

# Litt generelt

---

## ■ Pensum:

- «Ekspropriasjon på grunnlag av reguleringsplan»
- Dekker erstatningsutmålingen med særlig fokus på påregnelighetsvurderingen, lite fokus på det her
- Dekker ikke ekspropriasjonsgrunnlag og saksbehandling

## ■ Opplegget:

1. Generelt om reguleringsplaner
2. RP som ekspropriasjonsgrunnlag
3. Saksbehandling
4. Personell kompetanse
5. Rettsvirkninger

# 1. Generelt om reguleringsplan (RP)

---

- Vedtas av kommunestyret
- Tiltak i strid med planen er forbudt (§ 1-6)
- Ikke virkning for pågående aktivitet (§ 12-4)
  - ↗ Hvilken betydning har dette for ekspropriasjon?
- Kan vedtas som områderegulering (§ 12-2) og detaljregulering (§ 12-3)
- Skillet mellom arealformål (§ 12-5), hensyns-soner (§ 12-6) og bestemmelser (§ 12-7)
- De fleste RP foreslås og forberedes av private
- Mulighet å kombinere arealformål (§ 12-5)

# 2. RP som ekspropriasjonsgrunnlag

- § 16-2: «til gjennomføring av reguleringsplan»
- Hva kvalifiserer som RP?
  - Ny plan? 10 år (gjelder ikke for staten).
  - Hva med ny plan som viderefører gammel?
  - Statlig reguleringsplan (§ 6-4)? Ja
  - Detaljregulering? Ja
  - Områderegulering? Ja
  - Mindre planendring (§ 12-14)?
  - Dispensasjon (§ 19-2)? Nei
  - Innsigelse? Plan som er påklaget?
  - Hva med områder utenfor RP? §§ 16-2, 3. og 16-6

# Ekspropriasjonsgrunnlag 2

- Både arealformål og planbestemmelser
- Arealformål: Hvor konkret må planen være?
  - Spesifisering i underformål (§ 12-5)
  - Hensynssoner (§§ 11-8 og 12-6): Forankringen i kommuneplanens arealdel
  - Kombinasjon av arealformål
- Hovedproblem: Flere tiltak aktuelle på samme område
  - Kan tolkningsmomenter være til hjelp? KU og generelle planer som tolkningsmoment
  - Fordelingsproblemstillinger ved fleksibilitet – rettferdighet mellom grunneiere

# Ekspropriasjonsgrunnlag 3

- Planbestemmelser (§ 12-7)
  - I følge forarb.: Uttømmende angivelse av bestemmelser
  - Ikke prinsipielt utelukket
  - Er en uensartet gruppe av krav, noen egner seg, særlig nr. 2, 6, 7, 13 og 14
  - Kan forekomme grensetilfeller – konkret vurdering basert på tolkning av bestemmelsen
- Har ekspropriasjonsobjektet betydning?
  - Eks. eiendom, bruksrett og servitutter
  - Tolkningen av arealformålet?
  - Hvilke planbestemmelser som er relevante?
- Har planens alder betydning?
  - 10-års fristen, ny utvikling og bristende forutsetninger

# Ekspropriasjonsgrunnlag 4

- Har det betydning hvem som utarbeider RP?
  - Betenkelighet 1: Private forslag til RP brukt som brekkstang for ekspropriasjon
  - Betenkelighet 2: RP utarbeidet av noen grunneiere på vegne av større område
  - Behov for å avskjære blokkeringsmulighet
- Unntak for landbrukseiendom i § 16-2 i.f.: Evt. ekspropriasjon går etter jordloven
- §§ 16-5 og 16-6 som praktiske tilleggshjemler
- Minimumkravet i Grl. § 105 om «offentlig Brug»: må være oppfylt

# Summegrupper

---

- Betydningen av hvem som utarbeider RP for hvem som skal nyte godt av ekspropriasjonen:
  - I hvilke tilfelle skal forslagsstiller nyte godt av ekspropriasjonen?
  - I hvilke tilfeller står kommunen fritt til å ekspropriere til fordel for andre?

# 3. Saksbehandlingskrav

- Ikke RP som sådan – fokus på vedtak om ekspropriasjon
- Hovedproblem: Utredningsplikt – saksframlegg for kommunestyret
  - § 16-2 fjerde ledd: «best mulig klarlagt» og «mulighet til å uttale seg»
  - § 16-2 femte ledd: mulighet til å realisere prosjektet selv
- Også krav til avveining som etter oreign.l. § 2 i.f. («inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade»)?
  - Virker vilkåret på tvers av lovgivningen?
  - Relasjon til avveining foretatt ved vedtakelse av RP

# Saksbehandlingskrav 2

---

- Tap av rett til ekspropriasjon som direkte følge av saksbehandlingsfeil? (fv. § 41)
- Må eller bør det forhandles om frivillig avståelse før ekspropriasjon? (§ 16-2 fjerde ledd og oreign.l. § 12)
- Plikt til å vurdere alternativer til ekspropriasjon? (§ 16-2)
- Dersom det er foretatt / samtykke til flere konkurrerende ekspropriasjoner?
  - Sist i tid, best i rett, men forutsetter forsvarlig vurdering av kryssende hensyn

# 4. Personell kompetanse

---

- Hvem skal være ekspropriant?
- Utg.pkt. kommunestyret (§ 16-2)
  - Bare den kommunen som har vedtatt planen
  - Bare innenfor egen kommune
- Kommunestyret etter samtykke fra departement (16-2 tredje ledd ++)
- Stat og fylke?
  - Staten: § 16-2 annet ledd (egen plan?) og § 16-11 andre ledd
  - Fylket: § 16-11 tredje ledd
- Private
  - Kommunen til fordel for private
  - Private direkte: Etter samtykke fra kommunestyret (§ 16-5)

# 5. Rettsvirkninger for eier

- Begrensninger i rådighet
- Når: Det tidspunkt kommunen gir adgang til å uttale seg om saken (oreign.l. § 28)
- Hva: (oreign.l. § 28)
  - Ikke råde rettslig over eiendommen uten ekspropriatens samtykke
  - Ikke gjøre noe på eiendommen som vanskeliggjør eller fordyrer tiltaket
  - Evt. reduksjon i erstatning
- Rettigheter
  - Kompensasjon for ulemper (oreign.l. § 28)

# Rettsmidler for eier

---

- Posisjon som part i saken
- Innsigelse
  - ↗ Må gå via myndigheter
  - ↗ Grunnlag for innsigelse: lovlighet, plan, bestemmelser, retningslinjer (ikke særlig praktisk)
- Klage
  - ↗ Klagerett ved RP – enkeltvedtak (§ 1-9)
- Rettssak
  - ↗ Domstolsprøving av om avveining er foretatt og av relevans av hensyn, ikke av resultatet

# Andre rettsvirkninger av RP

- R-plan som grunnlag for å avslå tiltak
  - Friheten for kommunestyret til å regulere området til andre formål enn de grunneier ønsker
  - Naturlig konsekvens at planen bør kunne brukes som grunnlag for ekspropriasjon
- Adgang til å ekspropriere til formål i strid med planen?
  - Forutsetning: annet lovgrunnlag for ekspropriasjon
  - I utg.pkt. må man sørge for at ekspropriasjon er “planriktig”
  - Må det gjøres forut for ekspropriasjonen?

# RP – plikt til å ekspropriere?

---

- Utg.pkt. § 16-7
  - Kommunens frihet til å velge tidspunkt
  - 10-års fristen i § 16-2
  - For romslige rammer for kommunen?
- Når kan eieren kreve innløsning?
  - § 15-2: «straks»
- Kan eieren kreve utvidet ekspropriasjon?
  - Ingen ubetinget rett, men § 16-9

# RP og erstatningsutmåling

- Vurderes med eller uten plan?
  - Skal ikke telle med (ekspropriasjonserst. l. § 5 tredje ledd)
- Hva med tidligere plan?
  - Skal telle med, men konkret vurdering
- Hva med midlertidig bygge- og deleforbud?
  - Erstatningsfritt? Ikke helt, se § 13-3 i.f.
  - Kan medføre urimelige resultater