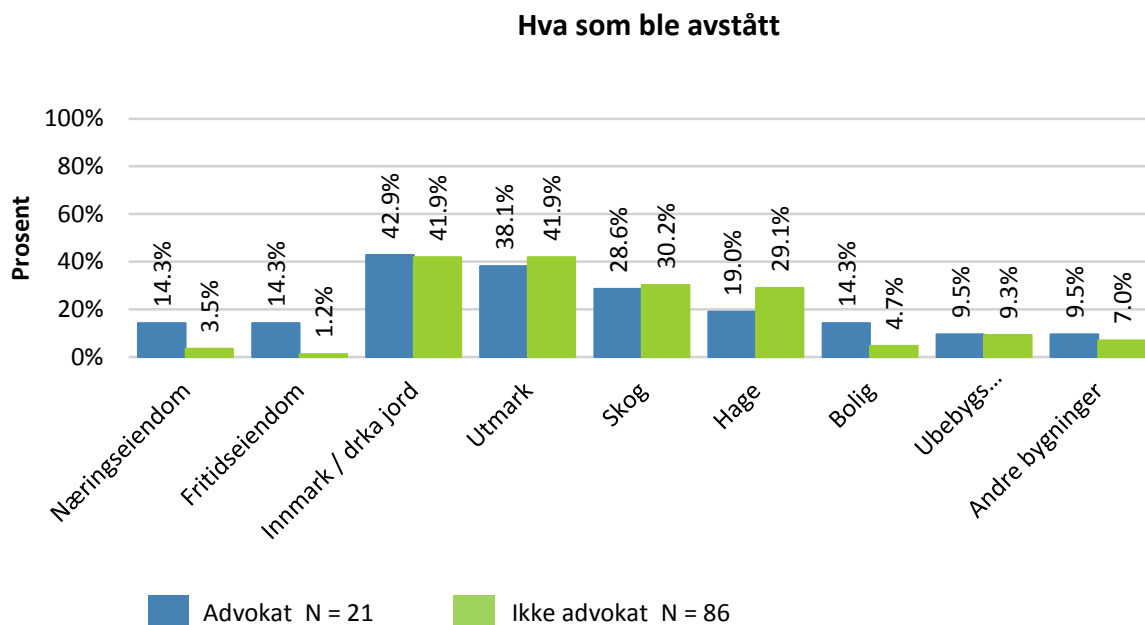
Grunnen til dette er at resultatene fra spørreundersøkelsen er svært entydige og gir klare svar i seg selv. Derfor vil resultatene av disse spørsmålene danne grunnlaget for drøftingen av den aktuelle problemstillingen alene.

5.7 Forhandling



Figur 68: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser i hvilken grad de er fornøyd med erstatningen.

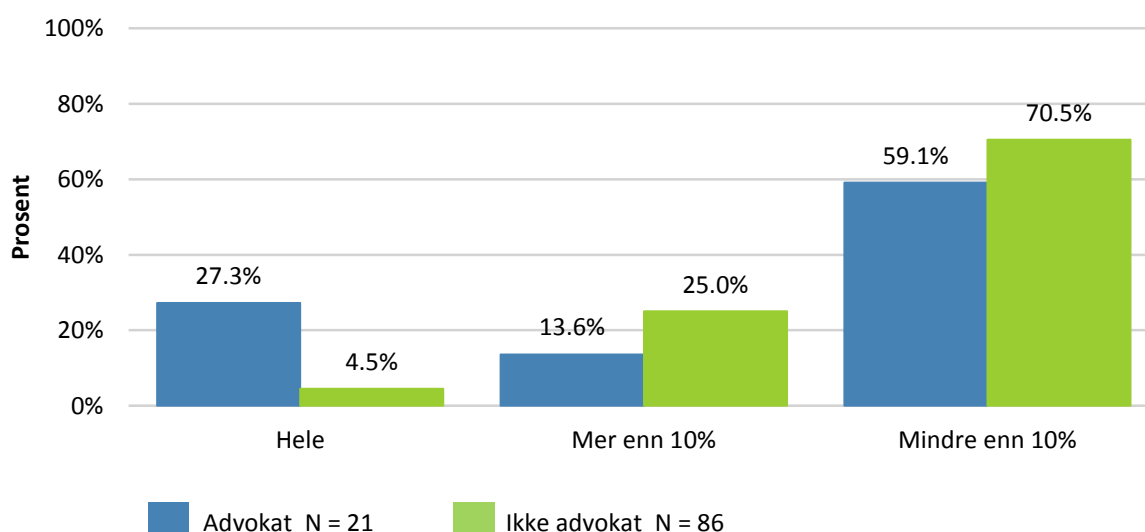
Figur 68 viser at det var 26,3 % av de som brukte advokat under forhandlingene som var svært misfornøyd med erstatningen og ingen av de som brukte advokat var svært fornøyd med erstatningen.



Figur 69: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser hvilke arealtyper som ble avstått for dem.

Figur 69 viser at av de som brukte advokat under forhandlingene var det flere som måtte avstå næringseiendom, fritidseiendom og bolig enn for de som ikke brukte advokat under forhandlingene.

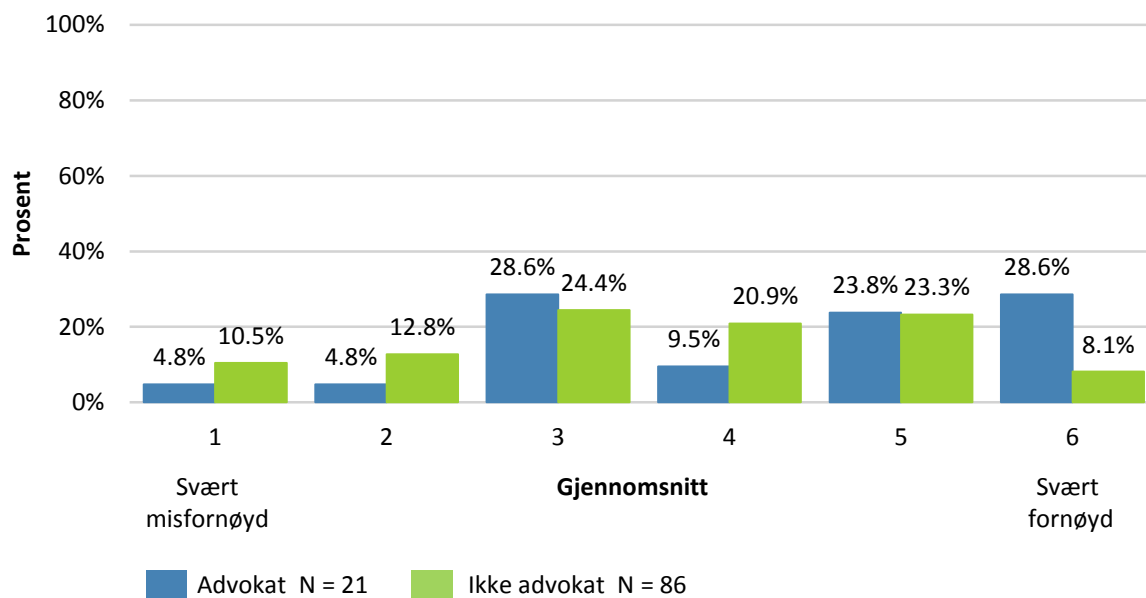
13. Hvor stor del av eiendommen måtte du avstå?



Figur 70: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte under advokat forhandlingene eller ikke og viser hvor stor del av eiendommen de måtte avstå.

Figur 70 viser at av de som brukte advokat under forhandlingene var det 27,3 % som måtte avstå hele eiendommen.

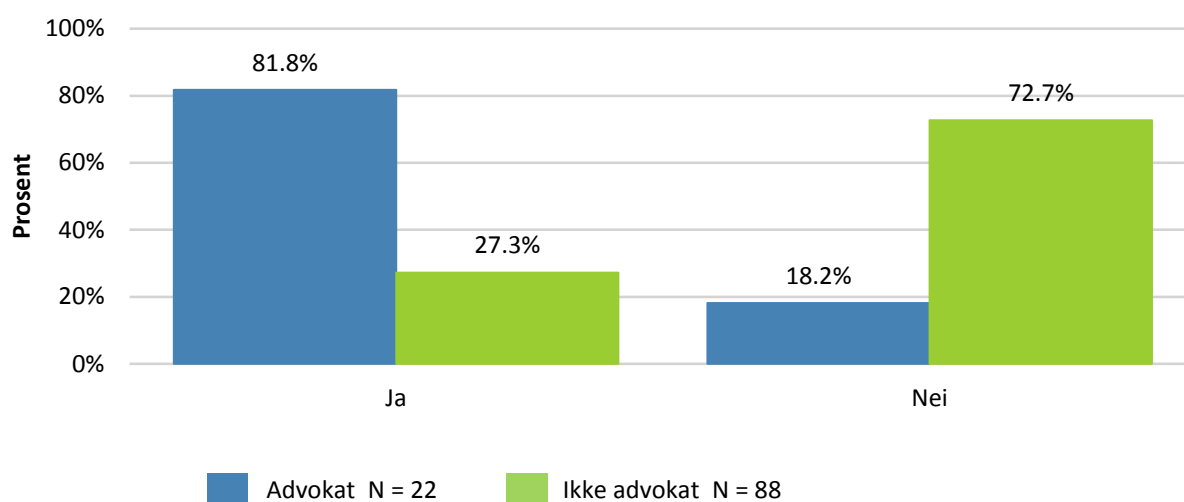
Betydning av avstått areal



Figur 71: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser hvor stor betydning det avståtte arealet hadde for dem.

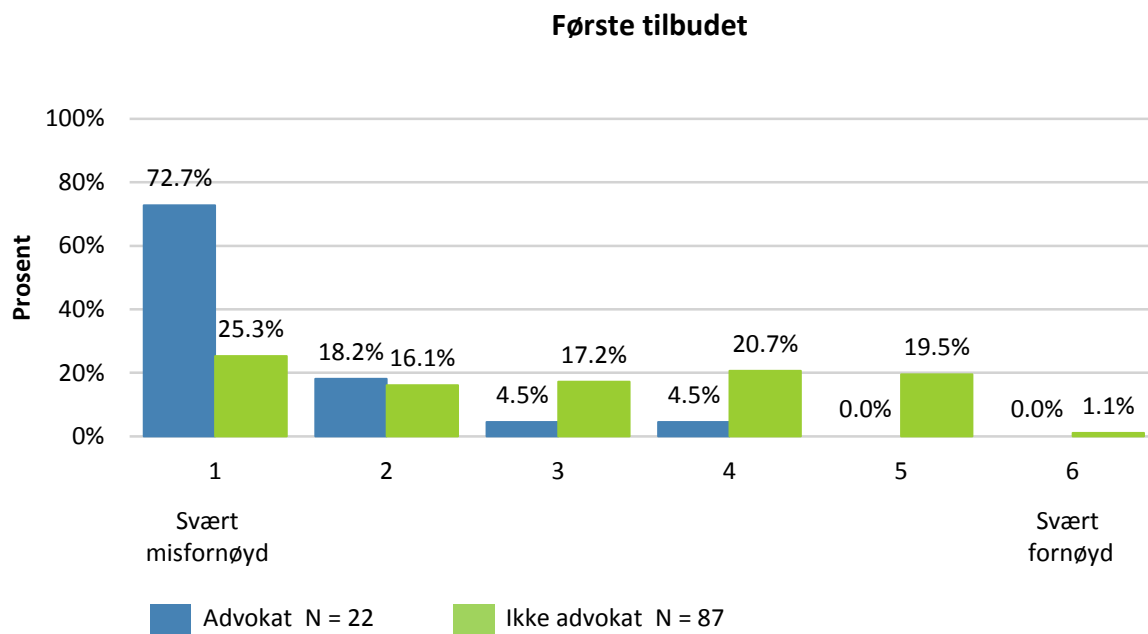
Figur 71 viser at av de som brukte advokat under forhandlingene var det 28,6 % som svarte at det avståtte arealet hadde svært stor betydning for dem.

Kjent med søknad om advokat



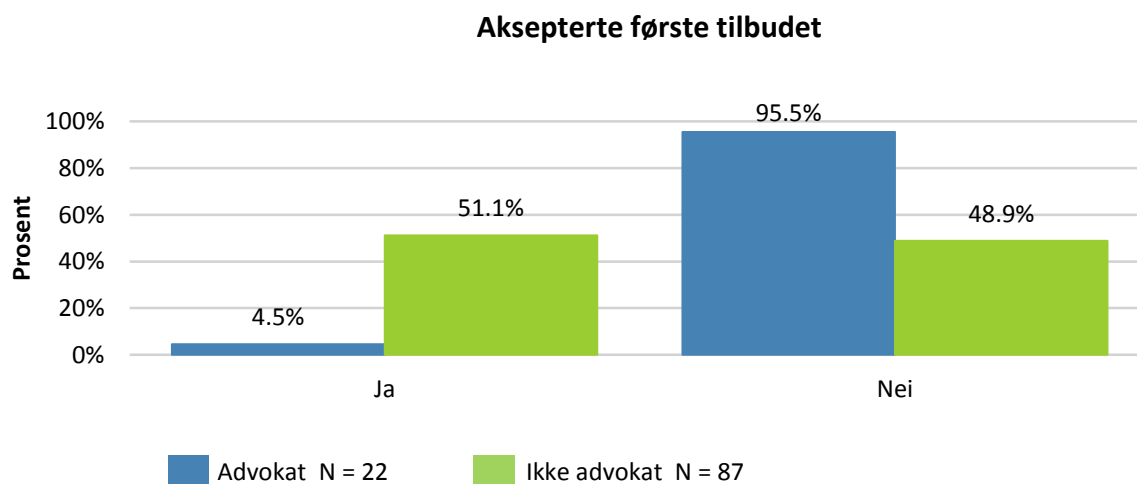
Figur 72: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser om grunneierne var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter.

Figur 72 viser at av de som brukte advokat under forhandlingene var det 81,8 % som var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter, mens for de som ikke brukte advokat var 27,3 % kjent med det.



Figur 73: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser hvor fornøyd grunneierne er med det første erstatningstilbudet de fikk.

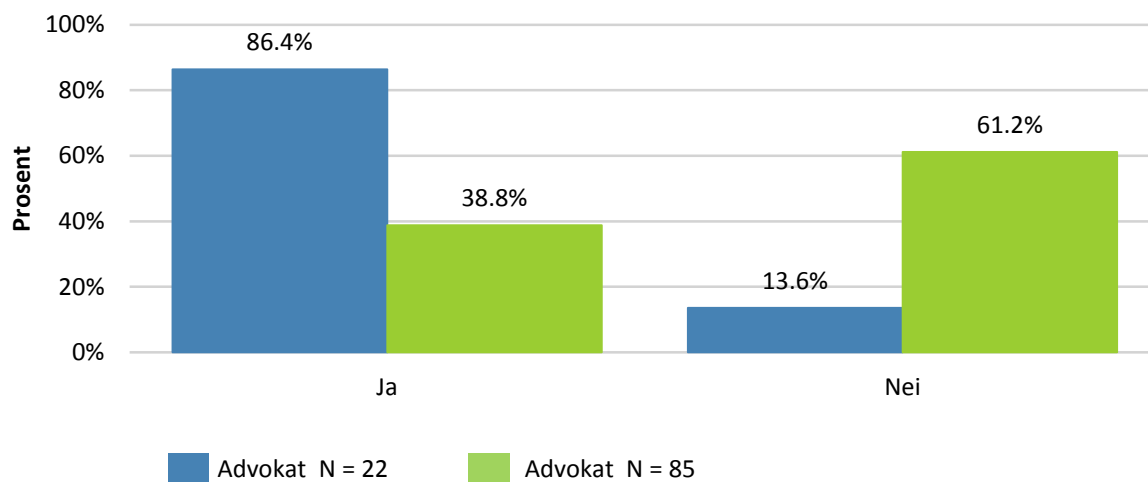
Figur 73 viser at av de som brukte advokat under forhandlingene var det 72,7 % som var svært misfornøyd med det første tilbudet. For de som ikke brukte advokat var det 25,3 % som var svært misfornøyd med det første tilbudet.



Figur 74: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser om de aksepterte det første erstatningstilbudet de fikk.

Figur 74 viser at av de som brukte advokat under forhandlingene var det 4,5 % som aksepterte det første tilbudet, mens for de som ikke brukte advokat var det 51,1 % som aksepterte det første tilbudet.

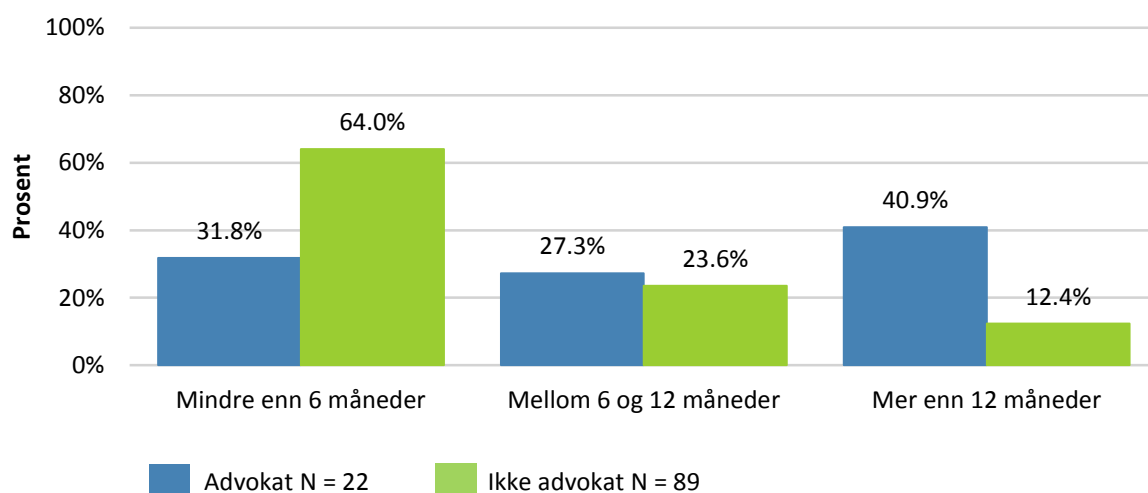
Motbud



Figur 75: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser om de fremsatte motbud.

Figur 75 viser at 86,4 % av de som brukte advokat under forhandlingene fremsatte motbud, mens 38,8 % av de som ikke brukte advokat under forhandlingene fremsatte motbud.

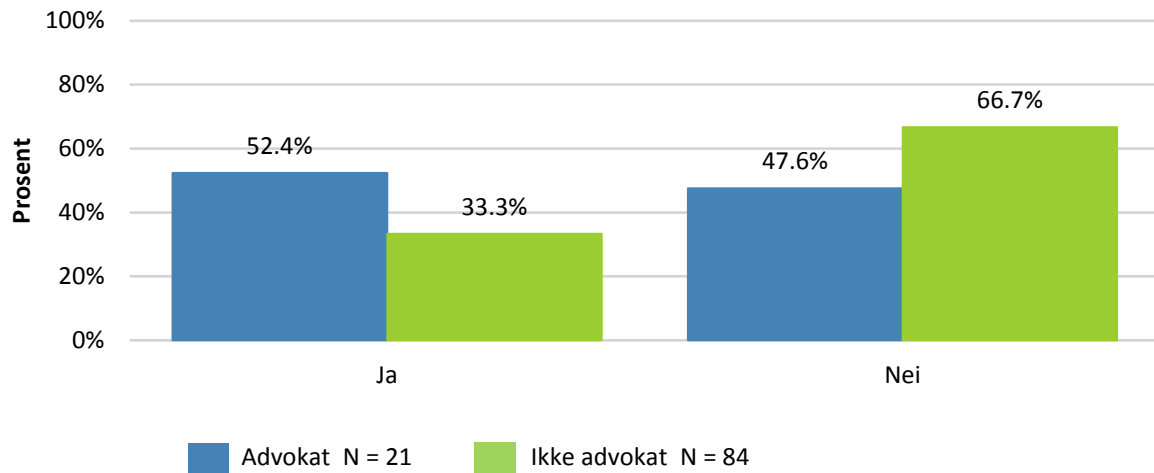
Lengde på forhandlinger



Figur 76: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser hvor lang tid det tok fra forhandlingene startet til grunneierne signerte avtalen.

Figur 76 viser at for 40,9 % av de som brukte advokat under forhandlingene, varte forhandlingene i mer enn 12 måneder. For de som ikke brukte advokat under forhandlingene, var det 12,4 % som hadde forhandlinger som varte mer enn 12 måneder.

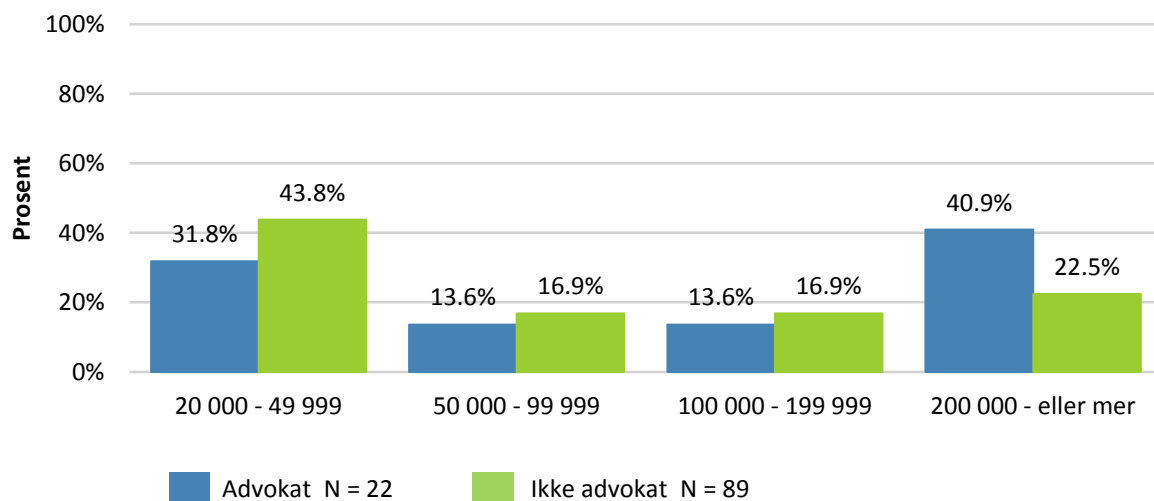
Angrer på avtalen



Figur 77: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser om grunneierne angrer på noe ved avtalen de inngikk.

Figur 77 viser at 52,4 % av de som brukte advokat under forhandlingene angrer på avtalen i ettertid, mens 33,3 % av de som ikke brukte advokat under forhandlingene angrer på avtalen i ettertid.

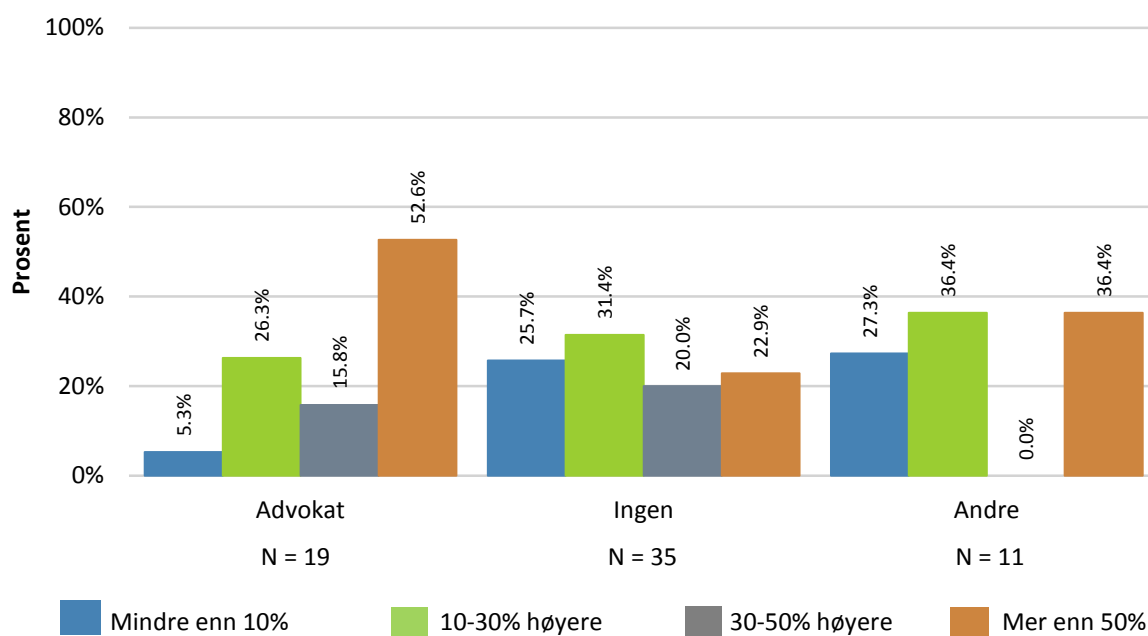
Erstatningssum



Figur 78: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser intervall over hvor mange kroner de fikk i erstatningssum.

Figur 78 viser at 40,9 % av de som brukte advokat under forhandlingene fikk 200 000 kroner eller mer i erstatningssum, mens 22,5 % av de som ikke brukte advokat under forhandlingene fikk 200 000 kroner eller mer i erstatningssum.

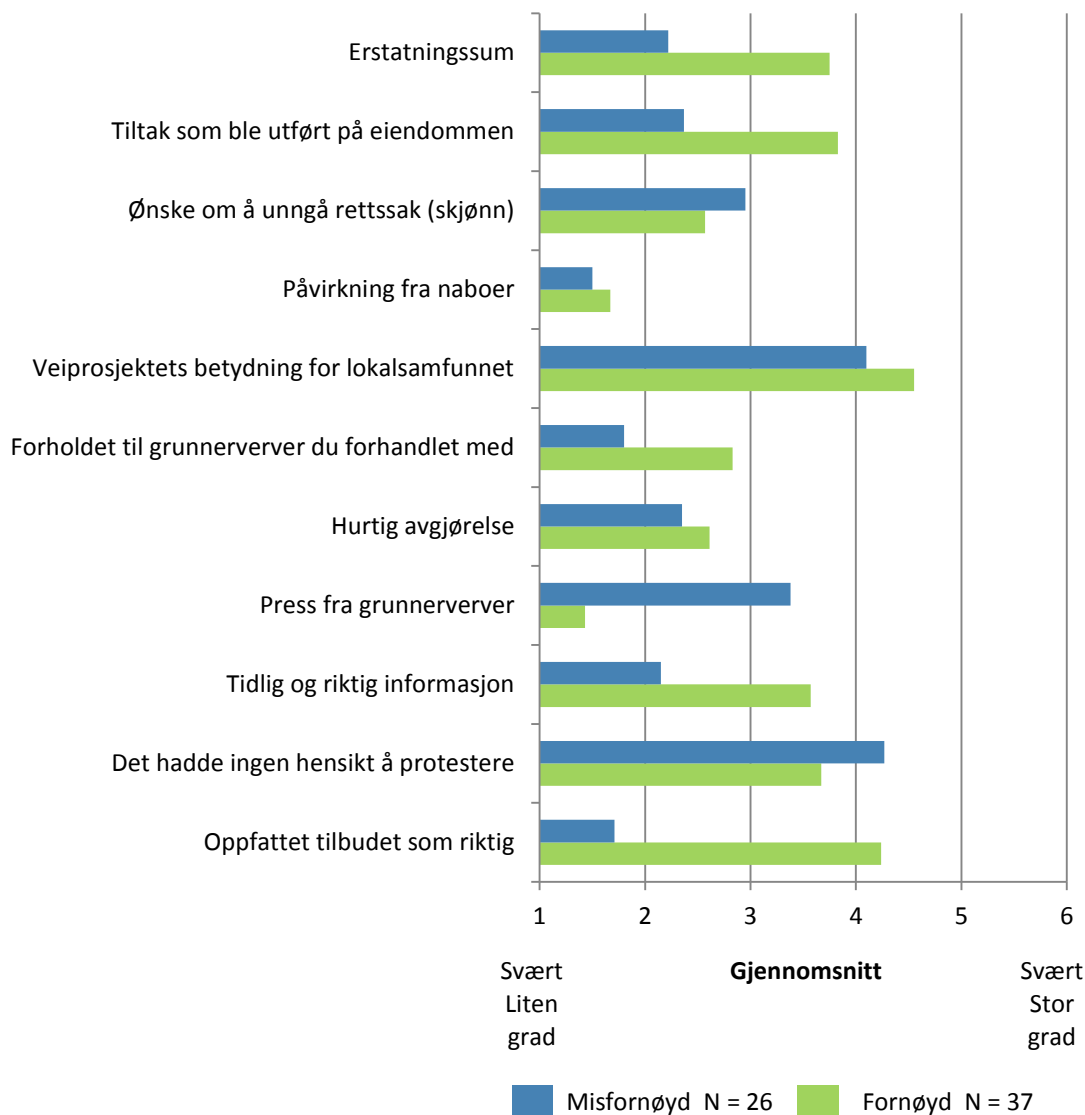
Påvirkningen rådgivning hadde på erstatningssummen



Figur 79: Grafen er betinget av at respondentene takket nei til det første tilbudet. Krysstabuleringen har spørsmål 37 (brakte du noen form for rådgivning underveis i forhandlingene?) langs x-aksen (vannrett) og spørsmål 36 (hvor mye høyere var det aksepterte tilbudet enn det første tilbudet du fikk?) langs y-aksen (loddrett).

Figur 79 viser at av de som ikke aksepterte det første tilbudet fikk 52,6 % av de som brukte advokat under forhandlingene økt det første tilbudet med mer enn 50 %. Av de som brukte annen rådgivning, fikk 36,4 % økt erstatningen med over 50 %. Av de som ikke brukte noen form for rådgivning var det 22,9 % som fikk økt erstatningen med over 50 %.

I hvor stor grad var følgende utslagsgivende for den minnelige avtalen?

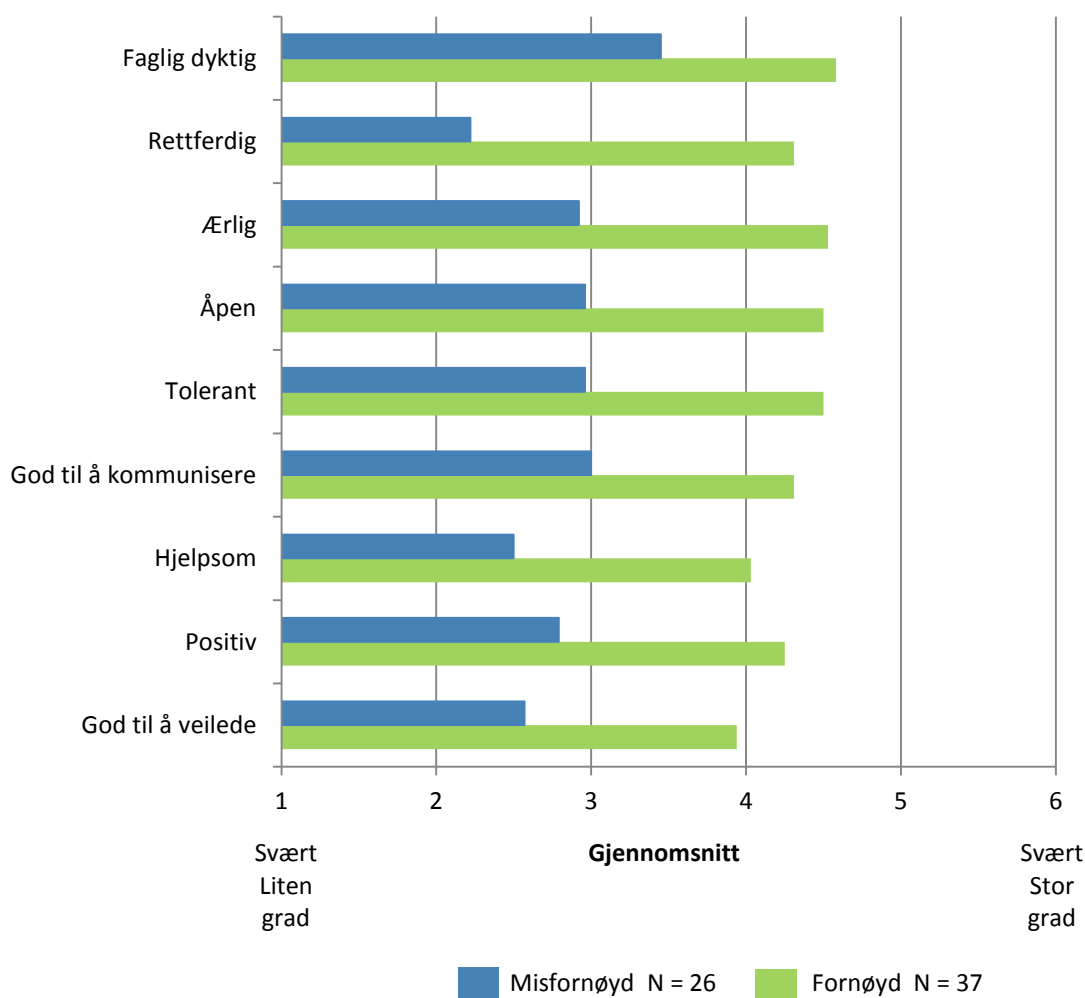


Figur 80: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de er fornøyd (skalaverdi 5 og 6) med erstatningen eller misfornøyd (skalaverdi 1 og 2) med erstatningen og viser gjennomsnitt over hva som var utslagsgivende for avtalen deres.

Figur 80 er et sammensatt spørsmål og viser at for de som er fornøyd med erstatningen, har erstatningssummen i større grad vært utslagsgivende for å inngå den minnelige avtalen enn de som er misfornøyd med erstatningen. De som er fornøyd har en gjennomsnittsverdi på 3,75, mens de som er misfornøyd har en gjennomsnittsverdi på 2,2. Utførelse av tiltak på eiendommen har vært viktigere for de som er fornøyd mer erstatningen, med en gjennomsnittsverdi på 3,83 mot 2,37 for de som ikke er fornøyd med erstatningen. For de som er misfornøyd med erstatningen har forholdet til grunnnerverver i mindre grad vært utslagsgivende for den minnelige avtalen, med en gjennomsnittsverdi på 1,8, mot 2,83 for de som er fornøyd med erstatningen. De som er misfornøyd med erstatningen,

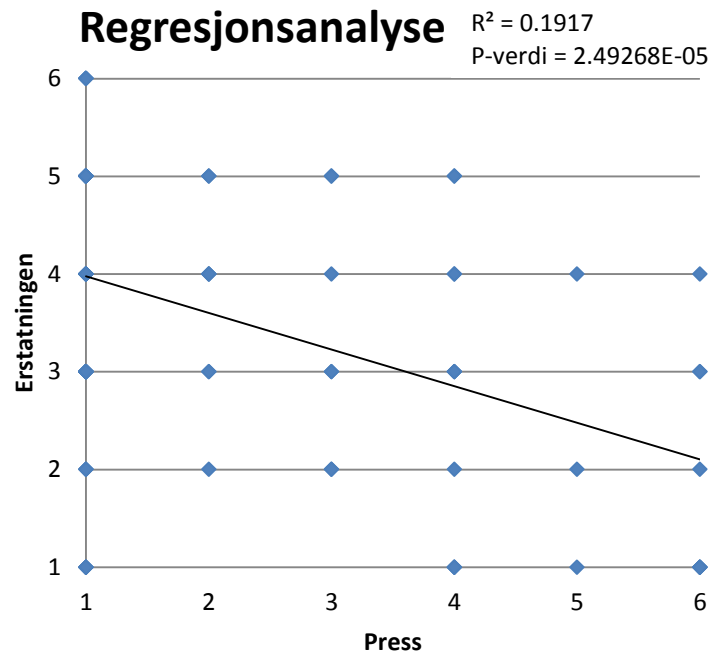
oppgir i større grad (gjennomsnittsverdi 3,38) at press fra grunnerverver har vært utslagsgivende for den minnelige avtalen. De som er fornøyd med erstatningen har en gjennomsnittsverdi på 1,43. Tidlig og riktig informasjon har i større grad vært utslagsgivende for å inngå den minnelige avtalen, for de som er fornøyd med erstatningen (3,57), mot de som er misfornøyd med erstatningen (2,15). «Det hadde ingen hensikt å protestere» er i større grad utslagsgivende for å inngå den minnelige avtalen for de som er misfornøyd med erstatningen. De har en gjennomsnittsverdi på 4,27, mot 3,67 for de som er fornøyd med erstatningen. For de som er fornøyd med erstatningen, har det i større grad vært utslagsgivende for den minnelige avtalen, at de «oppfattet tilbudet som riktig». De som er fornøyd med erstatningen har en gjennomsnittsverdi på 4,25, mot 1,71 for de som er misfornøyd.

Er enig eller uenig i følgende utsagn angående SVV i forbindelse med grunnervervet



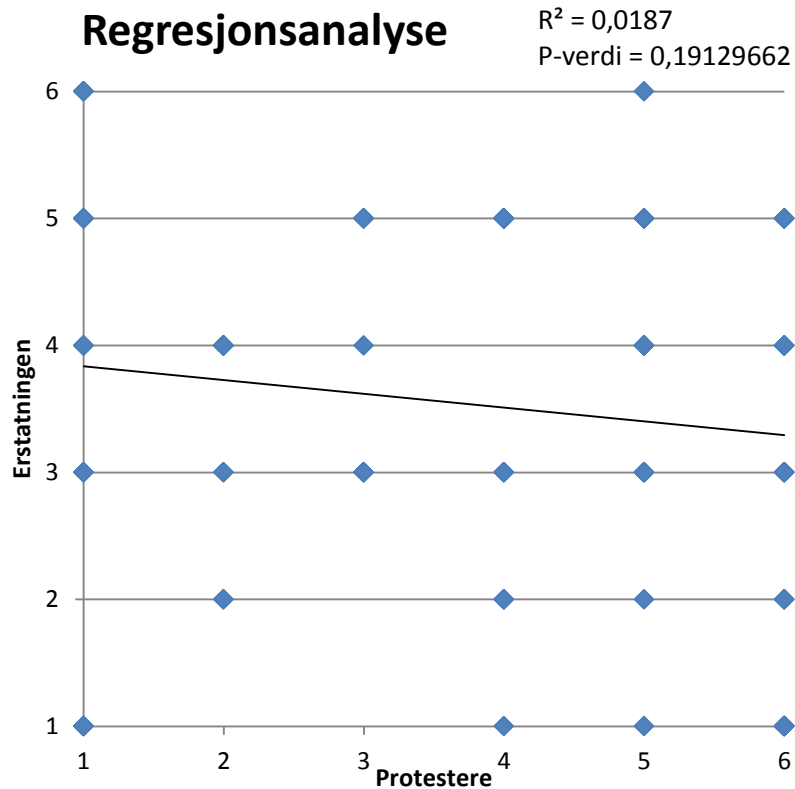
Figur 81: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de er fornøyd (skalaverdi 5 og 6) med erstatningen eller misfornøyd (skalaverdi 1 og 2) med erstatningen og viser gjennomsnitt over om de i forbindelse med sitt eget grunnerverv er enig eller uenig i, forskjellige utsagn fra de etiske retningslinjene ved grunnerverv.

Figur 81 viser at de respondentene som er fornøyd med erstatningen gir en høyere skalaverdi på alle utsagnene, enn de som ikke er fornøyd med erstatningen. Ingen av utsagnene skiller seg spesielt ut men for «rettferdighet» er det litt større forskjell mellom de som er fornøyd med erstatningen og de som er misfornøyd.



Figur 82: Regresjonsanalyse av spørsmål 30 (I hvor stor grad var press fra grunnnerverver utslagsgivende for den minnelige avtalen?) som er den uavhengige variabelen og spørsmål 3 (Hvor fornøyd var du med erstatningen?) som er den avhengige variabelen. Skalaverdiene går fra 1 (svært misfornøyd) til 6 (svært fornøyd)

P-verdi for x-variabelen i Figur 82 er lavere enn 0,05 og man kan da si at det er avhengighet mellom hvor mye press fra grunnnerverver har vært utslagsgivende for avtalen, og hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. Regresjonsmodellen kan forklare ca. 19 % av sammenhengen mellom variablene.



Figur 83: Regresjonsanalyse av spørsmål 30 (I hvor stor grad var at det ikke hadde hensikt å protestere, utslagsgivende for den minnelige avtalen?) som er den uavhengige variabelen og spørsmål 3 (Hvor fornøyd var du med erstatningen?) som er den avhengige variabelen. Skalaverdiene går fra 1 (svært misfornøyd) til 6 (svært fornøyd)

P-verdi for x-variabelen i Figur 83 er høyere enn 0,05 og man kan da si at det ikke er en avhengighet mellom hvor utslagsgivende det var for den minnelige avtalen at det ikke hadde hensikt å protestere, og hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. Regresjonsmodellen kan forklare ca. 2 % av sammenhengen mellom variablene.

Dette kapitlet har presentert analysene i oppgaven, i neste kapittel blir resultat og analyse drøftet.

6 Drøfting

6.1 Innledning

Vi har nå gått gjennom resultatet av spørreundersøkelsen. Vi har også gjort rede for analysene vi har utført på dataene. Under vil vi nå drøfte delproblemstillingene hver for seg. Til slutt trekker vi inn funn som vi mener er relevante for hovedproblemstillingen, men ikke svarer på noen av delproblemstillingene. Dette vil danne grunnlaget til konklusjonen til hovedproblemstillingen som kommer under kapittel 7.

6.2 Erstatningssum

6.2.1 Drøfting

I det følgende drøftes denne delproblemstillingen:

Hvor viktig er erstatningen for inngåelse av minnelige avtale?

I begrepet «erstatning» innbefattes både erstatningssum og tiltak. «Erstatningen» henger i stor grad sammen med de andre problemstillingene, og i dette kapittelet drøftes hovedsakelig erstatningssummen for seg selv. Tiltak vil drøftes i en egen problemstilling (kapittel 6.3) og begrepet «erstatning» vil bli drøftet fra ulike sider i de respektive problemstillingene. I spørreskjemaet handler spørsmål tre til og med åtte om erstatningen.

Av de som ikke hadde tiltak som en del av erstatningen, se Figur 43, som oppgir at erstatningssummen i stor grad var utslagsgivende for inngåelse av minnelig avtale, var omtrent halvparten av disse fornøyd med erstatningen. Av de respondentene der erstatningssummen ikke var utslagsgivende, oppgir i underkant en sjettedel at de er fornøyd med erstatningen. Med erstatningen menes det her bare erstatningssum da alle som har fått tiltak ikke er med. Årsaken til at det er høyere prosentandel som er fornøyd med erstatningen av de som mener erstatningssummen er utslagsgivende, sammenlignet med de som mener den ikke er utslagsgivende, kan være at de krever mer i forhandlingene. Dette vil bli nærmere drøftet under kapittel 6.7.

Figur 11 viser at omtrent en tredjedel fikk opplyst om sammenlignbare erstatningssummer. Av disse oppfattet litt over halvparten at den opplyste summen ble førende for beregningen av vederlaget, se Figur 12. Når grunnerverver opplyser om tidligere og sammenlignbare erstatninger, kan det være for å gi grunneieren en indikasjon på hva han kan forvente i

vederlag med bakgrunn i rettspraksis (avhjemlede skjønn). Grunnerverver kan henvise til Vegdirektoratet (2014c, s.41) som skriver at det finnes «omfattende og detaljert rettspraksis», noe som gir skjønnetsretten gode forutsetninger for å fastsette riktig erstatning. Samtidig vet vi at Statens vegvesen skal tilby en pris i det øvre sjiktet av hva man kan forvente å få i en skjønnssak. Grunnerverver kan bruke dette som argumentasjon for å få grunneier til å godta Statens vegvesens tilbud, slik at man unngår skjønn. Dette setter et visst press på grunneier, og han får i mindre grad forhandlet på pris. Dette er en av de største utfordringene med grunnerverv – man blir ikke (i teorien) kompensert i form av pris selv om inngrepet skjer ved tvang. Man kan heller ikke la være å selge om man ikke oppfatter prisen som god nok – da eksproprieres arealet.

Figur 35 viser at halvparten av de som takket «nei» til det første tilbudet, fikk økt erstatningssummen med 30 % eller mer. Figur 45 viser at dette gjelder uavhengig av hva de fikk i erstatningssum, vi kaller dette «erstatningsintervall». Over 40 % i hvert «erstatningsintervall» fikk økt erstatningssummen med mer enn 30 %. Som gjort rede for i kapittel 2.5 skal Statens vegvesens forholde seg til de etiske retningslinjene for grunnerverv og tilby riktig pris. Denne skal ligge i øvre del av det definerte prisintervallet man eventuelt vil kunne oppnå ved en skjønnssak. Dermed kan vi bare spekulere i hvorfor så mange får økt erstatningen med så mye. Her kan man tenke seg at Statens vegvesen først har verdsatt på feil grunnlag, og at grunneier gjennom forhandlinger har fått endret grunnlaget for beregningen av vederlaget. For eksempel vil en endring fra erstatning for dyrka mark til bolig gi store utslag i kvadratmeterprisen.

Som vi har redegjort for i kapittel 2.6 er verdsetting vanskelig og riktig pris vil ligge innenfor et prisintervall. I tillegg må man vurdere salgsverdi opp mot eventuell bruksverdi. Figur 22 viser at en femtedel av respondentene ikke hadde befaring med grunnerverver på eiendommen. Om grunnerverver ikke har hatt befaring med grunneier, kan det være vanskelig å verdsette riktig. I tillegg kan det komme nye momenter som påvirker verdsettingen av arealet. Det kan for eksempel være at man forventer endringer i reguleringsplan eller at grunneier opplyser om tap av vesentlige elementer. Vesentlige elementer kan for eksempel være at grunneier mister en parkeringsplass.

Størrelsen på erstatningen vil nok for mange grunneiere påvirke hvor mye tid og krefter som legges ned i grunnervervsprosessen og forhandlingene. Figur 42 viser at over halvparten av respondentene fikk mindre enn 100 000 kroner i erstatning. Figur 44 viser at halvparten av de som oppgir erstatningssum som utslagsgivende for avtalen har fått 200 000 kroner eller mer i erstatningssum. For de som oppgir at erstatningssummen ikke er viktig, er avtalen verdt mindre enn 50 000 kroner. Det er naturlig at erstatningssummen er viktigere for de større avtalene, siden dette omhandler større arealer (helt opp mot hele eiendommer og bolighus).

Figur 8 viser at over halvparten av respondentene som var med i undersøkelsen er positiv (skalaverdi 4, 5 og 6) til erstatningen. Med erstatningen, menes det her både pengesum og eventuelle tiltak. Bare en femtedel oppgir at de er misfornøyd (skalaverdi 1 og 2) med erstatningen. Man skulle kanskje tro at grunneiere i større grad var misfornøyd med erstatningen siden Statens vegvesen i praksis tar grunnen med tvang. Hvorvidt Statens vegvesen strekker seg lenger enn hva de har «lov» til å gjøre jf. at de ikke skal være prisdrivende samt gi riktig pris kun for å få i stand avtalene og få fortgang i prosjektene (samt unngå skjønn) - har vi ikke grunnlag for å kunne konkludere med i denne oppgaven.

Figur 30 viser at gjennomsnittet for hvor utslagsgivende erstatningssummen er ligger på 3,26 på en skala fra 1-6 (hvor 1 er i «svært liten grad» og 6 er i «svært stor grad»). Den skiller seg ikke i stor grad ut fra de andre variablene i det samme sammensatte spørsmålet. Samtidig, se Figur 80, er det naturlig at de som i større grad er fornøyd med erstatningen oppfatter tilbudet som riktig og at dette er utslagsgivende for avtalen deres. Samme figur viser at grunneierne som er fornøyd med erstatningen ikke opplever at press fra grunnerverver er utslagsgivende for avtalen deres.

6.2.2 Delkonklusjon

En del grunneiere har kanskje høye forventninger når det gjelder verdien på det avståtte arealet, uten at vi kan si noe sikkert om det. Begrep som «rettferdig» og «fornøyd» er individuelle og subjektive følelser. Dette er faktorer som vi tror setter sitt preg på hvordan grunneier opplever og forholder seg til grunnervervet. Det vil også kunne påvirke grunneierens holdning til å inngå en minnelig avtale. Erstatningssummen virker for de fleste ikke å være utslagsgivende alene for den minnelige avtalen, men den er likevel viktig. Og

drøftingen viser at mange er fornøyde med erstatningen de får. Samtidig har drøftingen over vist at erstatningssummen kan forhandles opp, noe mange lykkes med.

6.3 Tiltak

6.3.1 Drøfting

I det følgende drøftes denne delproblemstillingen:

Hvor viktig er utføring av tiltak på eiendom for inngåelse av minnelig avtale?

Både for Statens vegvesen og for grunneier kan det være gunstig at tiltak er en del av erstatningen. Statens vegvesens entreprenører er allerede i området, og dermed vil det koste Statens vegvesen mindre om grunneier får tiltak som en del av erstatningen.

Grunneier vil kunne få utført arbeid som han normalt ville måtte betalt mer for på det åpne markedet. En slik løsning vil begge parter kunne være bedre tjent med. Statens vegvesen ønsker heller ikke å være prisdrivende, og man kan tenke seg at Statens vegvesen som et alternativ til å øke pristilbudet, heller tilbyr å utføre tiltak som en del av erstatningen for å få i stand den minnelige avtalen.

Nesten halvparten av respondentene fikk utført tiltak på eiendommen (Figur 9) og en del av dem fikk utført flere tiltak (Figur 10). Gjennomsnittet over hva som var utslagsgivende for den minnelige avtalen (Figur 30), viser at tiltak var omtrent like viktig som erstatningssum. Imidlertid blir gjennomsnittet mindre av at de som ikke har fått utført tiltak også er inkludert i det gjennomsnittet. Vi gjennomførte derfor en sammenligning av de som har fått og ikke fått utført tiltak på eiendommen (Figur 52), og ser at for de som fikk utført tiltak var tiltaket i større grad utslagsgivende for inngåelse av avtalen enn erstatningssummen. Videre kan man av den samme sammenligningen se at tiltak er i gjennomsnitt nest mest utslagsgivende for avtalen til dem som fikk tiltak. Det ville vært naturlig at de som ikke fikk utført tiltak på eiendommen hadde krysset av for skalaverdi 1 for hvor viktig tiltak var for avtalen, siden de faktisk ikke har fått utført noen tiltak. Som man kan se av gjennomsnittet i Figur 52 er dette ikke tilfelle for alle respondentene som ikke fikk utført tiltak på eiendommen, og det kan tyde på at de enten har misforstått eller at det har vært uklarheter rundt dette. Vi har ikke skilt mellom tiltak som en ekstra ytelse i avtalen og nødvendige tiltak som en følge av lovverk. Vi velger likevel å tro at de fleste har forstått riktig, at det gjelder tiltak som en ekstra ytelse i avtalen.

En sammenligning (se Figur 47) av svarene til grunneiere som fikk utført tiltak på eiendommen og grunneiere som ikke fikk utført tiltak på eiendommen viser at for førstnevnte er en høyere prosentandel mer fornøyd med erstatningen og en lavere prosentandel er svært misfornøyd med forhandlingene i etterkant. Dette bekreftes også ved regresjonsanalysen (Figur 53) som viser at det er en viss sammenheng mellom om grunneier har fått tiltak på eiendommen, og hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. Tiltak som en del av en minnelig avtale gir klare indikasjoner på at det er positivt for hvor fornøyd grunneier er med avtalen. Da kan man spørre seg hvorfor får noen grunneiere tiltak mens andre ikke får det? For at grunneier skal ha et ønske om å få utført tiltak på eiendommen kan det tenkes at det bør foreligge et behov for det. Det er ikke sikkert at alle grunneiere har et slikt behov, og i de tilfeller hvor hele eiendommen blir ervervet vil ikke tiltak ha noen funksjon for avtaleinngåelsen. En mulig forklaring for at en del grunneiere i undersøkelsen får tiltak er at vegretter blir berørt som følge av grunnervet. Av svarene på hvilke tiltak som ble utført var «ny veg» og «ny avkjørsel» to av de tiltakene som ble mest utført. Videre kommer det frem av Figur 48 at en tredjedel av de som fikk utført tiltak på eiendommen også fikk en vegrett berørt som følge av grunnervet. Det fremstår som naturlig at ny veg eller avkjørsel kan være en del av en erstatning når eksisterende vegrett blir berørt. Av sammenligningen i Figur 51 kan man se at en høyere prosentandel av de som fikk utført tiltak på eiendommen fikk forhandlingene samkjørt med nabo. Vi har ikke gode forutsetninger til å si hva det skyldes ut fra vårt datamateriale, men det kan tenkes at det henger sammen med at vegrett blir berørt, siden en vegrett kan gjelde over naboens eiendom.

Av Figur 49 kommer det frem at halvparten av de som fikk utført tiltak på eiendommen synes at personlig kontakt med grunnerverver var den viktigste informasjonskilden, mens for de som ikke fikk utført tiltak synes en tredjedel at personlig kontakt med grunnerverver var den viktigste informasjonskilden. Det kan dermed tyde på at en høyere prosentandel av de som har fått utført tiltak har hatt et bedre forhold til grunnerververen. Men om dette skyldes at de fikk utført tiltak har vi ikke grunnlag for å svare på. Det var en lavere prosentandel, se Figur 50, av de som fikk utført tiltak som søkte om å få dekket advokatutgifter enn de som ikke fikk utført tiltak. Det er mulig at det er en sammenheng mellom tiltak og advokatbruk, men det kan også skyldes andre ting.

6.3.2 Delkonklusjon

Tiltak på eiendom vil ikke nødvendigvis være formålstjenlig i alle avtaler, vi tenker at et behov må være til stede for grunneier og mandat til å utføre det må være til stede for Statens vegvesen. For den halvparten som har tiltak som en del av erstatningen, føler disse at dette var mer utslagsgivende. I tillegg vil tiltak i en avtale, som nevnt under kapittel 2.7, være avhengig av grunnnerververen sin evne og vilje til å inkludere det i en avtale. I tilfeller hvor tiltak kan være den avgjørende faktoren for å inngå avtale vil det være formålstjenlig da det i følge Løyland (2001, s. 81) i mange tilfeller haster for Statens vegvesen å komme i gang med prosjektet – samt at dette er en måte å tilby noe ekstra til grunneier som ikke koster Statens vegvesen noe særlig ekstra.

6.4 Tilknytning til areal

6.4.1 Drøfting

I det følgende drøftes denne delproblemstillingen:

Ved inngåelse av minnelig avtale, hvor stor betydning har grunneiers tilknytning til avstått areal?

Figur 13 viser at omtrent to tredjedeler bodde på eiendommen som det ble ervervet fra. Det at man bor på eiendommen kan gjøre at man føler en sterkere tilknytning til den. Andre element som kan påvirke hvor sterk tilknytning man har er følelser, minner og opplevelser som er tilknyttet plassen. Hvis det er snakk om barndomshjemmet eller fritidseiendom kan det være eiendom man har gode minner fra, og tilknytningen til eiendommen kan være stor. Dette skal i utgangspunktet ikke gi utslag i erstatningen, men kan gjøre utgangspunktet for forhandlingene vanskeligere siden grunneier er mer motvillig til å miste grunnen.

Figur 14 viser at landbruks- og boligeiendom er de eiendomstypene som i vår undersøkelse oftest ble berørt. Figur 15 viser at arealtypen som ble avstått i hovedsak er innmark/dyrka jord, utmark, skog og hage. I hvilken grad tilknytningen til disse arealtypene er viktig for grunneier, kommer an på utnyttelsen av dyrka jord og skogressurser (i forbindelse med landbruk) eller om hagen er viktig for eiendommen. Figur 54 viser at en høyere prosentandel av de som er misfornøyd med erstatningen avgir innmark/dyrka jord og utmark enn de som er fornøyd med erstatningen. En høyere prosentandel av de som er misfornøyd med erstatningen avstår også flere arealtyper. Det kan tenkes at de i større grad ble berørt, og at areal som grunneierne hadde større tilknytningen til ble berørt.

Som vi ser av Figur 17 har omtrent to tredjedeler av respondentene avstått mindre enn 10 % av eiendommen, og under en tiendedel har måtte avstå hele eiendommen. De som avstår landbrukseiendom eller annen næringseiendom, kan oppleve at de mister deler av inntektsgrunnlaget sitt, og det kan gjøre at tilknytningen til arealet er stort. Det samme kan nok gjelde for de som avstår hele eller en større del av boligtomten. Av respondentene i undersøkelsen oppga, ifølge Figur 18, omtrent halvparten at de er tilknyttet arealet de måtte avstå. For de som måtte avstå hele eiendommen (Figur 56) hadde arealet stor til svært stor betydning for (skalaverdi 5 og 6). Det er forståelig at man føler en sterkere tilknytning til en hel eiendom enn til areal som ligger inntil en veg. De som mister hele eiendommen må naturlig nok flytte derfra (forutsatt at de bodde der i utgangspunktet). Derfor er dette et naturlig resultat. Samtidig viser Figur 55 at det er liten forskjell på hvor fornøyd med erstatningen grunneierne har blitt om de har avstått hele eller kun deler av eiendommen.

Figur 57 viser at for de som har svært stor tilknytning til arealet de måtte avstå, er det nesten halvparten som har brukt advokat under forhandlingene. Dette er en mye større andel enn der hvor arealet ikke har like stor betydning for grunneier. Årsaken kan være at grunneier ønsker å «sikre» sine verdier i større grad om han føler sterk tilknytning til arealet.

6.4.2 Delkonklusjon

Drøftingen over har tatt utgangspunkt i hvilken grad tilknytningen til areal er viktig for inngåelse av minnelig avtale. Det er vanskelig å konkludere med noe generelt. Hvilken eiendomstype og hvilke areal typer som må avstås har innvirkning på hvor høyt grunneier verdsetter arealet. Drøftingen har vist at idet man må avstå hele eiendommen gir dette et utslag på hvor viktig arealet er for grunneier. De fleste i undersøkelsen har ikke avstått hele eiendommen, men mindre deler av den. Til disse knyttes utfordringer som at de må avstå god beitejord eller omlegging av vegrett. Videre ser vi at når grunneiere har stor tilknytning til arealet benytter de seg i større grad av advokat i forhandlingene. Dette er med på å understreke at jo sterkere tilknytning man har til eiendommen, jo viktigere er det for grunneier å være trygg på at han inngår en god avtale.

6.5 Informasjon

6.5.1 Drøfting

I det følgende drøftes denne delproblemstillingen:

Ved inngåelse av minnelig avtale, hvor viktig er informasjon for grunneier?

Resultatet av spørreundersøkelsen viste at informasjon ikke er det som er mest utslagsgivende for den minnelige avtalen. Variablene i det sammensatte spørsmålet (Figur 30) om hva som var mest utslagsgivende og som omhandler informasjon, viser at de er under gjennomsnittlig viktig. Dette er variabler som tidlig og riktig informasjon, forhold til grunnerverver, press fra grunnerverver og hurtig avgjørelse. Samtidig er det ikke naturlig å tro at informasjon alene kan være utslagsgivende for en avtale. Selv om man har forstått og mottatt all nødvendig informasjon vil man trolig ikke akseptere et uriktig erstatningsbeløp. Informasjon om grunnervervet danner mye av grunnlaget for å ta avgjørelser.

De ulike elementene som utgjør et grunnerverv er meget komplekse og sammensatte. Det er mange hensyn å ta – og grunneierne har ulike oppfatninger og ønsker. Å sørge for at grunneiere får tilstrekkelig informasjon (og forstår den) er en stor utfordring for Statens vegvesen. En respondent uttrykte følgende om avtalen han inngikk: «Jeg er jurist og advokat har jobbet snart i 20 år utelukkende med fast eiendom og trodde jeg kunne håndtere saken uten advokat. Jeg skulle bedt om advokat med engang og vil gjøre det dersom de kommer tilbake.» Hvorvidt dette knytter seg direkte til informasjon (eller mangel på), er ikke spesifisert, men det uttrykker en fortvilelse over hele prosessen. Hvordan opplever noen uten den samme bakgrunnen som denne juristen en slik prosess? Det er en påfallende stor gruppe eldre som blir utsatt for grunnerverv, se Figur 41. Hvorvidt Statens vegvesen tar høyde for dette i informasjonsarbeidet sitt har vi ikke grunnlag for å analysere, men dette kan være en utfordring.

Det at Statens vegvesen når ut til grunneierne og klarer å informere om rettigheter, plikter og konsekvenser kan være utslagsgivende for prosjektets framdrift. Om grunneier ikke får tilstrekkelig informasjon kan dette potensielt medføre større konsekvenser for hele prosessen – alt fra planleggingen, grunnervervet og til gjennomføringen/byggingen av vegen. Som tidligere poengtert, skriver Løyland (2001) at god kommunikasjon er svært viktig. Dette knytter han til prosjektets framdrift og kvalitet, Statens vegvesens omdømme og det etiske

ansvaret som ligger til grunn. Dersom kommunikasjonen med grunneier ikke er konstruktiv og grunneier bruker alle sine muligheter til å klage, vil dette gå utover prosjektet som helhet.

Videre viser våre funn at de aller fleste først får vite at de er part i et grunnerverv av Statens vegvesen eller kommunen, se Figur 19. Noen få svarte at de fikk greie på grunnervervet gjennom media eller nabo. Slik vi oppfatter dette er ikke det et godt utgangspunkt for forhandlinger. Vi vil tro at å få informasjonen fra Statens vegvesen eller kommune gir et bedre førsteinntrykk og bedre grunnlag for forhandlinger enn om man leser om grunnervervet i avisen. Flest ga uttrykk for at den personlige kontakten med grunnerverver var den viktigste informasjonskilden, se Figur 21. Det er også gjennom personlig kontakt at grunneier har mulighet til å påvirke og få hjelp av grunnerverver. Den muligheten har han ikke i like stor grad gjennom generelle informasjonsskriv.

Resultatet viser at de aller fleste hadde befaring på eiendommen sammen med grunnerverver, se Figur 22. Vi har analysert bruk av befaring litt dypere. Sammenligningene vi har gjort mellom de som hadde befaring og de som ikke hadde befaring, gir noe utslag på hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. En høyere prosentandel av de som hadde befaring er fornøyd med erstatningen, se Figur 58. Som nevnt kan befaringen være positivt for begge parter – grunnerverver får et godt inntrykk av eiendommen og grunneier får mulighet til å uttrykke sine ønsker. Analysen viser også at av de som ikke hadde befaring er det en høyere prosentandel som ikke fikk utført tiltak, se Figur 59. For å kunne utføre tiltak (som grøf팅, planering etc.) bør man være enige om hvor og hvordan dette skal utføres. Samtidig kan manglende befaring resultere i at tiltak ikke blir drøftet som en mulig erstatningsform, siden dette er lettere å tilby når man vet nøyaktig hvordan eiendommen ser ut. Befaringen er, slik vi ser det, en viktig arena for grunnerverver og grunneier for å kunne drøfte forutsetninger for grunnervervet. Dette ser vi på sammenligningen av hvilken informasjonskilde som var viktigst – langt flere av de som hadde befaring oppga personlig kontakt med grunnerverver som viktigste informasjonskilde enn de som ikke hadde befaring, se Figur 62. Samtidig så vi av analysen (se Figur 61) at flere av de som ikke hadde befaring også først fikk vite om grunnervervet gjennom media – vi tror at utgangspunktet da ikke er særlig godt. Dette kan vi se videre av at de uten befaring i større grad søkte om å få dekket advokatutgifter i forbindelse med forhandlingene, se Figur 63. Kanskje kunne dette vært unngått om en befaring hadde funnet sted? Noe av grunnen til dette kan være at om lag fire

av ti som ikke hadde befaring heller ikke bodde på eiendommen det skulle erverves fra, se Figur 60.

Analysen har vist at de som hadde befaring vektla variablene annerledes for hva som var utslagsgivende for avtalen enn de som ikke hadde befaring, se Figur 65. Som nevnt over er det ved befaring mulig å se på ulike løsninger og alternativer og drøfte disse i samråd. Når man ikke gjør dette gjennom befaringen kan grunneier i større grad oppleve at det ikke har noen hensikt å protestere og et potensielt press fra grunnerverver. For de som hadde befaring var forhold til grunnerverver og oppfatning av at tilbudet var riktig i større grad utslagsgivende for avtalen deres. Analysen har også vist, se Figur 64, at de som har befaring i noe grad er mer fornøyd med forhandlingene i etterkant. Dette kan være med på å bygge opp under at ulike forhold kan avklares gjennom befaring. Samtidig ser vi en svak tendens til at de med befaring har en noe mer positiv oppfattelse av Statens vegvesen. Dette er basert på i hvor stor grad de er enige med de ulike utsagnene om Statens vegvesen, se Figur 66.

Som vi har redegjort for i kapitel 2.2 kan grunneier søke om å få dekket utgiftene til advokatbistand. Ser man på hele utvalget i undersøkelsen, viser Figur 23 at omtrent to tredjedeler ikke kjenner til at man kan søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgiftene i forbindelse med forhandlingene. Når så mange opplyser at de ikke kjente til denne muligheten, står det i kontrast til de etiske retningslinjene. Her skriver Vegdirektoratet (2014d, s. 16): «Vi bør også gi informasjon om bruk av advokat i minnelige forhandlinger». Som vi har kommentert tidligere, er mange av partene i vår undersøkelse eldre mennesker og en grunnervvervsprosess er for mange en ny erfaring. Det er et komplisert og stort regelverk og forholde seg til, og man kan ikke forvente at alle har satt seg like godt inn i sine rettigheter.

Av de som hadde befaring brukte om lag en sjettedel advokat, se Figur 63. Hos de som ikke hadde befaring er andelen høyere, rundt en tredjedel. Av de som søkte om å få dekket advokatutgiftene av Statens vegvesen, fikk ni av ti disse dekket, se Figur 25. Dette samsvarer godt med Vegdirektoratet (2014b, s. 37) som skriver at «Statens vegvesen bør dekke nødvendige utgifter til juridisk bistand».

Regresjonsanalysen, se Figur 67, viser at det er en viss sammenheng mellom hvor utslagsgivende tidlig og riktig informasjon var for den minnelige avtalen og i hvilken grad de

er fornøyd med erstatningen. De som svarte at tidlig og riktig informasjon var utslagsgivende for avtalen deres er mer fornøyd med erstatningen enn de som svarte at det ikke var utslagsgivende. En mulig forklaring er at de som ikke synes at det er utslagsgivende for avtalen ikke har blitt godt informert. Når grunneier får den informasjonen som trengs har han en bedre forutsetning for å forstå prosessen og samtidig få realistiske forventninger, både til hva som skal gjøres og hva han kan få i erstatning.

6.5.2 Delkonklusjon

Som gjort rede for over er ikke informasjon isolert sett utslagsgivende for inngåelse av minnelig avtale ved grunnnerverv. Drøftingen har lagt vekt på at informasjon legger grunnlaget for hvordan avgjørelser tas. For at grunneier skal kunne ivareta sine interesser og rettigheter er de avhengig av korrekt informasjon. Rettslig sett er grunnnerverv og verdsetting av eiendom et avansert felt – grunneiere har ikke forutsetning for å forstå disse tingene og er dermed avhengig av informasjonen de får fra grunnnerverver. Dette går på forventninger til avtalen (erstatningssum, muligheter for tiltak etc.) og grunnlaget for selve grunnnervervet. Befaring gir noe utslag i form av at de som hadde dette i noe større grad er fornøyd med erstatningen, høyere prosentandel har fått utført tiltak og høyere prosentandel svarer at personlig kontakten med grunnnerverver er utslagsgivende for avtalen sin. De som ikke hadde befaring har i større grad fått greie på grunnnervervet gjennom media og benytter oftere advokat. Drøftingen har vist en sammenheng med at de som vektlegger tidlig og riktig informasjon som utslagsgivende for avtalen i større grad er fornøyd med erstatningen.

6.6 Naboforhold

6.6.1 Drøfting

I det følgende drøftes denne delproblemstillingen:

Ved inngåelse av minnelig avtale, hvilken betydning har naboenes avgjørelser?

Når det kommer til naboforhold var det der vi fant de klareste svarene. Bakgrunnen for at vi ønsket å undersøke dette var at vi antok noe samkjøring av forhandlinger mellom grunneierne/eiendommene med Statens vegvesen. Vi ønsket å undersøke om dette foregikk i organiserte former og hvilken betydning det eventuelt hadde.

I det sammensatte spørsmålet, se Figur 30, om hva grunneier vektla som utslagsgivende for avtalen får påvirkning av naboer klart lavest gjennomsnittlig oppslutning av alle alternativene. Hva er grunnen til dette?

Et grunneierlag kan i bidra til å lette kommunikasjonen mellom Statens vegvesen og grunneiere i et større område. For eksempel ved bygging av ny veg gjennom mange grunneiendommer kan det være hensiktsmessig for Statens vegvesen å forholde seg til færre representanter som forsøker å ivareta grunneiernes interesser i området. Dette kan lette prosessen for begge parter. Et grunneierlag kan formes av grunneierne eller initieres av Statens vegvesen.

Av resultatene fremgår det at nesten ingen av grunneierne/eiendommene var en del av et grunneierlag, se Figur 26. Ytterst få oppga at de gjennom grunneierlaget samordnet forhandlinger og «stod sammen». Av syv som oppga at de var en del av et grunneierlag mente kun to til tre av disse at grunneierlaget spilte en rolle i forbindelse med grunnervervet. De pekte på «samordning av erstatningar», «heva erstatning» og at de «har arbeidd så godt som mulig, men i liten grad nådd fram». Av våre resultater kommer det ikke frem om dette gjeldt utviding av eksisterende eller et nytt anlegg. Det er mulig at et grunneierlag har større forutsetning for «å lykkes» i sitt arbeid dersom det er en ny veg som skal bygges. Samkjøring av informasjon og avklaring av problemstillinger kommer kanskje mer til sin rett der alt er nytt for grunneierne.

Noen flere oppga at de samkjørte forhandlingene med nabo – men ikke som en del av et grunneierlag, se Figur 27. Samtidig så vi at et fåtall avventet naboens avgjørelse før man tok sin egen avgjørelse, se Figur 28. Av disse er det ingen sammenheng om de ble påvirket av naboens avgjørelse eller ei, se Figur 29. Naboforhold utenom grunneierlag spilte heller ingen rolle i forbindelse med grunnervervet.

6.6.2 Delkonklusjon

Drøftingen over viser at i naboens avgjørelser i veldig liten grad er av betydning når en grunneier inngår minnelig avtale. De færreste oppga at dette foregikk gjennom et grunneierlag, men noen flere oppga at de samkjørte forhandlinger med nabo. Likevel avventet de færreste naboens avgjørelse – og den hadde samtidig svært liten innvirkning blant de som avventet.

6.7 Forhandling

6.7.1 Drøfting

I det følgende drøftes denne delproblemstillingen:

Hva er viktig ved forhandling av minnelig avtale?

Respondentene forberedte seg forskjellig til forhandlingene slik det kommer frem av svarene i spørsmål 29. Her er noen eksempel på kommentarer som belyser forskjellene: «Undersøkte tilsvarende grunnerverv», «Satte opp mange ønsker/krav og håpet å få gjennomslag for halvparten etter en prioriteringsliste», «Ikke noe», «Alt for dårleg. Leste saksdokumenta, men stolte for mykje på SVV». Som man kan se av grunneierne sine kommentarer, er det en stor variasjon i hvordan de forberedte seg til forhandlingene. Årsaken til at noen forberedte seg dårlig, kan være at de mangler ressurser eller føler at de ikke har tid, energi eller helse til å gjøre det. Resultatet fra spørreundersøkelsen, se Figur 41, viser at nesten halvparten av respondentene var 61 år eller eldre. For mange av disse kan det være utfordrende å sette seg godt inn i en grunnervervsprosess og kunne forberede seg til forhandlinger. Dette er litt av den samme problemstillingen som er knyttet til drøftingen om informasjon (kapittel 6.5.1). Om dette er momenter som Statens vegvesen tar hensyn til, har vi ikke grunnlag for å si noe om, men det er noe som de burde ta hensyn til.

Som det kommer fram av Figur 27 har omtrent tre fjerdedeler ikke samkjørt forhandlingen med noen andre, mens nesten en fjerdedel har samkjørt forhandlingen med naboen. Figur 28 viser at ni av ti ikke avventet naboens avgjørelse, før de selv tok sin beslutning. Dette kan tyde på at de enten ikke bryr seg om hva naboen får, eller at de har med i avtalen at de skal få tilsvarende pris som naboen om han får en høyere pris. Det å forhandle gjennom et grunneierlag er det nesten ingen som gjør, se Figur 27. Årsaken til at nesten ingen forhandler gjennom et grunneierlag, kan tyde på at grunneierlag ikke har noen særlig relevans for avtalene vi undersøkte.

Figur 33 viser at over halvparten takket nei til det første tilbudet. De som ikke aksepterer det første tilbudet kan man tolke som om, at de har vært gjennom en form for forhandlinger mellom det første tilbudet og det aksepterte tilbudet. Vi kan ikke med sikkerhet si at de som aksepterte det første tilbudet ikke har vært gjennom forhandlinger. Det kan være at det ble forhandlet i forkant av det første tilbudet: for eksempel kan grunneier og grunnerverver ha

drøftet ulike problemstillinger og grunnlag for verdsettingen før grunnerverver kom med det første tilbudet. På bakgrunn av det, kan grunneier være fornøyd med det første tilbudet og akseptere det. Samtidig kan vi se av Figur 32 at omtrent to tredjedeler er misfornøyd med det første tilbudet, og i overkant av to femtedeler velger likevel å akseptere tilbudet jf. Figur 33. Hva som er årsaken til dette er vanskelig å si med sikkerhet, men faktorer som stripeavståelse, lave erstatningssummer samt mindre konsekvenser av inngrepet kan være nærliggende å tro. Som vi redegjør for i kapittel 2.6 gjelder stripeavståelse ofte areal med liten utnyttingsgrad, og liten verdi på grunn av nærhet til veg.

Som vi har gjort rede for i kapittel 6.2.1 er det en del respondenter som opplever at når grunnerverver har opplyst om erstatningsnivå i lignende saker, er det blitt førende for deres erstatning. Grunneiere kan oppleve denne informasjonen som en «trussel» om ekspropriasjon, og at det ikke er reelle forhandlinger. Figur 30 viser at noe av det som er mest utslagsgivende for en minnelig avtale, er at det ikke har noen hensikt å protestere. En regresjonsanalyse (Figur 83) viser at det ikke er en sammenheng mellom hvor utslagsgivende det var for den minnelige avtalen at det ikke hadde hensikt å protestere, og hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. Dette har nok sammenheng med at de faktisk ikke har noe valg og den enkleste løsningen vil derfor være å inngå avtale. Av Figur 80 kan man se at det ikke er så stor forskjell på om man er fornøyd med erstatningen eller ikke og hvor utslagsgivende det var for den minnelige avtalen at det ikke hadde hensikt å protestere. Det er andre forhold som avgjør hvor fornøyd grunneierne blir med erstatning, mens ekspropriasjonstrusselen er avgjørende for at mange inngår avtaler.

Det kommer frem av Figur 80 at de som er misfornøyd med erstatningen i langt større grad enn de som er fornøyd med erstatningen, opplever press fra grunnerverver som utslagsgivende for at de inngår minnelig avtale. En regresjonsanalyse (Figur 82) bekrefter at det er en sammenheng mellom hvor mye press fra grunnerverver har vært utslagsgivende for avtalen, og hvor fornøyd grunneier er med erstatningen. Trendlinjen viser at de som har svart at press fra grunnerverver har vært utslagsgivende for avtalen sin er mindre fornøyd med erstatningen. Press kan være en mulig forklaring til hvorfor de som er mindre fornøyd med erstatningen inngår avtale. Hvorfor noen føler at press fra grunnerverver er utslagsgivende kan være på grunn av subjektive forhold. Både grunneier og grunnerverver

har sin særegne personlighet og oppfatninger. Forskjellen er at grunnerverver skal forholde seg til pålagte retningslinjer for grunnerverv, mens grunneier ikke har retningslinjer for hvordan han skal reagere på det å miste eiendom. Det er også mulig at noen grunnerververe bruker press som et virkemiddel mer enn andre. Av Figur 81 kommer det frem at svarene fra de som er fornøyd med erstatningen gir Statens vegvesen en høyere gjennomsnittsverdi på utsagn fra de etiske retningslinjene for grunnerverv. Årsaken kan være at de generelt føler seg bedre ivaretatt og at forhandlingsprosessen har vært enklere.

Som vi drøftet under kapittel 6.2.1 om erstatningssum, kan det være stor økning fra første tilbudet som blir gitt og til det tilbudet som blir akseptert. Det er vanskelig å si noe om hvorfor de oppnår denne økningen, men flere faktorer kan spille inn. Umiddelbart kan det se ut som om det kan «lønne seg» å gå i forhandlinger, siden Figur 35 viser at en tredjedel oppnår mer enn 50 % økning fra første til det aksepterte tilbudet. Hvordan kan dette skje? Dette er drøftet i kapittel 6.2.1.

Forhandlingen er en prosess hvor uklarheter kan bli avklart, og både grunnerverver og grunneier kan her komme med sine synspunkt. Figur 80 viser at de som er fornøyd med erstatningen i langt større grad enn de som er misfornøyd med erstatningen, oppfatter tilbudet som riktig og at det var utslagsgivende for den minnelige avtalen. Er man fornøyd, er der ingen grunn til ikke å inngå avtalen. Oppfatter man ikke tilbudet som riktig vil man derimot måtte gå i forhandlinger.

Som vi har gjort rede for i kapittel 2.7 definerer Steinsholt grunnerverv enten som «enkelt» eller «avansert». I hvilken grad begrepsbruken «komplisert» er helt presis, kan diskuteres. Her er det viktig å skille mellom nødvendige tiltak på grunn av skade/mangel og «ekstra» tiltak som er en del av erstatningen. Når tiltaket er nødvendig for gjennomføringen av vegprosjektet, er ikke tiltaket en del av erstatningen. Da vil forhandlingen bestå bare av en dimensjon. Er derimot tiltaket en del av erstatningen vil man ha to dimensjoner i forhandlingen og vi får det Steinsholt (2001, s. 93) kaller «avansert» grunnerverv. Rognes (2010) skriver når det forhandles over flere dimensjoner kalles dette integrasjonsforhandlinger. Som vi kan se av Figur 47 er de respondentene som får utført tiltak mer fornøyd enn de som ikke har tiltak som en del av erstatningen. Det kan tyde på at grunneiere som har vært med på «avansert» grunnerverv, altså integrasjonsforhandlinger,

er noe mer fornøyd enn de som kun deltok i fordelingsforhandlinger (én dimensjon, lav – høy pris). Ved «avansert» grunnnerverv har partene gjennom forhandlingene trolig mer kontakt med hverandre, og kanskje kan det være årsaken til at de er mer fornøyd. Imidlertid er det liten forskjell på hvor utslagsgivende forhold til grunnnerverver (se Figur 52) var for avtalen deres.

Figur 66 viser at grunneiere som har hatt befaring på eiendommen gir Statens vegvesen høyere gjennomsnittsverdi på de utsagnene som er hentet fra Statens vegvesen sine etiske retningslinjer for grunnnerverv. I tillegg viser Figur 65 blant annet at det for de som hadde befaring, i større grad var utslagsgivende for avtalen at de oppfattet tilbudet som riktig og forholdet til grunnnerverver, enn de som ikke hadde befaring. Når det er befaring på eiendommen, er møtet mellom grunnnerverver og grunneier på grunneierens «hjemmebane». Vi tenker at befaring på eiendommen kan fungere som en uformell forhandling, der grunneier og grunnnerverver har mulighet til å komme med sine synspunkter. Som drøftet under kapittel 6.5.1 tror vi at en befaring på eiendommen kan gi et bedre utgangspunkt for å komme fram til en minnelig avtale som begge partene er fornøyd med.

Før forhandlingene startet opp var omtrent fire av fem positivt innstilt (skalaverdi 4, 5 og 6) til forhandlingene, se Figur 37. I etterkant svarte i overkant av halvparten at de var fornøyd med forhandlingene, se Figur 38. Andelen svært misfornøyd (skalaverdi 1) økte med om lag 10 prosentpoeng i etterkant av forhandlingene. Partene kan ha hatt urealistiske forventninger til forhandlingene og blitt skuffet over prisnivå. Det kan også være på grunn av hvordan grunneierne oppfattet prosessen som helhet. Trenden er uansett at flere er misfornøyd i etterkant av forhandlingene enn hva de var i forkant. Som resultatet av spørsmål 44 viser, var det ulike forhold grunneierne savnet ved forhandling, men vi ser ikke en sammenheng av svarene til grunneierne. Flertallet har svart «nei» på dette spørsmålet.

Videre kan man av resultatene (Figur 39) se at det bare var om lag en tiendedel som vurderte å avstå fra videre forhandlinger. Til dette kan det være mange ulike årsaker. For de som har utdypet hvorfor, er det mange som har kommentert at de ønsket å unngå skjønn. Eksempler på kommentarer fra respondentene: «Så ingen hensikt i det», «Bortkasta energi», «Følte det var en ryddig prosess» og «Vi følte ikke det var noe å forhandle om». Når

en grunneier føler at han ikke er fornøyd med tilbudet, kan han som vi har gjort rede for i kapittel 2.6, forsøke å komme til enighet gjennom forhandlinger eller han kan kreve skjønn. For en del kan det være lite fristende å ta saken til rettssystemet. Derfor kan nok mange inngå en avtale selv om de er misfornøyd med forhandlingene. Over en tredjedel (se Figur 40) angreir på avtalen sin, og her er et utvalg av begrunnelser: «Kanskje brukt advokathjelp og forhandlet mer», «Det hadde betydd noe å vite at halve erstatningssummen gikk med til skatt», «Jeg er jurist og advokat. Har jobbet snart i 20 år utelukkende med fast eiendom og trodde jeg kunne håndtere saken uten advokat. Jeg skulle bedt om advokat med en gang og vil gjøre det om de kommer tilbake», «Orke å kjøre saken til retten», «Avtalen blei signert i ein periode der alt såg nytteslaust ut. Burde ikke signert», «Meir detaljerte avtaler» og «Ville stilt større krav til erverver». Disse svarene uttrykker en fortvilelse over situasjonen, men de signerte likevel av den grunn at de kanskje ikke ønsket en rettssak.

For å kunne se på eventuelle forskjeller mellom de som har brukt advokat og de som ikke har brukt advokat har vi tatt ut de respektive dataene og sammenlignet de opp mot hverandre. Som vi har redegjort for i kapittel 2.2, skriver Norsk Gallup (2000, s. 27) at de som bruker advokat under forhandling er minst fornøyd med erstatningen. Dette funnet blir bekreftet i vår undersøkelse, der Figur 68 viser at de som bruker advokat er mindre fornøyd med erstatningen. Samtidig viser Figur 79 at de som bruker advokat får størst økning fra første tilbud til akseptert tilbud. Norsk Gallup (2000, s. 31) skriver at advokatbistand kan gjøre at grunneier får et urealistisk forventningsnivå på erstatningen og det kan være en mulig årsak til at de er minst fornøyd med erstatningen. Hvis man antar at advokatene er involvert i de mer kompliserte sakene, er det kanskje naturlig at det generelt er større differanse mellom første tilbud og aksepterte tilbud. Figur 73 viser at ni av ti som brukte advokat var misfornøyd med det første tilbudet, sammenlignet med fire av ti for de som ikke brukte advokat. Av de som brukte advokat er det én av tjue som aksepterer det første tilbudet, mens omtrent halvparten av de som ikke bruker advokat sier ja til det første tilbudet, se Figur 74. Som vi har redegjort for i kapittel 2.6 og drøftet under kapittel 6.2.1 om erstatningssum, kan verdsetting være komplisert. Advokaten representerer grunneier og skal ivareta hans verdier. En advokat er vant til å forhandle, noe man ikke kan forvente på samme måte av en grunneier. Av de som bruker advokat viser Figur 75 at det er flere enn åtte av ti som fremsetter et «motbud» under forhandlingene. For de som ikke bruker

advokat er det i nesten fire av ti som fremsetter motbud. En årsak kan være at advokaten kjenner til lov- og regelverket ved grunnerverv, og dermed har bedre forutsetninger til å forhandle. Siden han kjenner til lov og regelverket, er fagmann, vant til å forhandle og ikke er følelsesmessig knyttet til eiendommen kan han ha bedre forutsetninger til å forhandle fram riktig pris. Dette kan være en av årsakene til at grunneiere som bruker advokat oppnår større forskjell fra det første tilbudet til det aksepterte tilbudet. For de som avstår næring, bolig eller fritidseiendom viser Figur 69 at de i større grad benytter seg av advokat. Årsaken kan være at disse eiendomsformålene verdsettes høyere enn for eksempel utmark, skog og hage. Når denne type areal erverves, kan det være snakk om store verdier. Figur 78 viser at to femtedeler av de som brukte advokat mottok mer enn 200 000 kr i erstatning, mens en femtedel av de som ikke brukte advokat mottok mer enn 200 000 kr i erstatning. I tillegg viser Figur 70 og Figur 71, at for grunneiere hvor arealet betyr svært mye for dem eller at hele eiendommen erverves, i større grad benytter seg av advokat. En årsak kan være at grunneier ønsker å «sikre» sine verdier, og han tenker at en advokat kan hjelpe han med å få riktig pris. Det kan også være at Statens vegvesen føler at forhandlingen er vanskelig og fastlåst, og tilbyr grunneier å bruke advokat, med den hensikt at advokaten kanskje kan få forhandlingen i gang igjen. De kan håpe at advokaten kanskje kan forhandle fram en erstatningssum som Statens vegvesen og grunneier kan godta og dermed inngå en minnelig avtale. For States vegvesen vil det som oftest være rimeligere å dekke utgiftene til en advokat dersom det kan føre til at det blir inngått en minnelig avtale fremfør å føre en skjønnssak. Av de som brukte advokat, viser Figur 72 at fire av fem var kjent med at de kunne få dekket advokatutgiftene, mens i underkant en tredjedel opplyser at de ikke kjente til denne muligheten. Årsaken til det kan være manglende informasjon eller at man ikke har forstått informasjonen godt nok. Dette er nærmere drøftet i kapittel 6.5.1.

Figur 76 viser at to femtedeler av de som bruker advokat forhandlet i mer enn tolv måneder før de signerte en minnelig avtale. Av de som ikke brukte advokat hadde tre femtedeler forhandlet fram en avtale før det var gått seks måneder. En årsak til at de som bruker advokat er mindre fornøyd i etterkant av forhandlingen, kan være at arbeidet med grunnervervet tok lang tid og at grunneier føler mye usikkerhet omkring det å miste eiendommen og hva erstatningen blir. Trolig er det en sammensatt problemstilling der flere faktorer kan være involvert. Det kan være at grunneier har høye forventninger til vederlaget,

men blir skuffet underveis i forhandlingene. Eller det kan være at grunneier inngår en minnelig avtale som han ikke er fornøyd med og i etterkant angir. Som vi kan se av Figur 77 er det omtrent halvparten av de som bruker advokat som angir på avtalen, mens av de som ikke bruker advokat er det en tredjedel som oppgir at de angir på avtalen.

6.7.2 Delkonklusjon

Grunneierne forbereder seg ulikt til forhandlingene og de færreste tar høyde for hva naboen gjør. Gjennom befaring mistenker vi at flere forhandler før det første tilbudet blir lagt frem, og dermed kan akseptere tilbudet. Flere av de som hadde befaring angir også at de oppfattet tilbudet som riktig som en utslagsgivende faktor for avtalen. Samtidig ser vi at de som takker nei til første tilbud ofte får en høyere erstatningssum etter forhandlingen. I tillegg opplever nok noen grunneiere at det ikke er noen reell forhandling ved at grunneier henviser til tidligere avhjemlede skjønn og fastsetter erstatningen tidlig. Mange mener at det ikke hadde noen hensikt å protestere, og regresjonsanalyse viser at det er uavhengig av om de er fornøyd med erstatningen eller ikke. Noen føler at press fra grunntilbyer er utslagsgivende for å inngå avtale og regresjonsanalyse viser at det er en sammenheng mellom dette og hvor fornøyd grunneierne blir med erstatningen.

Som vi har sett av drøftingen over er de som har forhandlet om og har fått utført tiltak på eiendommen mer fornøyd med den minnelige avtalen enn de som ikke har fått dette utført. Vi har også vist at de som bruker advokat i større grad er misfornøyd, men samtidig oppnår en høyere erstatning etter forhandlingene. Her kan man tenke seg at grunneiere som bruker advokat er misfornøyd tidlig i forhandlingene og grunntilbyer når ikke fram med sitt krav. Statens vegvesen tilbyr dem advokat og advokaten forhandler fram en avtale som grunneier godtar uten å være fornøyd. Grunneier inngår en minnelig avtale for å unngå skjønn og angir i ettertid på at han inngikk avtalen. Resultatet viste at nesten ingen vurderte å droppe videre forhandlinger fordi dette ville medføre en rettssak.

6.8 Andre viktige funn

6.8.1 Innledning

Over er delproblemstillingene vi hadde som utgangspunkt for oppgaven drøftet. Under arbeidet med resultater og analyser har vi oppdaget andre faktorer som ikke direkte knyttet seg til de delproblemstillingene vi utarbeidet i forkant av prosjektet. Disse vil drøftes her.

6.8.2 Drøfting

Figur 30 viser at den variabelen som i gjennomsnitt var klart mest utslagsgivende for grunneierne var «vegprosjektets betydning for lokalsamfunnet». Vegprosjektet er med andre ord sterkt ønsket av grunneierne. De har kanskje ventet lenge på en utbedring eller ny veg. Samtidig viser den samme figuren at grunneier opplever at det «ikke hadde noen hensikt å protestere», som får nest høyest gjennomsnittsverdi. Dette er to betydelige funn. Som et utgangspunkt for grunnerverv er det positivt at grunneier ønsker vegprosjektet velkommen. Dette viser at grunneier er positivt innstilt til prosjektet. At grunneierne samtidig føler det ikke har noen hensikt å protestere henger sammen med at arealet likevel vil bli ekspropriert om de ikke inngår en minnelig avtale og dermed inngår de en slik avtale.

7 Konklusjon

Grunneierne i vår undersøkelse har angitt forskjellige faktorer som utslagsgivende for sin avtale. I gjennomsnitt har flertallet angitt vegens betydning for lokalsamfunnet som den viktigste faktoren. Grunnerverv er en prosess som kan innebære tvang og må anses som negativt ladet fordi grunneier *må* avstå deler av eller hele eiendommen. Det at det ikke har noen hensikt å protestere var i gjennomsnitt nest mest utslagsgivende for avtalen. Derfor kan ønske om utbedring av veg eller ønske om ny vegtrasé formilde noe av negativiteten rundt grunnerverv. Et overveldende flertall inngår faktisk avtale. Det kan tyde på at grunnerverv ikke er en lik prosess for alle grunneiere når de har så forskjellig opplevelse av prosessen. Dette kan begrunnes med at det er stor variasjon på hva grunneiere vektlegger som utslagsgivende for deres avtale.

Sluttresultatet for alle grunneierne i vår spørreundersøkelse er at de har inngått avtale. Derimot har det vært ulike elementer som har ført til avtale. For noen grunneiere har erstatningssum vært viktigst, mens for andre har tiltak på eiendommen vært viktigst. I begge tilfeller viser våre analyser at mange av dem får dekket det behovet som er viktig for dem og at de er fornøyd. Mange av de som føler at informasjon er utslagsgivende for avtalen er mer fornøyd med erstatningen. Det kan bety at det er varierende mengde og kvalitet på informasjon som grunneierne får. Sammenhengen mellom hvor utslagsgivende press fra grunnerverver er for avtalen til grunneierne og hvor fornøyd de er med erstatningen, viser at jo viktigere press fra grunnerverver var for å inngå avtale jo mindre fornøyd var de med erstatningen. Det kan derfor tyde på at noen grunneiere føler seg presset til å inngå avtale. Dette henger nok sammen med at de ønsker å unngå skjønn. Det kan tenkes at et bedre samarbeid med grunnerverver kunne gitt en bedre opplevelse av prosessen for disse grunneierne. Våre analyser viser at de som har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen er generelt mer fornøyd med grunnervervsprosessen enn de som ikke hadde befaring. Befaring danner et bedre grunnlag for dialog i en grunnervervsprosess enn andre former for kommunikasjon. Grunneiere kan ha urealistiske forventninger til hva som kan ventes i erstatning, og de kan ha et ønske om å bli både informert og hørt. Under en befaring kan slike behov bli avdekket, og grunnerverver kan gjøre en vurdering av verdsetting og forklare verdsettingsgrunnlaget for grunneier.

Over halvparten av respondentene aksepterte ikke det første erstatningstilbudet, og samtlige av disse fikk et høyere erstatningstilbud. Nesten halvparten av dem fikk mer enn eller akkurat 30 % høyere erstatning. Dette betyr at grunnerverver i disse tilfellene har gjort noe feil, enten ved at han i utgangspunktet verdsatte for lavt eller ved at han tilbyr mer enn hva som er riktig pris. Hvis grunnerverver har verdsatt for lavt, er det mulig at befaringsmann kunne bidratt til en bedre verdsetting. Et skjønn kan i mange tilfeller koste mer enn å gi høyere erstatning til grunneier, både i form av tapt tid og i sakskostnader. Det er derfor mulig at grunnerververe gjør dette for å spare tid og penger, selv om det ikke er i tråd med de etiske retningslinjene for grunnerverv og selv om de står i fare for å være prisdrivende. Teori og praksis er to forskjellige ting. Om grunnerverver «tøyer regelverket» på ulike punkter får vi ikke avdekket i vår undersøkelse. Her får vi kun grunneiers opplevelse av prosessen.

Gjennom analyse har vi avdekket at mange av de som bruker advokat ved forhandling er misfornøyd med erstatningen. Samtidig får en høyere prosentandel av dem som brukte advokat enn de som ikke brukte advokat, mer enn 50 % økt erstatning fra det første erstatningstilbudet. Vi mistenker at de som brukte advokat var misfornøyd i utgangspunktet fordi de i større grad ble berørt av grunnervervet. Videre tror vi at mange av de som brukte advokat fikk tilbud fra grunnerverver om å få dekket advokatutgifter fra Statens vegvesen fordi forhandlingen ikke førte fram. Dette førte til at grunneier fikk en nøytral vurdering av saken og at advokaten forhandlet frem en høyere erstatning. Dette kan bidra til at en grunneier godtar en avtale selv om han fremdeles ikke er fornøyd. Ønske om å unngå skjønn spiller også en viktig rolle. Imidlertid, er det en høyere prosentandel av de som brukte advokat som angrer på avtalen i ettertid.

Det er forskjellige årsaker til at grunneiere inngår minnelig avtale, fordi de har forskjellige behov. For én grunneier kan tiltak på eiendommen ha veldig mye å si, mens for en annen kan det være uinteressant. Vi tror at Statens vegvesen strekker seg langt for å inngå avtale med grunneiere, og gjennom forhandlinger identifiserer de hvilke behov som må dekkes for at grunneiere skal inngå avtale. Det vil si at grunnervervene er løsningsorienterte og tilpasser avtalen til hver enkelt grunneier, selvsagt innenfor de rammene loven gir. Vi konkluderer med at grunneiere inngår minnelig avtale både fordi de ønsker å unngå skjønn og fordi de har fått dekket behov som er nødvendig for dem for å godta avtalen fra Statens vegvesen.

8 Litteraturliste

- Aksnes AS. (2015) *Spørreundersøkelser* [Internett]. Tilgjengelig fra:
<<http://www.xn--sprreunderskelser-10bj.no/index.asp?valg=Analyse-krysstabel>>
[Lest 3.1.2015]
- Bærug, S. (2012) *Verdsetting av fast eiendom – Introduksjon og særlig om landbrukseiendommer*. NMBU, Institutt for landskapsplanlegging.
- Dragsten, S. & Vislie. (1984) *Skjønnssprosessloven*. Oslo, Tanum.
- Ekspropriasjonserstatningslova – orvl. (1984) *Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom*. Fastsatt ved kgl. 19.6.1997 nr.81, Tilgjengelig fra:
<<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1984-04-06-17?q=ekspropriasjonserstatningsloven>> [Lest 26.3.2015]
- Forskrift om eigedomsinngrep etter veglova. (1981) *Forskrifter om eigedomsinngrep etter veglova*. Fastsatt ved kgl. 6.5.2014 nr. 609 med hjemmel i lov 21. juni 1963 § 50.
Tilgjengelig fra: <<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1981-09-11-8603>> [Lest 21.3.2015].
- Forvaltningsloven – fvl. (1967) *Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker*. Fastsatt ved kgl. 9.5.2014 nr. 16. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10/KAPITTEL_6#KAPITTEL_6> [Lest 22.3.2015]
- Grønmo, S. (2004) *Samfunnsvitenskapelige metoder (2. opplag)*. Bergen, Fagboklaget.
- HR-2014-00754-A, (sak nr. 2013/2130), Høyesterettsavgjørelse, hentet fra Norges domstoler. Tilgjengelig fra: <<https://www.domstol.no/upload/HRET/saknr2013-2130.pdf>> [Lest 9.4.2015]
- HR-1976 (L.nr18/1976), Høyesterettsavgjørelse, hentet fra Lovdatapro. Tilgjengelig fra:
<<https://lovdata.no/pro/#document/HRSIV/avgjorelse/rt-1976-1-18a?searchResultContext=3210>> [Lest 9.4.2015]
- Justis- og beredskapsdepartementet. (2003) *Arealplaner og ekspropriasjonserstatning*. NOU2003:29. Oslo, Justis- og politidepartementet. Tilgjengelig fra:
<<https://www.regjeringen.no/contentassets/4478de93a5f444189dbb37a3c87524d6/no/pdfs/nou200320030029000dddpdfs.pdf>> [lest 3.5.2015]
- Løvås, G. (2013) *Statistikk for universiteter og høyskoler (3. utgave)*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Løyland, D. (2001) *Behandling av grunneiere ved grunnerverv. Kart og plan*, 2001(2), 80-88.
- Matrikkellova. (2005) *Lov om eigedomsregistrering*. Fastsatt ved kgl. 3.9.2010 nr. 56.

- Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-101?q=matrikelloven#KAPITTEL_3> [Lest 5.5.2015]
- Norges domstoler. (2011) *Kombinerte saker og skjønn*. Tilgjengelig fra: <<https://www.domstol.no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Sakstyper/Kombinerte-saker-og-skjonn/>> [Lest 6.4.2015]
- Norsk Gallup (2000) *Brukerundersøkelse grunnerverv. Oslo*, Statens vegvesen, Vegdirektoratet, Miljø- og samfunnsavdelingen.
- Oreigningslova - orl. (1959) *Lov om oreigning av fast eignedom*. Fastsatt ved kgl. 26.8.2011 nr.40. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1959-10-23-3?q=oreigningsloven#KAPITTEL_1> [Lest 21.3.2015]
- Plan og bygningsloven – pbl. (2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. Fastsatt ved kgl. 19.12.2014 nr.91. Tilgjengelig fra: <<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=plan+og+byggningsloven>> [Lest 5.4.2015]
- Regjeringen. (1.6.2009) § 1-9. *Forholdet til forvaltningsloven og klage*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/nb/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/ny-version-lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-1-fellesbestemmelser/-1-9-forholdet-til-forvaltningsloven-og-/id556739/> [Lest 22.3.2015]
- Rognes, J.K. (2010). *Forhandlinger*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Rovik, Å.E. (2011) *Grunnerverv og ekspropriasjon - sammenligning av avtaler og skjønn ved grunnerverv til offentlig veg*. Akademisk avhandling, Universitet for miljø- og biovitenskap.
- Røed, G. (2014) Lars får firefelts motorvei rett ved huset. *NRK*, 16. desember 2014 [Internett] Tilgjengelig fra: <<http://www.nrk.no/ho/lars-far-firefelts-motorvei-rett-ved-huset-1.12103171>> [Lest 19.5.2015]
- Sevatdal, H. & Sky, P.K. (2003) *Eigedomsteori*. Rapport, Serie D, b. 1/2003. ÅS: Institutt for landskapsplanlegging, NLH.
- Skjønnsprosessloven – skj. (1917) *Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker*. Fastsatt ved kgl. 25.6.2010 nr. 47. Tilgjengelig fra: <<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1917-06-01-1>> [Lest 24. mars 2015]
- Statens vegvesen (2009) *Nøkkeltall for grunnerverv 2009*. Brynsengfare 6A, 0667 Oslo.
- Statens vegvesen (2011) *Hvordan erverves grunn?* [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.vegvesen.no/Vegprosjekter/Om+vegprosjekter/Avstaelse+av+eiendom/Hvordan+erverves+grunn>> [Lest 15.4.2015]

- Statens vegvesen. (2015a) *Grunnerverv* [Internett]. Tilgjengelig fra:
<<http://www.vegvesen.no/Fag/Veg+og+gate/Grunnerverv>> [Lest 15.3.2015]
- Statens vegvesen. (2015b) Hva skjer når Statens vegvesen erverver grunn [Internett].
Tilgjengelig fra:
<http://www.vegvesen.no/_attachment/345841/binary/741235?fast_title=Brosjyre%3A+Hva+skjer+n%C3%A5r+Statens+vegvesen+erverver+grunn.pdf> [Lest 27.3.2015]
- Steinsholt. (2001) Grunnerververrollen og faget. *Kart og plan*, 2001(2), 89-94.
- Stordrange, B. (1984) *Ekspropriasjonserstatningsloven med kommentarer*. Oslo, Universitetsforlaget.
- Vegdirektoratet. (1999) *Håndbok R730 – Etiske retningslinjer for grunnerverv*.
- Vegdirektoratet. (2008) *Håndbok R731 – Boliginnløsning*.
- Vegdirektoratet. (2010) *Veiledning V742 – Grunnerverv til vegformål – Forhandlinger*.
- Vegdirektoratet. (2012a) *Håndbok R760 – Styring av vegprosjekter*.
- Vegdirektoratet. (2012b) *Veiledning V743 – Grunnerverv til vegformål – Utmåling av erstatning for dyrka mark*.
- Vislie, I. A. (2009) *Ekspropriasjonsretten*. 13. utgave, Knophs oversikt over Norges rett, Universitetsforlaget.

9 Formelliste

Formel 1: Utregning av feilmarginen	32
---	----

10 Tabelliste

Tabell 1: Oversikt over tema og delproblemstillinger.....	11
Tabell 2: Definisjoner på sammenslåtte svaralternativer	31

11 Figurliste

Figur 1: Figuren er basert på Statens vegvesens (2011) illustrasjon under kapittel C. Ekspropriasjon. Figuren viser en forenklet oversikt over hvordan grunnerverv skjer.....	13
Figur 2: Eksempel på et konkret, lukket spørsmål.	26
Figur 3: Eksempel på åpent spørsmål.....	26
Figur 4: Eksempel på blanding av lukket og åpent spørsmål.	26
Figur 5: Eksempel på sammensatt spørsmål.....	27
Figur 6: Eksempel hvor «ikke relevant» er alternativ for respondenten.	28
Figur 7: Eksempel på skala.	28
Figur 8: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor fornøyd grunneierne er med erstatningen.	34
Figur 9: Grafen er en prosentvis fordeling over om det ble utført tiltak på eiendommen som en del av erstatningen.	35
Figur 10: Grafen er en fordeling av antall grunneiere som har fått spesifikke tiltak.	35
Figur 11: Grafen er en prosentvis fordeling på om grunnerverver opplyste om erstatningsnivå fra saker fastsatt ved skjønn.....	36
Figur 12: Grafen er betinget av at respondentene ble opplyst om erstatningsnivå fra saker fastsatt ved skjønn. Den viser en prosentvis fordeling over om prisnivå fra tidligere skjønn ble førende for deres egen avtale.	36
Figur 13: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne bodde på eiendommen under grunnervervet eller ikke.	37
Figur 14: Grafen er en prosentvis fordeling over hvilken type eiendom som ble berørt.	37
Figur 15: Grafen er en fordeling av antall grunneiere som avstod spesifikke typer areal.	38
Figur 16: Grafen er en prosentvis fordeling over hvilke bruksretter grunneierne fikk berørt.....	38
Figur 17: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor stor del av eiendommen grunneierne avstod.	39
Figur 18: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor stor betydning det avståtte arealet hadde for grunneierne.	39
Figur 19: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor grunneierne først fikk vite om grunnervervet.	40
Figur 20: Grafen er en fordeling av antall grunneiere på type informasjon de fikk da de ble part i et grunnerverv.....	40
Figur 21: Grafen er en prosentvis fordeling over hvilken informasjonskilde som var viktigst for grunneierne.....	41
Figur 22: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne hadde befarings med grunnerverver på eiendommen.	41
Figur 23: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter.....	42
Figur 24: Grafen er betinget av at respondentene var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter. Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne søkte om å få dekket advokatutgifter.....	42
Figur 25: Grafen er betinget av at respondentene søkte Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter. Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne som søkte om det fikk dekket advokatutgifter.....	43
Figur 26: Grafen er en prosentvis fordeling over om eiendommen var med i et grunneierlag.....	43
Figur 27: Grafen er en prosentvis fordeling over om forhandlingene ble samkjørt med andre.....	44
Figur 28: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne avventet naboens avgjørelse om avtale.....	44

Figur 29: Grafen er betinget av at grunneier avventet naboens avgjørelse om avtale. Grafen viser en prosentvis fordeling over om hvor mye grunneierne ble påvirket av naboens avgjørelse.	45
Figur 30: Grafen er et sammensatt spørsmål og viser gjennomsnitt over hva som var utslagsgivende for avtalen til grunneierne.	46
Figur 31: Grafen er et sammensatt spørsmål og viser grunneiernes opplevelse av Statens vegvesen i forbindelse med grunnervervet og gjennomsnitt over i hvilken grad de er enig med utsagn fra de etiske retningslinjene.	47
Figur 32: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor fornøyd grunneierne er med det første tilbudet.	48
Figur 33: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne aksepterte det første tilbudet.	48
Figur 34: Grafen er betinget av at grunneierne takket nei til det første tilbudet. Grafen er en prosentvis fordeling over hvor fornøyd grunneierne er med det aksepterte tilbudet.	49
Figur 35: Grafen er betinget av at grunneierne takket nei til det første tilbudet. Grafen er en prosentvis fordeling over hvor mye høyere det aksepterte tilbudet var enn det første tilbudet.	49
Figur 36: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne brukte noen form for rådgivning. .	50
Figur 37: Grafen er en prosentvis fordeling over hvordan grunneierne stilte seg til forhandlingene i startfasen.....	50
Figur 38: Grafen er en prosentvis fordeling over hvor fornøyd grunneierne var med forhandlingene i etterkant.....	51
Figur 39: Grafen er en prosentvis fordeling over om det på noe tidspunkt var aktuelt å avslå videre forhandlinger.....	51
Figur 40: Grafen er en prosentvis fordeling over om grunneierne i ettertid angrep på noe ved avtalen.	52
Figur 41: Grafen er en prosentvis fordeling over alder til grunneierne som har svart.	53
Figur 42: Grafen er en prosentvis fordeling over størrelse på erstatningssum i grunneiernes avtaler.	53
Figur 43: Grafen er betinget av at respondentene ikke har fått utført tiltak på eiendommen. Sammenligningen skiller respondentene mellom de som mener at erstatningssummen var utslagsgivende (skalaverdi 5 og 6) for avtalen og de som mener at erstatningssummen var mindre utslagsgivende (skalaverdi 1,2,3 og 4) og viser hvor fornøyd de er med erstatningen.	54
Figur 44: Grafen er betinget av at respondentene ikke har fått utført tiltak på eiendommen. Sammenligningen skiller respondentene mellom de som mener at erstatningssummen var utslagsgivende (skalaverdi 5 og 6) for avtalen og de som mener at erstatningssummen var mindre utslagsgivende (skalaverdi 1,2,3 og 4) og viser intervall over hvor mye de fikk i erstatningssum.	55
Figur 45: Grafen er betinget av at respondentene takket nei til det første tilbudet. Krysstabuleringen har intervall av erstatningssummer langs x-aksen (vannrett) og spørsmål 36 (hvor mye høyere var det aksepterte tilbudet enn det første tilbudet du fikk?) langs y-aksen (loddrett).	55
Figur 46: Krysstabuleringen har spørsmål 13 (hvor stor del av eiendommen måtte du avstå?) langs x-aksen (vannrett) og spørsmål 30 (i hvor stor grad var erstatningssummen utslagsgivende for den minnelige avtalen?) langs y-aksen (loddrett).	56
Figur 47: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser i hvilken grad de er fornøyd med erstatningen.	57
Figur 48: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser hvilke bruksretter som ble berørt for dem.	57
Figur 49: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser hvilken informasjonskilde som var viktigst for dem.....	58

Figur 50: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser hvem som søkte Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter.....	59
Figur 51: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser om forhandlingene ble samkjørt med noen andre.	59
Figur 52: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de fikk utført tiltak på eiendommen eller ikke og viser gjennomsnitt over hva som var utslagsgivende for avtalen deres.	60
Figur 53: Regresjonsanalyse av spørsmål 5 (Ble det utført tiltak på eiendommen som en del av erstatningen?) som er den uavhengige variabelen og spørsmål 3(Hvor fornøyd var du med erstatningen?) som er den avhengige variabelen. Skalaverdiene går fra 1 (svært misfornøyd) til 6 (svært fornøyd) loddrett. Vannrett er verdiene 1 (ja) og 2 (nei).	61
Figur 54: Sammenligningen viser hvilke arealtyper som ble avstått for de som var fornøyd og misfornøyd med erstatningen.....	62
Figur 55: Sammenligningen viser hvor stor del av eiendommen som ble avstått for de som var fornøyd og misfornøyd med erstatningen.	62
Figur 56: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har avstått hele eiendommen eller ikke og viser hvor stor betydning det ervervede arealet hadde for dem.	63
Figur 57: Krysstabuleringen har spørsmål 14 (hvor stor betydning hadde det avståtte arealet for deg som grunneier?) langs x-aksen (vannrett) og spørsmål 37 (brukte du noen form for rådgivning underveis i forhandlingene?) langs y-aksen (loddrett).	64
Figur 58: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser hvor fornøyd de var med erstatningen.....	65
Figur 59: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser om de har fått utført tiltak på eiendommen eller ikke.	65
Figur 60: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser om de bodde på eiendommen mens grunnervervet pågikk.	66
Figur 61: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser hvem som informerte dem om at de var part i et grunnerverv.	66
Figur 62: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser hvilken informasjonskilde som var viktigst for dem.	67
Figur 63: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser om de brukte noen form for rådgivning under forhandlingene.	68
Figur 64: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser hvor fornøyd de var med forhandlingene i etterkant.....	68
Figur 65: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke og viser gjennomsnitt over hva som var utslagsgivende for avtalen deres.	69
Figur 66: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de har hatt befaring med grunnerverver på eiendommen eller ikke, og viser gjennomsnitt over om de i forbindelse med sitt	

eget grunnnerverv er enig eller uenig i, forskjellige utsagn fra de etiske retningslinjene ved grunnnerverv.	70
Figur 67: Regresjonsanalyse av spørsmål 30 (I hvor stor grad var tidlig og riktig informasjon utslagsgivende for den minnelige avtalen?) som er den uavhengige variabelen og spørsmål 3(Hvor fornøyd var du med erstatningen?) som er den avhengige variabelen. Skalaverdiene går fra 1 (svært misfornøyd) til 6 (svært fornøyd).	71
Figur 68: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser i hvilken grad de er fornøyd med erstatningen.	72
Figur 69: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser hvilke arealtyper som ble avstått for dem.	73
Figur 70: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte under advokat forhandlingene eller ikke og viser hvor stor del av eiendommen de måtte avstå.	73
Figur 71: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser hvor stor betydning det avståtte arealet hadde for dem.	74
Figur 72: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser om grunneierne var kjent med at de kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter.	74
Figur 73: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser hvor fornøyd grunneierne er med det første erstatningstilbudet de fikk fikk.	75
Figur 74: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser om de aksepterte det første erstatningstilbudet de fikk.	75
Figur 75: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser om de fremsatte motbud.	76
Figur 76: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser hvor lang tid det tok fra forhandlingene startet til grunneierne signerte avtalen.	76
Figur 77: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser om grunneierne angrer på noe ved avtalen de inngikk.	77
Figur 78: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de brukte advokat under forhandlingene eller ikke og viser intervall over hvor mange kroner de fikk i erstatningssum.	77
Figur 79: Grafen er betinget av at respondentene takket nei til det første tilbudet. Krysstabuleringen har spørsmål 37 (brukte du noen form for rådgivning underveis i forhandlingene?) langs x-aksen (vannrett) og spørsmål 36 (hvor mye høyere var det aksepterte tilbudet enn det første tilbudet du fikk?) langs y-aksen (loddrett).	78
Figur 80: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de er fornøyd (skalaverdi 5 og 6) med erstatningen eller misfornøyd (skalaverdi 1 og 2) med erstatningen og viser gjennomsnitt over hva som var utslagsgivende for avtalen deres.	79
Figur 81: Sammenligningen skiller respondentene mellom om de er fornøyd (skalaverdi 5 og 6) med erstatningen eller misfornøyd (skalaverdi 1 og 2) med erstatningen og viser gjennomsnitt over om de i forbindelse med sitt eget grunnnerverv er enig eller uenig i, forskjellige utsagn fra de etiske retningslinjene ved grunnnerverv.	80
Figur 82: Regresjonsanalyse av spørsmål 30 (I hvor stor grad var press fra grunnnerverver utslagsgivende for den minnelige avtalen?) som er den uavhengige variabelen og spørsmål 3(Hvor	

fornøyd var du med erstatningen?) som er den avhengige variabelen. Skalaverdiene går fra 1 (svært misfornøyd) til 6 (svært fornøyd) 81

Figur 83: Regresjonsanalyse av spørsmål 30 (I hvor stor grad var at det ikke hadde hensikt å protestere, utslagsgivende for den minnelige avtalen?) som er den uavhengige variabelen og spørsmål 3 (Hvor fornøyd var du med erstatningen?) som er den avhengige variabelen. Skalaverdiene går fra 1 (svært misfornøyd) til 6 (svært fornøyd) 82

12 Vedlegg

Vedlegg 1 – Tilbakemelding fra NSD



Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS

NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES

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

Per Kåre Sky
Institutt for byggfag Høgskolen i Bergen
Pb 7030
5020 BERGEN

Vår dato: 19.01.2015

Vår ref: 41187 / 3 / MHM

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 12.12.2014. Meldingen gjelder prosjektet:

41187	<i>Minnelig avtale ved grunnnerv</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Høgskolen i Bergen, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Per Kåre Sky</i>
<i>Student</i>	<i>Frank Strømdal</i>

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

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

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

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

Avdelingskontorer / District Offices

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

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

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 30.06.2015, rette en henvendelse
angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Vigdis Namtvedt Kvalheim

Marianne H. Myhren

Kontaktperson: Marianne H. Myhren tlf: 55 58 25 29

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Frank Strømdal frank@fixit-bergen.no



Personvernombudet for forskning

Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 41187

Formålet med prosjektet er å undersøke hvorfor det nå blir inngått flere minnelige avtaler ved grunnerverv enn tidligere.

Utvalget vil bestå av grunneiere utsatt for grunnerverv. Utvalget rekrutteres ut fra en liste studenter og veiledere fra grunnervere i Statens vegvesen. Vi legger til grunn at taushetsplikten ikke er til hinder for utleveringen.

Datainnsamling skjer ved spørreundersøkelse og intervju av inntil 500 informanter. Evt. vil det også innhentes enkelte registerdata fra Statens vegvesen eller andre eiendomsregistre. Vi tar høyde for at det kan registreres direkte og indirekte personopplysninger i materialet. Det skal ikke registreres sensitive opplysninger i datamaterialet.

Utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykker til deltakelse. Informasjonsskrivet er godt utformet, men følgende bør tilføyes:

- hvilke typer opplysninger som innhentes fra Statens vegvesen eller andre eiendomsregistre.
- årstall for prosjektslutt.

Personvernombudet legger til grunn at studenter og veileder etterfølger Høgskolen i Bergen sine interne rutiner for datasikkerhet. Dersom personopplysninger skal lagres på privat pc/mobile enheter, bør opplysningene krypteres tilstrekkelig.

Statens Vegvesen skal ikke ha tilgang til personopplysninger i datamaterialet, jf. informasjonsskriv.

Det er oppgitt at det vil benyttes en databehandler som Questback eller tilsvarende. Høgskolen i Bergen skal inngå skriftlig avtale med databehandleren om hvordan personopplysninger skal behandles, jf. personopplysningsloven § 15. For råd om hva databehandleravtalen bør inneholde, se Datatilsynets veileder: <http://www.datatilsynet.no/Sikkerhet-internkontroll/Databehandleravtale/>.

Forventet prosjektslutt er 30.06.2015. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes.

Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)

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

Vi gjør oppmerksom på at også databehandler (Questback eller tilsvarende) må slette personopplysninger
r
tilknyttet prosjektet i sine systemer. Dette inkluderer eventuelle logger og koblinger mellom IP-
/epostadresser og besvarelser.

Vedlegg 3 - Informasjonsbrev Institutt for byggfag

Saksbehandler: Per Kåre Sky
Tlf: +47 41 74 45 08



HØGSKOLEN
I BERGEN

BERGEN UNIVERSITY COLLEGE

Til deltakere i spørreundersøkelse om grunnnerverv

Vår dato: 09.02.2015
Deres dato:

Vår ref:
Deres ref:

Forespørsel om deltakelse i spørreundersøkelse - Minnelig avtale ved grunnnerverv

Bakgrunn og formål

Prosjektet er en bacheloroppgave skrevet av tre studenter på studiet Landmåling og eiendomsdesign ved Høgskolen i Bergen. Formålet med studien er blant annet å undersøke årsaker til at det inngås minnelig avtale og hvordan grunneierne har oppfattet forhandlingene. Utvalget til undersøkelsen er trukket tilfeldig fra liste over grunnnerverv som er løst ved minnelige avtale i Hordaland og Sogn og Fjordane. Listen er levert av Statens vegvesen.

Hva innebærer deltakelse i spørreundersøkelsen?

Spørreundersøkelsen omhandler forhandlingene mellom grunneier og grunnnerverv (den du forhandlet med), og det tar ca. 10-15 minutter å svare på den. For at undersøkelsen skal bli best mulig, er det viktig at flest mulig svarer.

Hva skjer med informasjonen om deltakerne?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt og spørreskjemaet er anonymisert. Deltakerne vil ikke kunne gjenkjennes i rapporten. Prosjektet skal etter planen avsluttes 17. juni 2015. Studien er godkjent av Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste.

HØGSKOLEN I BERGEN
BERGEN UNIVERSITY COLLEGE

+47 55 58 75 00
post@hib.no
hib.no

ORG.NR: 974652366

CAMPUS KRONSTAD:

Inndalsveien 28
5063 Bergen

CAMPUS MØLLENDALSVEIEN:

Møllendalsveien 6-8
5009 Bergen

POST:

Postboks 7030
N-5020 Bergen

FAKTURA | INVOICE:

Fakturamottak
Postboks 363 Alnabru
N-0614 Oslo

Deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og ved å sende inn utfylt spørreundersøkelse samtykker du til deltakelse. Du kan benytte vedlagte frankerte konvolutt ved innsending av skjemaet.

Det er mulig å fylle ut spørreundersøkelsen digitalt. Dersom du ønsker det, sender du en epost til grunnerverv@gmail.com og du vil bli tilsendt lenke til den digitale versjonen av spørreundersøkelsen.

Vennligst send skjemaet tilbake så snart så mulig, og helst innen to uker.

Vi vil takke for at du tok deg tid til å besvare skjemaet.

Rapport

Dersom du ønsker en kopi av den endelige rapporten, kan den fås tilsendt ved henvendelse til epost; grunnerverv@gmail.com

Dersom du har spørsmål til studien kan du kontakte:

Prosjektleder Frank Strømdal: 95198530

Veileder er professor Per Kåre Sky, Institutt for byggfag, Høgskolen i Bergen.

Med hilsen



Per Kåre Sky
professor

Spørreundersøkelse

Minnelig avtale ved grunnnerverv



HØGSKOLEN
I BERGEN

Bjørn Bendixen Leinebø, André Torsnes og Frank Strømdal

Kjære grunneier!

Nedenfor følger en kort veiledning angående utfyllingen av spørreskjemaet.

For at undersøkelsen skal bli best mulig er det **viktig** at du svarer, og at alle spørsmål besvares.

Den i husstanden som er grunneier skal svare på spørreskjemaet!

Vi ber om at den/de i husstanden som er registrert som grunneier svarer på spørsmålene.

Vi garanterer anonymitet!

I undersøkelsen er du sikret full anonymitet, og vi garanterer at besvarelsene behandles fortrolig. Vi arbeider i henhold til godkjenningen som er gitt av Norsk samfunnsvitenskapelige datatjeneste, og er underlagt taushetsplikt.

Hvordan skal du besvare skjemaet?

Vi ønsker at du skal svare på grunnlag av din erfaring ved å ha inngått minnelig avtale ved grunnnerverv. Nesten alle spørsmål skal besvares på samme måte – ved å krysse av for det svaralternativet som passer best. Det vil være til stor hjelp for oss om du er nøyaktig når du setter kryss i boksene. **Se eksempelet under.**

Hvor rettferdig oppfattet du erstatningen?

Kun ett kryss mulig

Svært

urettferdig

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☒ 4

☐ 5

Svært
rettferdig

☐ 6

Har du spørsmål til oss?

Skulle du ha spørsmål i forbindelse med utfyllingen av skjemaet, må du gjerne ringe på telefonnummer 95 19 85 30 eller sende epost til grunnerverv@gmail.com

Det er mulig å fylle ut spørreundersøkelsen digitalt. Dersom du ønsker det, sender du en epost til grunnerverv@gmail.com og du vil bli tilsendt en lenke til den digitale versjonen av spørreundersøkelsen.

LYKKE TIL!

Med vennlig hilsen og på forhånd takk for hjelpen!

Bjørn Bendixen Leinebø, Andre Torsnes og Frank Strømdal

Veileder

Professor Per Kåre Sky, Institutt for byggfag ved Høgskolen i Bergen

A. Innledning

1. Har du inngått minnelig (frivillig) avtale om grunnnerverv?

Kun ett kryss mulig

Ja..... ☐
Nei..... ☐
Delvis..... ☐

2. Hvis du svarte «delvis» på forrige spørsmål, spesifiser:

B. Erstatningen

3. Hvor fornøyd er du med erstatningen (inklusive tiltak som er gjort på eiendommen. Med tiltak menes for eksempel støttemur, asfaltering osv. Se spørsmål 6)?

Kun ett kryss mulig

Svært

misfornøyd

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

Svært

fornøyd

☐ 6

4. Hvor rettferdig oppfattet du erstatningen (inklusive tiltak som ble gjort på eiendommen)?

Kun ett kryss mulig

Svært

urettferdig

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

Svært

rettferdig

☐ 6

5. Ble det utført tiltak på eiendommen som en del av erstatningen?

Ja..... ☐
Nei..... ☐

6. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål. Hvilke tiltak?

Flere kryss er mulig

Støttemur..... ☐
Asfaltering..... ☐
Støysolering av bolig..... ☐
Støyskjerm ☐
Ny veg..... ☐
Ny avkjørsel..... ☐
Andre, spesifiser: _____

7. Opplyste grunnerverver (den du forhandlet med) om liknende saker og erstatningsnivå hvor erstatningen var fastsatt ved skjønn/rettssak?

Ja..... ☐
Nei..... ☐
Vet ikke..... ☐

8. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål. Ble erstatningen førende for prisnivået i din avtale?

Ja..... ☐
Nei..... ☐
Vet ikke..... ☐
Spesifiser:

C. Areal

9. Bodde du på eiendommen da grunnervervet pågikk?

Ja..... ☐
Nei..... ☐

10. Hvilken type eiendom ble berørt?

Flere kryss er mulig

Landbruk..... ☐
Næring (ikke landbruk)..... ☐
Enebolig..... ☐
Fritidseiendom..... ☐
Andre, spesifiser: _____

11. Hva ble avstått?

Flere kryss er mulig

Næringseiendom..... ☐
Fritidseiendom..... ☐
Innmark/dyrket jord..... ☐
Utmark..... ☐
Skog..... ☐
Hage..... ☐
Bolig..... ☐
Ubebygde utbyggingsareal..... ☐
Andre bygninger: _____

12. Hvilke bruksretter ble berørt?

Flere kryss er mulig

Ikke relevant..... ☐

Vegrett..... ☐

Beiterett..... ☐

Rett til brønn..... ☐

Andre, spesifiser : _____

13. Hvor stor del av eiendommen måtte du avstå?

Kun ett kryss mulig

Hele..... ☐

Mer enn 10 %..... ☐

Mindre enn 10 %..... ☐

14. Hvor stor betydning hadde det avståtte arealet for deg som grunneier?

Kun ett kryss mulig

Svært

liten

betydning

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

Svært

stor

betydning

☐ 6

Utdyp hvorfor arealet hadde denne betydningen:

D. Informasjon

15. Hvor fikk du først vite at du var part i grunnervet?

Kun ett kryss mulig

Avisen/media..... ☐

Nabo..... ☐

Kommune..... ☐

Statens vegvesen..... ☐

Annet, spesifiser : _____

16. Hvor lang tid tok det fra du fikk informasjon om grunnervet til forhandlingene startet?

Kun ett kryss mulig

Mindre enn 3 måneder..... ☐

Mellom 3 og 6 måneder..... ☐

Mer enn 6 måneder..... ☐

17. Hvilken informasjon mottok du da du ble kjent med at du var part i et grunnerverv?

Flere kryss er mulig

- Mottok ingen informasjon..... ☐
- Generell brosjyre fra Statens vegvesen..... ☐
- Personlig informasjonsskriv fra Statens vegvesen..... ☐
- Felles informasjonsmøte med Statens vegvesen eller kommune..... ☐
- Personlig kontakt med grunnerverver..... ☐
- Annen, spesifiser: _____

18. Hvilken informasjonskilde var viktigst for deg?

Kun ett kryss mulig

- Mottok ingen informasjon..... ☐
- Generell brosjyre fra Statens vegvesen..... ☐
- Personlig informasjonsskriv fra Statens vegvesen..... ☐
- Felles informasjonsmøte med Statens vegvesen eller kommune..... ☐
- Personlig kontakt med grunnerverver..... ☐
- Annen, spesifiser: _____

19. Hadde du befaring med grunnerverver på eiendommen (den du forhandlet med)?

- Ja..... ☐
- Nei..... ☐

20. Var du kjent med at du kunne søke Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter i forbindelse med forhandlingene om minnelig avtale?

- Ja..... ☐
- Nei..... ☐

21. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål. Søkte du Statens vegvesen om å få dekket advokatutgifter?

- Ja..... ☐
- Nei..... ☐

22. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål. Fikk du dekket advokatutgifter av Statens vegvesen?

- Ja..... ☐
- Nei..... ☐

E. Naboforhold

23. Var du/eiendommen en del av et grunneierlag?

Kun ett kryss mulig

- Ja, opprettet før grunnervervet ☐
Ja, opprettet i forbindelse med
grunnervervet..... ☐
Nei..... ☐

24. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål, hvem tok initiativ til grunneierlaget?

Kun ett kryss mulig

- Grunneier..... ☐
Statens vegvesen..... ☐
Advokat..... ☐
Andre, spesifiser: _____

25. Hvis du svarte «ja» i spørsmål 23. Spilte grunneierlaget noen rolle i grunnervervet?

26. Ble forhandlingene samkjørt med andre?

Kun ett kryss mulig

- Ja, med grunneierlaget..... ☐
Ja, med nabo (ikke som en del av et
grunneierlag)..... ☐
Nei..... ☐

27. Avventet du naboens avgjørelse om minnelig avtale før du tok din egen avgjørelse?

- Ja..... ☐
Nei..... ☐

28. Hvis du svarte «ja» på forrige spørsmål, hvor mye ble du påvirket av naboens avgjørelse?

Kun ett kryss mulig

Svært

lite

påvirket

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

**Svært
mye
påvirket**

☐ 6

F. Forhandlingen

29. Hvordan forberedte du deg til forhandlingene?

30. I hvor stor grad var følgende utslagsgivende for den minnelige avtalen?

Kun ett kryss mulig per utsagn

	Svært liten grad					Svært stor grad
Erstatningssummen.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Tiltak som ble utført på eiendommen.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Ønske om å unngå rettssak (skjønn).....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Påvirkning fra naboer.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Vegprosjektets betydning for lokalsamfunnet.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Forholdet til grunnerverver som du forhandlet med.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Hurtig avgjørelse.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Press fra grunnerverver.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Tidlig og riktig informasjon.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Det hadde ingen hensikt å protestere.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Oppfattet tilbudet som riktig.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6

31. Under ser du listet opp en del utsagn hentet fra Statens vegvesen sine etiske retningslinjer for grunnerverv. Vi vil gjerne vite om du er enig eller uenig i følgende utsagn. Det er viktig at du knytter svarene til din erfaring i forbindelse med grunnervervet.

Statens vegvesen har vært:

Kun ett kryss mulig per utsagn

	Svært uenig					Svært enig
Faglig dyktig.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Rettferdig.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Ærlig.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Åpen.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Tolerant.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
God til å kommunisere.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Hjelpsom.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
Positiv.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6
God til å veilede.....	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☐ 6

32. Hvor fornøyd var du med det første tilbudet?

Kun ett kryss mulig

Svært

misfornøyd

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

Svært

fornøyd

☐ 6

33. Aksepterte du det første tilbudet?

Ja..... ☐

Nei..... ☐

34. Hvis du svarte «nei» på forrige spørsmål. Hvor fornøyd var du med tilbudet som ble akseptert?

Kun ett kryss mulig

Svært

misfornøyd

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

Svært

fornøyd

☐ 6

35. Fremsatte du motbud?

Ja..... ☐

Nei..... ☐

Eventuelt, hvorfor ikke?

36. Hvor mye høyere var det aksepterte tilbudet enn det første tilbudet du fikk?

Kun ett kryss mulig

Mindre enn 10 %..... ☐

10 – 30 %..... ☐

30 – 50 %..... ☐

Mer enn 50 %..... ☐

37. Brukte du noen form for rådgivning underveis i forhandlingene?

Advokat..... ☐

Ingen..... ☐

Andre, spesifiser: _____

38. Hvordan stilte du deg til forhandlingene i startfasen?

Kun ett kryss mulig

Svært negativ

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

Svært positiv

☐ 6

39. Hvor fornøyd var du med forhandlingene i etterkant?

Kun ett kryss mulig

Svært

misfornøyd

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

Svært

fornøyd

☐ 6

40. Var det på noe tidspunkt aktuelt å avslå videre forhandlinger?

Ja..... ☐

Nei..... ☐

Eventuelt, hvorfor ikke?

41. Følte du noen form for ubehag under forhandlingene eller grunnervervet generelt?

Kun ett kryss mulig

Ja..... ☐

Nei..... ☐

42. Hvis du svarte «ja» i forrige spørsmål, kan du beskrive hva du følte var ubehagelig?

43. Hvor lang tid tok det fra forhandlingen startet til du signerte avtalen?

Kun ett kryss mulig

Mindre enn 6 måneder..... ☐

Mellom 6 og 12 måneder..... ☐

Mer enn 12 måneder..... ☐

44. Var det noe du savnet ved forhandling av avtale?

45. Sett i ettertid, angrer du på noe ved avtalen som ble inngått?

Ja..... ☐

Nei..... ☐

Hvis ja, hva ville du gjort annerledes?

Bakgrunnsinformasjon

46. Hvor gammel er du?

Kun ett kryss mulig

Under 20 år..... ☐

21-30 år..... ☐

31-40 år..... ☐

41-50 år..... ☐

51-60 år..... ☐

61 år eller mer..... ☐

47. Er du?

Kvinne..... ☐

Mann..... ☐

48. Er det noe du ønsker å tilføye i forbindelse med grunnervervet?

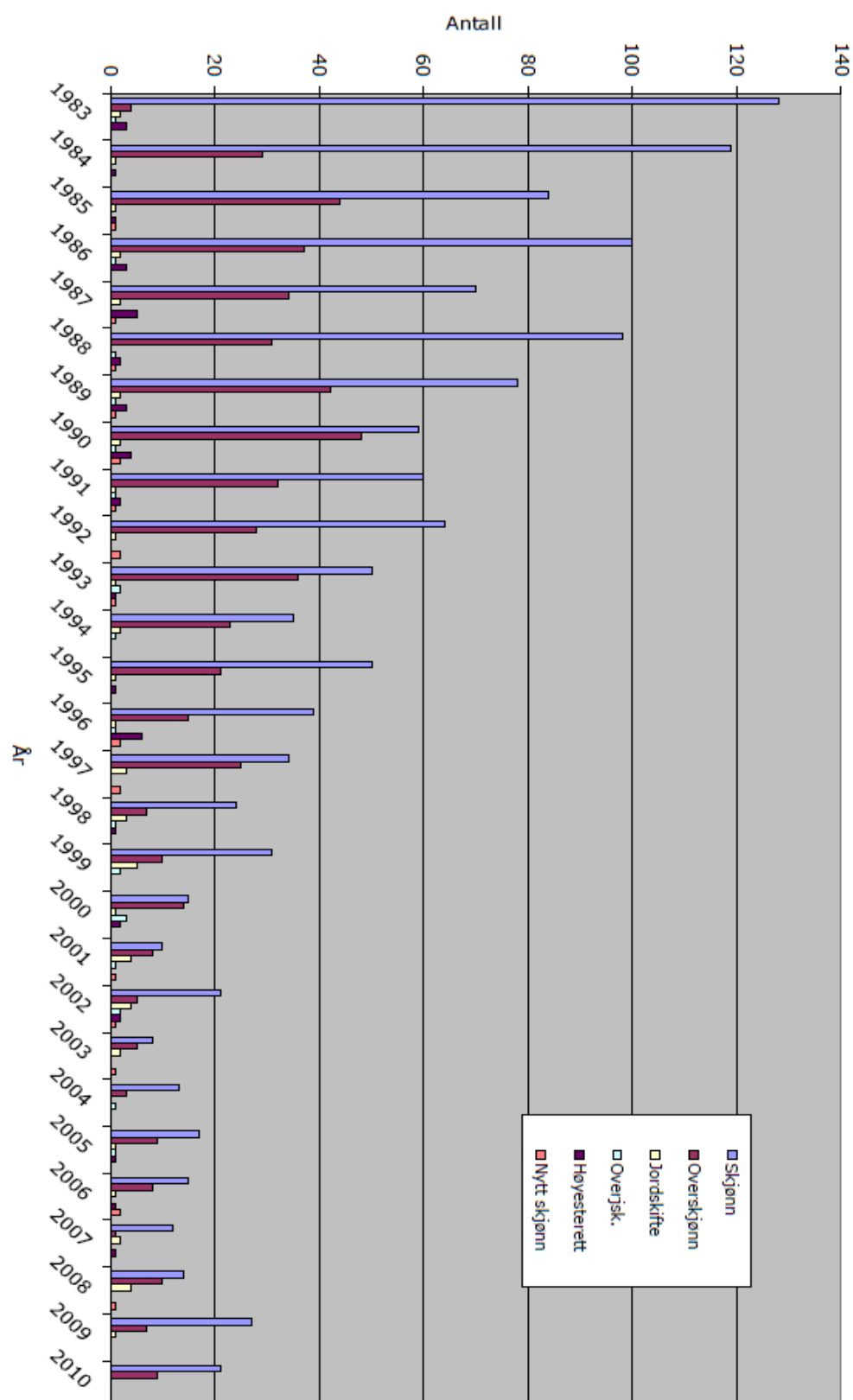
**Hvis det blir aktuelt å intervju noen grunneiere i dette prosjektet. Kan du tenke deg å delta?
Vennligst skriv ned kontaktinformasjon.**

Epost:

Telefonnummer:

Skjemanummer:

Vedlegg 5 - Skjønnsversikt 1983 - 2010



Skjønnsversikt 1983 - 2010
KILDE: SKJØNNSREGISTERET, VEGDIREKTORATET AJOUR JULI 2011