



MASTEROPPGAVE

Innløsning av bolig og hjem til vegformål: de berørte sine erfaringer

Expropriation of housing and homes for road purposes: the experience of those affected

Erika Selnes Asbølmo

Areal og Eiendom

Institutt for bygg-, miljø- og naturvitenskap/Areal og eiendom

21.05.2024

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1.

Sammendrag

Denne masteroppgaven er en studie hvor det er undersøkt hvilke erfaringer de som har vært involvert i en boliginnløsnings sak har med denne prosessen. Studien tar utgangspunkt i Statens vegvesen sin grunnervervspraksis. De er vegmyndighet for riksvegene her i landet. Dette medfører at de gjennomfører grunnerverv til vegformål fra om lag 1000 grunneiere hvert eneste år. Å ha hjemmel til å erverve grunn og rettigheter er en sentral forutsetning for å kunne sikre en hensiktsmessig og samfunnsnyttig utvikling av transportsystemet. Av de 1000 grunneierne som berøres hvert år, er det mellom 50-100 som må innløse sin bolig og sitt hjem.

Studien belyser hvilke erfaringer de som har fått innløst bolig og hjem til vegformål har med denne prosessen. Oppgavens problemstilling tydeliggjør forskjellen mellom bolig og hjem, som er en sentral del av studien. Problemstillingen besvares med utgangspunkt i tre hovedtema; prosessen ved boliginnløsning, eiendommens ulike funksjoner i boliginnløsningen samt individuelle og emosjonelle forhold i en boliginnløsningsprosess.

Datamaterialet i denne studien er samlet inn gjennom semistrukturerte kvalitative forskningsintervju. Det er foretatt syv intervju av boligeiere som har fått innløst bolig, samt to intervju av grunnerververe som jobber med dette til daglig.

Resultatene fra denne studien viser oss at alle boligeiere er svært forskjellige, med ulike personligheter og ulike forutsetninger, noe som krever individuell tilpasning i en boliginnløsningsprosess. Dette gjelder både i forhandlingene og i grunnerververs opptreden overfor den enkelte. Mange av boligeierne forteller at deres forventninger til prosessen ikke samsvarer med realiteten. Flere begrunnet dette med at de etiske retningslinjene for grunnerverv og håndbok om boliginnløsning bidro til å danne et bilde av en prosess som ikke nødvendigvis samsvarer med realiteten. Resultatene fra studien har også vist at forventningen om ekspropriasjon dersom forhandlingene ikke fører frem, kan påvirke både forhandlingene, og forholdet mellom boligeier og grunnerverver. Videre har vi sett at det boligeier må innløse ikke bare er en bolig for dem, det er et hjem. De funksjonene hjemmet har for eieren kan ikke erstattes økonomisk på samme måte som den fysiske enheten, som er boligen. Det er det å miste hjemmet sitt som oppleves belastende for boligeierne og deres familiemedlemmer.

Abstract

This master's thesis is a study that examines the experiences of those involved in a property acquisition case. The study is based in the Norwegian Public Roads Administration's acquisition practices, as it is the authority responsible for national highways in the country. This entails acquiring land for road purposes from approximately 1000 landowners every year. Having the authority to acquire land and rights is a fundamental requirement for ensuring a purposeful and beneficial development of the transportation system. Among the 1000 landowners affected each year, between 50-100 must acquire their home for road development purposes.

The study aims to illuminate the experiences of those whose houses and homes have been acquired for road development purposes. The research question clarifies the difference between a house and a home, which is a central part of the study. The research question is answered based in three main themes: the process of home acquisition, the different functions of the property in home acquisition, and individual and emotional aspects in a home acquisition process. The data for this study were collected through semi-structured qualitative research interviews. Seven interviews were conducted with homeowners who have had their homes acquired, and two interviews were conducted with land acquisition officers who work with this issue daily.

The results of this study show that all homeowners are very different, with different personalities and circumstances, which requires individual adaptation in a home acquisition process. This applies both to negotiations and the conduct of land acquisition officers towards individuals. Many homeowners report that their expectations of the process did not match reality. Several attributed this to the ethical guidelines for land acquisition and the handbook on home acquisition, which contributed to a perception of a process that did not necessarily align with reality. The results of the study also showed that the expectation of expropriation if negotiations fail can affect both the negotiations and the relationship between the homeowner and the land acquisition officer. Furthermore, it has been observed that the home the homeowner must give up is not just a house for them; it is a home.

The functions the home provides to the owner cannot be replaced financially in the way as the physical unit that is the house. Losing their home is what homeowners and their family members find burdensome.

Forord

Da var tiden inne, og de siste ordene skal nå på plass. Denne masteroppgaven markerer slutten på min tid som student ved Høgskulen på Vestlandet hvor jeg til sammen har hatt fem fine og lærerike år. Det hele begynte med at jeg ble student ved bachelorprogrammet i Landmåling og Eiendomsdesign. Videre derfra begynte jeg på masterstudiet i Areal og eiendom, som nå skal avsluttes. Studiene har gitt meg bred kunnskap som jeg nå gleder med til å ta med meg videre ut i arbeidslivet og sette ut i praksis.

Arbeidet med masteroppgaven vil jeg beskrive som en stor læringsprosess for meg, både knyttet til det faglige og det personlige. Det har vært mange krevende dager, og en rekke utfordringer jeg har måttet løse på egenhånd. Allikevel tror jeg at jeg vil se tilbake på denne tiden som en verdifull og positiv periode av studiene. Jeg har lært at ved å gå utenfor min egen komfortsone kan jeg på egenhånd få til mye som jeg tidligere har hatt tvil til om jeg mestrer. Å jobbe med denne oppgaven har gitt meg verdifull innsikt i et tema og et fag som jeg er sikker på at jeg vil ha nytte av i arbeidslivet. Jeg håper også at resultatene fra denne studien kan bidra til å forbedre boliginnløsningsaker, og gi oss innsikt i hvordan de berørte opplever prosessen.

Jeg ønsker først og fremst å takke min hovedveileder Sjur Kristoffer Dyrkolbotn og biveileder Connie Harriet Reksten for all hjelp, gode innspill og tilbakemeldinger gjennom dette halvåret. Videre vil jeg takke min tålmodige samboer Jan Henrik Solberg for all motivasjon og støtte gjennom denne tiden. En takk må også rettes til min mor og søster som har vært gode støttespillere som har oppmuntret meg og hjulpet med gjennomlesing av oppgaven.

Jeg vil også benytte sjansen til å takke alle boligeierne som tok seg tid til å stille til intervju, og dele åpent om sine tanker og erfaringer rundt sin opplevelse med boliginnløsning. En stor takk rettes også til de to grunnervervene fra Statens vegvesen som i en travel hverdag stiller opp og svarer utfyllende og godt på mine spørsmål. Uten informantene og deres ønske om å dele, ville det ikke blitt noe masteroppgave av dette.

Til slutt vil jeg takke Statens vegvesen ved Øyvind Pedersen som har tatt meg godt imot, og bidratt til å skaffe informanter til studien og bidratt med innspill til tema. Oppgaven ville ikke vært den samme uten denne hjelpen.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	2
Abstract	3
Forord	5
Innholdsfortegnelse.....	6
Figurliste	8
1. Innledning.....	8
1.1 Bakgrunn for valg av tema	8
1.2 Formål	9
1.3 Avgrensninger	10
1.4 Forskningsspørsmål.....	10
1.5 Oppgavens struktur.....	11
2. Metode	12
2.1 Innledning.....	12
2.2 Kvalitativ og kvantitativ metode.....	12
2.3 Valg av metode.....	13
2.4 Datainnsamling	13
2.4.1 Semistrukturert intervju	13
2.4.2 Utvalg.....	14
2.4.3 Intervjuguide	16
2.4.4 Gjennomføring av studien	16
2.4.5 Etterbehandling av data	18
2.5 Samfunnsutfordringer og forskningsetiske utfordringer.....	18
2.5.1 Forskningsetiske utfordringer	18
2.5.2 Samfunnsetiske utfordringer	20
2.5.3 Aidentifisering.....	20
2.5.4 Forforståelse	21
2.5.5 Refleksjoner rundt eget arbeid.....	22
3. Teori	23
3.1 Prosessen for grunnerverv med boliginnløsning.....	23
3.1.1 Hva er boliginnløsning	23
3.1.2 Forhandlinger	30
3.1.3 Planskyggen	32
3.2 Eiendommens funksjon i en boliginnløsningssak	33

3.2.1	Eiendomsrett	34
3.2.2	Verdsetting og gjenerverv.....	37
3.2.3	Reetableringsområde	39
3.3	Individuelle og emosjonelle forhold i boliginnløsning	39
3.3.1	Hjemmet og stedsidentitet	39
3.3.2	Individuelle og emosjonelle forhold i retningslinjer og håndbok om boliginnløsning	41
3.3.3	Forholdet mellom det offentlige og den private	43
4.	Resultater og drøfting.....	44
4.1	Innledning.....	44
4.2	Boliginnløsningsprosessen	44
4.2.1	Planskyggen?	45
4.2.2	Forholdet mellom forventning og erfaring med boliginnløsning	49
4.2.3	Forhandlingene mellom boligeier og Statens vegvesen	55
4.2.4	Juridisk bistand i forhandlingene	59
4.2.5	Boligeiers erfaring med prosessen.....	62
4.3	Boliginnløsningens påvirkning på eiendommens ulike funksjoner	64
4.3.1	Boligen- en eiendom og et hjem	64
4.3.2	Bolig og hjem i planskyggen	66
4.3.3	Reetablering og gjenerverv.....	69
4.3.4	Boligeiers opplevelse av eiendommens funksjoner, og hvordan disse påvirkes av en boliginnløsningsprosess.....	73
4.4	Når boliginnløsning blir emosjonelt krevende.....	75
4.4.1	Forholdet mellom boligeier og grunntilgjenger	75
4.4.2	Når hjem og tilhørighet setter følelser i spill	81
4.4.3	Hjemmet og mennesket i boliginnløsningen	88
5.	Hvilke erfaringer har de som har fått innløst bolig og hjem til vegformål gjort seg med denne prosessen?.....	91
5.1	Konklusjon på forskningsspørsmål	91
5.2	Videre forskning	93
	Etterord.....	94
	Referanseliste	95
	Vedlegg.....	98

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for valg av tema

I Norge har Statens vegvesen en stor del av ansvaret for vedlikehold og bygging av veg. På grunn av store avstander mellom bosetninger, og vårt lands topografi, er dette en utfordrende og ikke minst viktig samfunnsoppgave. Statens vegvesen er vegmyndighet for riksvegene, og har ansvar for å forvalte, utbedre, bygge, drifte og vedlikeholde alle disse. Dette medfører at de gjennomfører grunnnerv til vegformål fra om lag 1000 grunneiere hvert eneste år. Av disse ender omtrent 95% av grunnnervsforhandlingene i minnelig avtale om erstatningen (Statens vegvesen, 2023). De aller fleste grunnnervene er erverv av små deler av grunneiers eiendom såkalt «stripeerverv», men av de 1000 berørte grunneierne er det mellom 50-100 som må innløse sin bolig hvert år (Statens vegvesen, 2008, s. 5).

Å innløse bolig er ikke bare et eiendomsinngrep, men også et direkte inngrep i privatlivet til de som har sitt hjem i boligen. Det å ufrivillig miste sitt hjem vekker sterke følelser hos de berørte, og det kan oppleves som et drastisk inngrep i både eiendomsretten og i retten til et hjem og privatliv for de som berøres (Statens vegvesen, 2008, s. 5).

Motivasjonen for å velge dette tema handler i stor grad om at jeg er svært interessert i det menneskelige aspektet ved hele prosessen. Jeg synes det er interessant å se på hvordan de menneskene som er involvert erfarer prosessen, og ønsker å finne ut hva vi kan lære av dem til andre fremtidige boliginnløsningsaker. Å innløse bolig er dramatisk for de involverte, og jeg anser det som viktig å finne ut hva vi kan gjøre for at denne opplevelsen skal bli så skånsom som mulig for de involverte.

Ved å undersøke tidligere forskning, samt sette meg inn i eksisterende artikler og litteratur ble det tydelig for meg at det er svært begrenset med faglitteratur og studier på grunnnerv med boliginnløsning. Det er særlig i Statens vegvesen sine egne håndbøker man finner informasjon om tema boliginnløsning.

Tidligere forskning tar i noe grad for seg kommunikasjonen som benyttes i forhandlingsprosessen, hvordan grunneiere opplever grunnervsprosessen og hvordan grunnerverver forhandler for å komme til minnelig avtale¹. På bakgrunn av dette så jeg et behov for å undersøke, og tilføre informasjon som retter seg mer inn mot boliginnløsning og erfaringene de som har vært igjennom dette har. Jeg ser at en slik undersøkelse vil tilføre noe nytt til det vi vet fra eksisterende forskning.

Oppgaven vil ta utgangspunkt i, og undersøke Statens vegvesen sin praksis med boliginnløsning, selv om det er flere aktører som har lovhjemmel til å gjennomføre dette. Årsaken til at jeg har valgt å fokusere på Statens vegvesen sin praksis er at de er en av de aktørene i landet som håndterer flest boliginnløsningsaker. I tillegg til dette er det Statens vegvesen sine etiske retningslinjer for grunnerv, og håndbok R730 om boliginnløsning som i stor grad setter bransjestandarden for hvordan grunnerv med boliginnløsning håndteres også av andre aktører.²

1.2 Formål

Formålet med denne oppgaven er å undersøke hvilke erfaringer de som har fått innløst sine boliger til vegformål har med denne prosessen. Jeg ønsker å finne ut hvordan boligeierne som har vært igjennom dette har blitt påvirket både på et følelsesmessig plan og i forhold til det praktiske med reetablering og forhandlinger. Oppgavens funn skal også evalueres opp mot teori og regelverk knyttet til boligens funksjon som et hjem for de som bor der.

Det skal også undersøkes hvordan grunnerverver som jobber med dette ser på prosessen, og hvilke erfaringer de har. Dataene skal samles inn ved hjelp av kvalitative forskningsintervju av boligeiere som har vært igjennom prosessen, og grunnerververe som jobber med dette til daglig.

¹ Se for eksempel: *Suksessfaktorer for tilrettelegging av minnelig avtale ved grunnerv* av Gina Marie Qvale (NMBU, 2017) eller *Forhandlinger ved grunnerv* av Christensen og Svendsen (HiB, 2016).

² En del kommuner/fylkeskommuner baserer i stor grad sin grunnervspraksis på SVV sine håndbøker og etiske retningslinjer. Vi ser blant annet at Oslo kommune har en egen etisk veileder som har en rekke fellestrekk med SVV sin, selv om den ikke er helt lik. På en annen side har vi aktører som utfører grunnerv etter en annen praksis enn SVV. Herunder blant annet Nye Veier AS som gjør ting på en annen måte, og har utarbeidet egne retningslinjer som ikke har like mange fellestrekk med SVV sine retningslinjer. Denne oppgaven avgrenses til å undersøke SVV sin praksis etter de håndbøker og retningslinjene som de jobber etter.

Forhåpentligvis kan det å kartlegge disse erfaringene være nyttige for de som jobber med denne typen saker, men også for areal- og samfunnsutviklingene på et mer overordnet nivå.

1.3 Avgrensninger

Temaet grunnerverv og boliginnløsning er bredt og kan tolkes og angripes med ulike metoder og fra mange ulike innfallsvinkler. For å kunne konkretisere forskningsspørsmålet mitt og definere studiens omfang har jeg valgt å gjøre noen avgrensninger:

- Grunnervervet skal omfatte boliginnløsning, ikke bare stripeerverv.
- Grunnervervet skal være gjennomført for å erverve grunn til vegformål.
- Oppgaven skal ikke knyttes opp mot spesifikke prosjekter eller saker
- Boliginnløsningen skal ikke være mer enn fem år tilbake i tid, og må være gjennomført med utbetaling av erstatning og reetablering.

Det ble sentralt at oppgaven ikke skal knyttes opp mot spesifikke prosjekt, saker eller geografisk plassering. Dette er fordi oppgavens formål er å innhente et generelt bilde av erfaringer med gjennomføring av grunnerverv med boliginnløsning. I tillegg kan det tenkes at det vil være forskjeller på boliginnløsning i by og på landet. Geografisk spredning i utvalget av informanter er derfor ønskelig.

1.4 Forskningsspørsmål

Et forskningsspørsmål er et spørsmål som eksplisitt viser hva forskeren ønsker å vite. Det er flere ulike måter å formulere problemstilling på, men å formulere det som et spørsmål (hvordan, hvilke, hvem etc) tvinger forskeren til å være mer spesifikk om hva som skal undersøkes (Bryman, 2012, s. 9). Fordi jeg har et ønske om å undersøke boliginnløsningsprosesser, og erfaringene til de boligeierne som rammes vil denne oppgaven dreie seg om å besvare følgende problemstilling:

Hvilke erfaringer har de som har fått innløst bolig og hjem til vegformål gjort seg med denne prosessen?

Jeg har valgt å ikke benytte meg av konkrete delproblemstillinger for å besvare hovedproblemstillingen.

Jeg vil uansett trekke frem at jeg har jobbet etter tre hovedspor når jeg har utarbeidet denne masteroppgaven, både ved fremstilling av relevant teori og presentasjon av resultat og analyse. Disse tre har vært; prosessen med boliginnløsningen, hvordan eiendommens funksjoner påvirkes ved boliginnløsning og emosjonelle og individuelle forhold som følge av boliginnløsning.

1.5 Oppgavens struktur

For å gjøre det lettere for leseren å orientere seg i oppgaven og skape bedre oversikt, vil jeg her gjøre rede for oppgavens struktur og innhold i de ulike kapitlene. I kapittel 1 vil jeg innledningsvis presentere bakgrunn for valg av tema, formål med oppgaven, avgrensninger som er gjort og valg av problemstilling. I kapittel 2 vil den metodiske fremgangsmåten presenteres. Her vil det blant annet redegjøres for valg av metode, hvordan data er samlet inn og analysert samt hvordan den skal benyttes videre i kapittel 4. I kapittel 2 vil det også presenteres hvordan informantene er valgt ut, hvordan de er aidentifisert og hvordan personopplysninger er blitt håndtert. Videre vil kapittel 3 inneholde det teoretiske grunnlaget som oppgaven bygger på. Dette kapitlet er delt inn i tre hoveddeler, som igjen inneholder flere undertema som jeg har ansett som nødvendig og relevante for å belyse problemstillingen.

I kapittel 4 kommer en sammenfattet gjennomgang av resultatene fra datainnsamlingen og en analyse og drøftelse opp mot det teoretiske grunnlaget fra kapittel 3. Kapittel 4 deles inn i tre hoveddeler slik som kapittel 3. Under disse tre følger tilhørende undertema. I slutten av hvert hovedtema følger en diskusjon, og delkonklusjon. På bakgrunn av innholdet i kapittel 4 vil det komme en konklusjon på oppgavens problemstilling i kapittel 5.

Avslutningsvis vil jeg komme med forslag til videre forskning ut ifra det jeg har sett i løpet av mitt arbeid med denne oppgaven at kunne vært interessant å undersøke nærmere, og noen siste ord.

2. Metode

2.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg gjøre rede for hvilken forskningsmetode som er benyttet i studien for å innhente data. Det vil presenteres hvilke metodiske valg som er gjort og hvordan data er samlet inn, bearbeidet og analysert. Som en del av dette kapitlet vil det også redegjøres for hvilke samfunnsutfordringer og etiske problemstillinger forskningsprosjektet kan føre med seg. Høsten 2023 utarbeidet jeg en forprosjektrapport i emnet MOA256 Vitenskapsteorier og Metode. Dette kapitlet bygger på arbeidet som ble gjort i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

2.2 Kvalitativ og kvantitativ metode

Metode er et verktøy som skal hjelpe oss med å ta hensiktsmessige valg knyttet til datainnsamling for å produsere de resultatene vi ønsker. En metode er et sett av regler som kan brukes på en mekanisk måte for å realisere et bestemt formål (Grennes, 2003, s. 44).

Metode er viktig for å kunne fatte hensiktsmessige beslutninger i forhold til rekruttering av intervjuobjekter, utvalg og fremgangsmåte for å samle inn data (Johannesen, et al., 2021, s. 31). Innenfor den samfunnsfaglige forskningen er det et hovedskille mellom to ulike metodiske tilnærminger; den kvantitative og den kvalitative forskningsmetoden. Hvordan man skal velge metodisk tilnærming må baseres på hvordan, og hvilken data som skal samles inn, samt hvordan denne skal analyseres og benyttes videre i studien. Kvantitativ og kvalitativ forskningsmetode er to ulike tilnærminger til samfunnsfaglig forskning.

Den kvantitative metoden gjennomføres gjerne i form av spørreundersøkelser hvor en samler inn data gjennom at informantene fyller ut et skjema, og svarer på spørsmål for å kartlegge antallet eller utbredelsen av et kjent fenomen (Johannesen, et al., 2021, s. 21). Den kvalitative metoden skiller seg fra den kvantitative forskningsmetoden ved at den i større grad vektlegger mening, fremfor utbredelse av et bestemt fenomen eller tall. Dataene en får ut fra en kvalitativ datainnsamling lar seg ikke kvantifisere på samme måte som resultatene i den kvantitative forskningen.

Den kvalitative forskningsstrategien kjennetegnes av at en forsøker å etablere en forståelse av virkeligheten ved å studere hvordan noen oppfatter sin egen livssituasjon (Johannesen, et al., 2021, s. 105). Datainnsamlingen kan blant annet gjøres gjennom intervju av valgte informanter, eller observasjonsstudier. Den dataen man får ut fra den kvalitative datainnsamlingen er gjerne tekst, som må kodes og analyseres videre.

2.3 Valg av metode

Det er problemstillingen som må danne grunnlaget for hvordan studien skal forberedes, designes og hvilken metode som er mest hensiktsmessig å benytte (Bryman, 2012, s. 41). I denne studien skal det undersøkes hvordan et utvalg mennesker som har gjennomlevd grunnerverv med boliginnløsning har opplevd denne prosessen. Studien skal kartlegge personlige erfaringer knyttet til dette, noe som betyr at jeg skal studere mennesker og deres erfaringer og opplevelser knyttet opp mot et bestemt fenomen. For å kunne hente inn data til en slik studie vil det egne seg å benytte en kvalitativ tilnærming. En kvantitativ tilnærming vil ikke egne seg da resultatet fra denne studien ikke vil la seg kvantifisere og måle, samt at resultatet i mindre grad vil belyse meningsaspektet og betydningen hvis det eksempelvis gjennomføres en spørreundersøkelse kontra en kvalitativ studie. Studien søker å skape et inntrykk av hvordan mennesker har opplevd å få innløst sitt hjem til vegformål, og hvordan reetableringsfasen har vært for dem samt hvilke erfaringer de har. Dette krever en personlig tilnærming, og et nærere forhold mellom forsker og informant enn en kvantitativ tilnærming vil åpne for (Asbølmo, 2023, s. 10).

2.4 Datainnsamling

2.4.1 Semistrukturert intervju

Å gjennomføre kvalitative forskningsintervju kan gjøres gjennom flere ulike tilnærminger; strukturerte intervjuformer med satte formulerte spørsmål, semistrukturerte intervju eller helt åpne intervju uten fast form. Hvilken tilnærming en skal velge avhenger av hvilket perspektiv og fenomen en ønsker å studere (Kvale & Brinkman, 2015, s. 135). I denne studien vil det egne seg å benytte et semistrukturert intervju. Det semistrukturerte intervjuet kjennetegnes ved at det ligger nært opp mot en dagligdags samtale, men med et formål som krever forberedelser og en særegen tilnærming.

I forkant av intervjuet må det settes opp en intervjuguide som inneholder flere tema og spørsmål som skal sørge for at man samler inn den dataen man har behov for. Samtidig åpner det semistrukturerte intervjuet for å være fleksibel i forhold til endring av rekkefølge, endring av formuleringer og gir mulighet for å stille oppfølgingsspørsmål utenom intervjuguiden. Jeg har valgt semistrukturerte intervju i denne studien fordi det er en fleksibel måte å innhente data på som gir rom for individuell tilpasning der det er nødvendig. Samtidig sørger intervjuguiden for at alle får de samme spørsmålene, og skaper et godt analysegrunnlag (Asbølmo, 2023, s. 11).

Å gjennomføre intervjuundersøkelser for å samle inn data har flere feilkilder som det er viktig å være bevisst. De viktigste feilkildene ved personlige intervjuer er ifølge Halvorsen (2008, s. 138); konteksten samtalen foregår i, intervjuerens opptreden og informantens egen motivasjon. Det er derfor viktig å legge til rette for at konteksten rundt selve intervjusituasjonen er uten forstyrrelser eller aspekter som vil påvirke hvordan informanten svarer. Som forsker må en være bevisst hvordan en selv opptrer, være nøytral og ikke si noe om sin egen livssituasjon eller egne meninger under intervjuet. Dette kan påvirke hvordan informanten svarer. Motivasjonen til informanten vil også kunne påvirke hvordan hun velger å svare på spørsmålene som stilles. Dette er det viktig å være bevisst som forsker (Halvorsen, 2008, s. 138).

2.4.2 Utvalg

Det er flere sentrale spørsmål en må ta stilling til ved gjennomføring av kvalitative intervju for å samle inn data til en studie; hvem ønsker man som informanter, hvordan skal disse velges ut og hvor mange informanter er nødvendig?

Når en skal bestemme hvor mange informanter det er nødvendig å involvere i studien må man se på formålet med undersøkelsen. Dersom man har for få informanter vil det bli vanskelig å generalisere resultatene, og utfordrende å gjennomføre sammenligninger. På den andre siden vil det å ha for mange informanter kunne føre til at man ikke får tilstrekkelig med tid til å gjøre gode analyser av hvert enkelt intervju (Asbølmo, 2023, s. 11). En må derfor finne en mellomting, som belyser forskningsspørsmålet i god nok grad. Det vanligste er at de fleste intervjuundersøkelser ligger på 15 pluss/minus 10 gjennomførte intervju.

Fra nyere intervjuundersøkelser er det et generelt inntrykk at det er en fordel å ha et mindre antall intervjuer, men bruke desto mer tid på forberedelse og analyse av intervju (Kvale & Brinkman, 2015, s. 148).

I de fleste kvalitative undersøkelser velges informantene ut gjennom strategiske utvalg. Strategiske utvalg bygger på systematiske vurderinger av hvilke informanter i et «univers» som ut fra et analytisk og teoretisk formål det vil være mest relevant og interessant å inkludere i studien (Grønmo, 2023). Som forsker er en opptatt av at informantene kan bidra med informasjon av en kvalitet som kan benyttes i videre analyse. Dette betyr også at en ønsker informanter som har god kunnskap rundt emnet samt god evne og motivasjon til å uttrykke seg (Halvorsen, 2008, s. 164).

Utvalget i denne studien er gjort basert på lister hentet ut fra Statens vegvesen sine register over grunneiere som har fått innløst bolig til vegformål. Listene er hentet ut etter noen valgte utvalgskriterier. Disse var at; boliginnløsningen må ha skjedd i løpet av de fem siste årene, uten geografisk avgrensning, uten avgrensning mot enkeltprosjekter og at grunnervet må være fullført og erstatning må være utbetalt. Dette resulterte i en omfattende liste, med prosjekter fra alle deler av landet.

I første omgang kunne ikke Statens vegvesen utlevere kontaktinformasjon til alle grunneierne som passet inn i mine utvalgskriterier. Den første listen jeg fikk inneholdt kun sted, prosjektnummer og erstatningssum på den innløste boligen. Ut fra denne listen ble det gjort et tilfeldig utvalg, hvor jeg først og fremst sørget for geografisk spredning. For min del var det viktig å sørge for dette fordi jeg så at det ville kunne variere fra sted til sted, og fra prosjekt til prosjekt hvordan boliginnløsning håndteres. Jeg ønsker at studien skal reflektere dette, og ikke knyttes opp mot spesifikke prosjekt eller steder. Dette er også i tråd med avgrensningene som er satt opp i delkapittel 1.3. Fra dette utvalget fikk jeg tilgang på navn og noe kontaktinformasjon. Det er denne listen som har dannet grunnlaget for informantene som har deltatt i studien. Dette vil være å karakterisere som en «strategisk» utvelgelse da jeg har søkt personer med bestemte kunnskaper og erfaringer, som passer inn under visse kriterier som avgrenser utvalget.

Dette har ført til at utvalget av informanter som har deltatt i studien er i ulik alder, fra ulike steder i landet og med forskjellige familiesituasjoner. Utvalget inneholder både enslige, barnefamilier, storfamilier og par. Geografisk sett er det informanter fra vest-, sør-, midt- og øst-landet.

2.4.3 Intervjuguide

Kvale & Brinkman (2015, s. 162) definerer en intervjuguide som «*et manuskript som strukturerer intervjuforløpet mer eller mindre stramt*». Bakgrunnen og formålet med å utarbeide en intervjuguide er at både forsker og informant skal ha noe å forholde seg til under samtalen. Å stille alle informantene de samme hovedspørsmålene sikrer også at alle svarer på det samme, og at en som forsker husker å spørre om alt som er nødvendig for å belyse forskningsspørsmålet. I tillegg gjør det prosessen med analyse og koding av data enklere.

I denne studien ble det utarbeidet en intervjuguide for grunneier og en for grunnerverver. Intervjuguiden for grunneier ble utarbeidet etter «traktprinsippet». Dette er et prinsipp som går ut på at forskeren innleder intervjuet med spørsmål som ligger i «randsonen» av det som er mest relevant i studien, før en så beveger seg inn mot de mer følelsesladde og sentrale temaene (Dalen, 2004, s. 30). I henhold til traktprinsippet er denne intervjuguiden bygd opp i kronologisk rekkefølge fra situasjonen før boliginnløsningen, underveis i prosessen til reetablering og dagens situasjon (Asbølmo, 2023, s. 14). Intervjuguiden for grunnerverver er bygd opp etter samme tankegang, men inneholder også en del som tar for seg deres egne refleksjoner knyttet til sentrale tema, regelverk og retningslinjer. Intervjuguidene finnes vedlagt som vedlegg nr. 1, og 2

2.4.4 Gjennomføring av studien

Etter prosjektet var meldt og godkjent av SIKT i januar 2024, begynte arbeidet med å kontakte mulige informanter. Gjennom min kontaktperson i Statens vegvesen meldte to grunnerververer seg til å stille i intervju. Disse intervjuene ble gjennomført over teams, og grunnerververne fikk i forkant av intervjuet tilsendt intervjuguiden. Årsaken til at det ble valgt å sende intervjuguiden i forkant var fordi noen av spørsmålene var formulert slik at det ville være hensiktsmessig for grunnerverver å forberede deler av svarene sine i forkant.

Begge grunnervervene som deltok i studien, fikk tilsendt informasjonsskjema med informasjon om studien og deres rettigheter i forbindelse med deltakelse.

For å komme i kontakt med boligeiere som har fått innløst bolig og hjem tok jeg utgangspunkt i listene som ble hentet ut fra Statens vegvesen sine arkiv. Denne inneholdt ikke alt av kontaktinformasjon til boligeierne, så jeg ble nødt til å gjøre en del søk og arbeid for å finne riktig telefonnummer til riktig informant. Statens vegvesen hadde ikke lagret telefonnummer og epostadresser til alle boligeierne på listen, så i mange tilfeller hadde jeg bare navn og adresse. Den videre prosessen var å sende ut meldinger til de aktuelle informantene via tekstmelding. Denne inneholdt en presentasjon av prosjektet, hvorfor de ble kontaktet og hvordan de kunne komme i kontakt med meg. Noen svært få informanter responderte på denne og ønsket å stille opp. De fleste svarte ikke på min henvendelse. I disse tilfellene valgte jeg å gjøre en personlig henvendelse og ringe de som jeg på forhånd hadde sendt melding. Det førte til at noen flere stilte opp. Jeg opplevde at svært mange ikke ønsket å stille opp, enten ved å ikke svare eller ved å tydelig uttrykke at de ikke ønsket å snakke om dette. Av de som ikke ønsker å stille opp uttrykte de fleste at dette var noe de hadde lagt bak seg, og ikke ønsket å snakke mer om. Noen var også bekymret for at de ikke ville bli anonymisert i god nok grad, og var redd dette kunne slå tilbake på dem. Dette er interessant i seg selv, og tyder på at dette er et sårt tema som de ønsker å legge bak seg. Etter en del arbeid endte jeg likevel opp med det jeg oppfattet som et tilstrekkelig antall informanter. Dette var en vurdering som jeg gjorde underveis i prosessen, etter jeg hadde begynt å gjennomføre intervju. Jeg vurderte det som tilstrekkelig når jeg så at jeg hadde en stor mengde datamateriale å jobbe med, med det jeg oppfattet som tilstrekkelig spredning og innhold.

Alle intervjuene ble gjennomført over telefon eller teams, dette på bakgrunn av praktiske årsaker, samt informantens egne ønsker. Informantene fikk tilsendt et informasjonsskjema i likhet med grunnervervene som beskrev studien og hva det innebar for de å delta i forkant av gjennomføringen. Intervjuene varte alle mellom 35 og 75 minutter. Det varierte veldig fra informant til informant hvordan de svarte på spørsmålene, hvor mye de fortalte og hva de la til av tilleggsopplysninger som jeg ikke spurte om. I noen av intervjuene ble ikke alle spørsmålene fra intervjuguiden stilt da informanten selv fortalte sin historie.

Underveis sørget jeg likevel for at vi hadde vært innom alle tema og spørsmål som var oppført i intervjuguiden. Dette sikrer et godt sammenligningsgrunnlag i det videre arbeidet.

2.4.5 Etterbehandling av data

Det ble gjort lydopptak av intervjuene i samsvar med informantenes samtykke. Alle intervju ble transkribert fortløpende i detalj. Samtidig som jeg transkriberte markerte jeg sentrale tema og sitat som jeg oppfattet som hensiktsmessig å jobbe videre med. I tillegg skrev jeg et notat etter hvert intervju hvor jeg reflekterte rundt hvordan jeg opplevde informanten, hva informanten vektla og hva som var hovedfokus i samtalen. Etter alle intervjuene var gjennomført satt jeg igjen med omtrent 100 sider transkribering. Ifølge Kvale og Brinkman (2015, s. 218) finnes det ingen standardisert måte å analysere en så stor mengde tekst på. Kategorisering med tema og markeringer ble derfor min måte å løse dette på. Dette gjorde det enklere å trekke ut viktige sitater, og skape en oversikt over de ulike temaene som jeg skulle jobbe videre med. En av informantene samtykket ikke til at det ble gjort lydopptak. Under dette intervjuet tok jeg kontinuerlig notater knyttet til hvert spørsmål samt at jeg også noterte noen sitat. Jeg brukte mye tid på å bearbeide dette intervjuet rett etter det var gjennomført, for å ikke glemme viktige tema som kom frem.

Jeg satt til slutt igjen med 6 hovedtema; planskyggen, forholdet mellom forventning og erfaring, forhandlinger, reetablering, følelsesmessig påvirkning og forholdet mellom grunnerverver og boligeier. Disse temaene dannet grunnlaget for videre arbeid med analyse og drøftelse.

2.5 Samfunnsutfordringer og forskningsetiske utfordringer

2.5.1 Forskningsetiske utfordringer

Å utforske menneskers privatliv og legge disse beskrivelsene i det offentlige vil kunne by på etiske problemer. Bryman (2012, s. 130) påpeker at etiske konsekvenser preger hele forskningsprosjektets forløp. Det er derfor viktig å være klar over de etiske problemene som kan oppstå fra begynnelse av studien til den endelige sluttrapporten, og i dette tilfelle den endelige masteroppgaven. Forskningsetiske utfordringer kan blant annet oppstå i kontakten mellom forsker og informant i studien.

I denne studien er grunnverv med boliginnløsning tema, og som kjent kan dette oppleves som et dramatisk inngrep i menneskers privatliv. Dette må man ha i tankene når man utarbeider intervjuguide, og gjennomfører intervjuene. Spørsmålene bør stilles på en slik måte at de oppfordrer informantene til å komme med egne synspunkt og opplevelser (Asbølmo, 2023, s. 18).

I denne oppgaven har jeg behandlet personopplysninger, og det har vært sentralt å ivareta disse på en god måte. Før oppstart av prosjektet ble det sendt inn meldeskjema til SIKT – kunnskapssektorens tjenesteleverandør hvor jeg fylte ut informasjon om formålet med prosjektet og hvordan data skulle samles inn og behandles. I meldeskjema var også informasjonsskjema, samtykkeskjema og intervjuguide vedlagt. Skjemaet ble evaluert og godkjent før informantene ble kontaktet og datainnsamlingen begynte.

Studien må som i ethvert forskningsprosjekt følge prinsippet om at forskeren må ha deltakerens informerte samtykke (Bryman, 2012, s. 138). Alle forskningsprosjekt som er avhengig av menneskelig deltakelse kan kun gjennomføres dersom alle informantene deltar under forutsetning av at de har inngitt informert og fritt samtykke. Prinsippet om informert og fritt samtykke slås også fast i de forskningsetiske retningslinjene for samfunnsvitenskap og humaniora (2023, s. 20). Informantene skal ha anledning til å trekke seg når som helst i prosjektets forløp, og har rett til å vite formålet og hovedtrekkene i studien.

I denne studien har alle informanter fått et informasjonsskriv, og signert samtykkeerklæring. Skjemaet inneholdt informasjon om oppgavens formål, hvordan dataene skulle behandles, samt informasjon om deres rettigheter til å trekke seg fra studien. Disse finnes vedlagt som vedlegg nr. 3 og 4.

Som forsker bør en opptre på en moralsk ansvarlig måte. Forskerens kunnskap, erfaring, atferd, ærlighet og integritet spiller en sentral rolle i denne typen datainnsamling. Videre må forskeren gjennom presentasjon og analyse av data ivareta sitt etiske ansvar. Jeg som forsker må også følge prinsippet om konfidensialitet (Bryman, 2012, s. 136). Dette innebærer at de som deltar i prosjektet har krav på at de opplysninger de bidrar med behandles konfidensielt. Det er forskerens ansvar at informantenes identitet blir anonymisert, og at lagring og gjenbruk av data gjøres i henhold til retningslinjer fra SIKT.

Denne studien er gjennomført under en samarbeidsavtale med Statens vegvesen. Dette samarbeidet innebærer blant annet at jeg har mottatt økonomisk støtte til å gjennomføre prosjektet. Dette kan medføre forskningsetiske utfordringer dersom dette påvirker hvordan studien gjennomføres, og resultatet. Dette er noe jeg har vært bevisst fra begynnelsen. Jeg vil derfor påpeke at jeg har valgt ut informantene som har deltatt i studien på egenhånd. Dette er ikke noe samarbeidspartner har hatt hånd om. Tema og problemstilling er også noe jeg selv har valgt. Min kontaktperson fra Statens vegvesen har ikke sett innholdet i oppgaven, og derfor ikke hatt mulighet til å påvirke dette før oppgaven var så å si ferdigstilt.

2.5.2 Samfunnsetiske utfordringer

De samfunnsetiske utfordringene en kan stå ovenfor handler om utfordringer knyttet til tema som skal studeres og hvilke konsekvenser det kan ha for samfunnet dersom opplysningene som er samlet inn kommer på avveie. Tema i denne oppgaven er boliginnløsning til vegformål, og vil være sensitivt for de boligeierne som har opplevd dette, men også av allmenn interesse. Alle boligeierne som har deltatt i denne studien har innløst sin bolig for å realisere bygging og/eller utbedring av offentlig infrastruktur. Dette betyr at resultatet av studien er av interesse for allmennheten, og viktig for samfunnet. Likevel er det viktig å beskytte de boligeierne som har deltatt i studien slik at de ikke kan identifiseres.

Jeg vil også trekke frem at det er viktig å være bevisst at oppgaven diskuterer en offentlig aktørs praksis, og boligeierens opplevelse av denne. Det har derfor vært viktig å inkludere synet til to grunnerververe fra Statens vegvesen for å belyse begge sider av saken.

2.5.3 Aidentifisering

Det har vært viktig i denne studien å sørge for at alle informantene blir aidentifisert, og sikre at ingen opplysninger kommer på avveie. Som et ledd i denne aidentifiseringen har alle boligeierne fått fiktive navn, som ikke nødvendigvis representerer deres reelle kjønn. Grunnerververne omtales i studien som grunnerverver 1 og grunnerverver 2. For å ikke avsløre kjønn vil disse omtales med pronomen hun/henne uansett hva deres reelle foretrukne pronomen er. Videre vil ikke informantenes alder, yrke og bosted omtales direkte som et ledd av aidentifisering.

I studien så kommer det frem informasjon som kan oppfattes som tredjepersonsopplysninger i noen av intervjuene. Tredjepersonopplysninger defineres som informasjon som direkte eller indirekte identifiserer andre personer enn den som deltok i forskningsprosjektet (Sikt, u.å). Sikt slår fast at opplysninger på gruppenivå ikke regnes som opplysninger om tredjeperson, herunder for eksempel «foreldre» eller «kollegaer». Noen av informantene har fortalt hvordan ulike familiemedlemmer har reagert på å bli involvert i en boliginnløsningsprosess. For å unngå å direkte eller indirekte definere tredjeperson vil opplysningene som kommer frem om andre enn informanten selv, omtales som «familiemedlemmenes» opplevelse.

Alle lydopptak som er gjort ble gitt et nummer som bare jeg kan identifisere, og er lagret på en datamaskin som bare jeg har tilgang til, som er passord beskyttet. Mappen med alle opptak vil bli slettet når oppgaven er ferdigstilt. Det samme gjelder de transkriberte intervjuene. Sikt sin vurdering av meldeskjema er vedlagt som vedlegg 5.

2.5.4 Forforståelse

I forbindelse med gjennomføringen av forskningsprosjektet er det viktig å ta stilling til sin egen forforståelse. Herunder verdiene, teoriene og forståelsen jeg som forsker har med meg inn i prosjektet (Maxwell, 2009, s. 243). Maxwell poengterer hvordan forskerens forståelse kan gi et godt grunnlag for å utvikle problemstillinger, og validere undersøkelsen. Samtidig argumenterer han for at forskeren alltid må ha et kritisk og reflekterende syn på sin egen forforståelse og hvordan dette kan påvirke både gjennomføringen, analysen og resultatet av studien. Gjennom å se på sin egen forforståelse forsøker man å være seg selv bevisst, og reflektere rundt hva man tar med seg inn i studien.

Gjennom mine studier og observasjoner fra media og dagliglivet har jeg både en bevisst og ubevisst forforståelse av konsekvensene av grunnerverv med boliginnløsning. I forkant av valg av tema til studien undersøkte jeg både tidligere forskning og relevant teori.

Informasjonen jeg har tilegnet meg som en del av dette blir en del av egen forforståelse (Asbølmo, 2023, s. 18).

2.5.5 Refleksjoner rundt eget arbeid

Gjennom hele prosessen med arbeidet med masteroppgaven har jeg stoppet opp flere ganger og reflektert rundt hva jeg kunne gjort annerledes, eller bedre. Da jeg hadde gjennomført alle intervjuene og transkribert dem i detalj begynte arbeidet med å kategorisere innholdet i dem etter tema, og trekke ut sentrale sitat. Det ble fort tydelig for meg hvilke emner som gikk igjen i samtalene med boligeierne, og jeg valgte tema for videre analyse deretter. Nå i ettertid ser jeg at jeg som forsker i noen av intervjuene ikke spør tilleggsspørsmål som jeg nå i etterkant skulle ønske jeg stilte. Dette tror jeg handler om at jeg rett og slett ikke forsto hvor viktig det vi pratet om var der og da. For meg har hele denne perioden vært en stor læringsprosess og jeg tror derfor at jeg ville opptrådd noe annerledes i intervjuene i dag kontra i januar/februar fordi jeg har lært så mye dette halvåret

3. Teori

I dette kapitlet vil jeg presentere det teoretiske grunnlaget som skal benyttes for å belyse problemstillingen i denne studien. Kapitlet er delt inn i tre hoveddeler som knyttes opp mot; prosess, funksjon og individuelle og emosjonelle forhold. I den første delen vil det redegjøres for hva boliginnløsning er, hjemmelsgrunnlag, forhandlingsteori og fenomenet «planskyggen». Deretter vil det gjøres rede for eiendomsrettens ulike funksjoner, verdsetting og gjenerverv. I den siste delen vil teori knyttet til stedsidentitet, hjem kontra bolig og forholdet mellom det offentlige og private presenteres. En rød tråd som følger alle tre delene er innholdet i Statens vegvesen sin egen håndbok om boliginnløsning, og de etiske retningslinjene for grunnerverv.

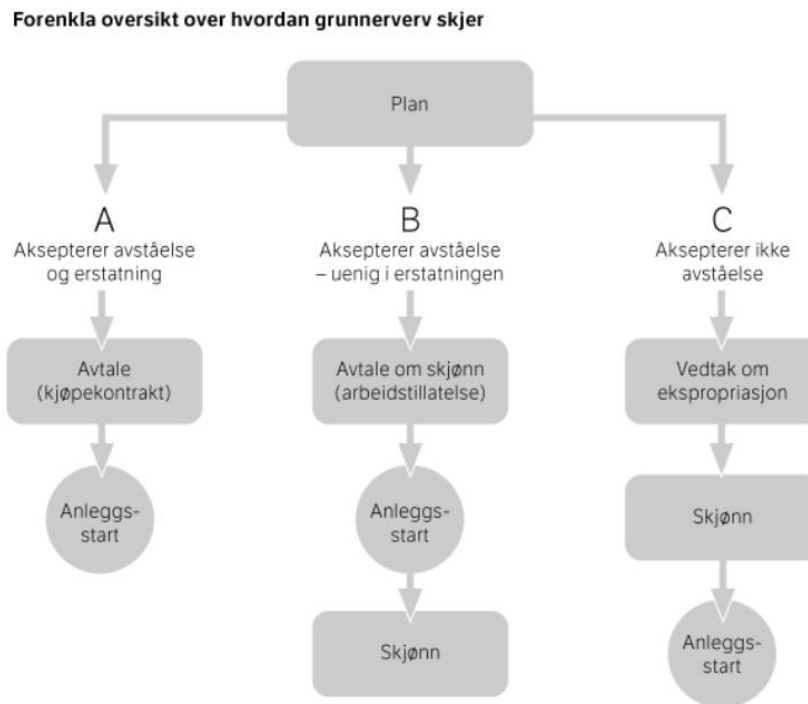
3.1 Prosessen for grunnerverv med boliginnløsning

3.1.1 Hva er boliginnløsning

Retten til eiendom er en grunnlovsbeskyttet menneskerett som det i prinsippet skal mye til for å gripe inn i gjennom tvangserverv. Boligen er dessuten også noens hjem. Dette bidrar til å øke denne terskelen, og gjør at det i utgangspunktet må foreligge sterke samfunnshensyn for å gjøre dette. Likevel må det forventes at dette kan skje i noen sektorer, blant annet i samferdselssektoren. I forbindelse med utbygging, drift og vedlikehold av veg er det å ta noens bolig og hjem gjennom tvangserverv noe som anses som nødvendig for å sikre samfunnets behov for infrastruktur.

Proessen hvor en grunneier må gi fra seg hele sin eiendom og finne ett nytt sted å bo av hensyn til et samfunnsnyttig tiltak, omtales ofte som «boliginnløsning». Denne prosessen innebærer at grunneier blir satt i en situasjon hvor det er bestemt at deres eiendom kommer i konflikt med et planlagt tiltak, som fører til at de blir nødt til å flytte fra sitt hjem. Vi finner ikke begrepet boliginnløsning i lovverket som regulerer prosessen, men det benyttes mye av Statens vegvesen som er en av aktørene i landet som gjennomfører flest grunnerverv hvor det blir nødvendig å løse inn bolig. Når bolig innløses i denne forbindelse er det ikke selve boligen man er ute etter, det er arealet under den som skal benyttes.

Hvert år gjennomfører Statens vegvesen grunnnerverv til vegformål fra rundt 1000 grunneiere (Statens vegvesen, 1999, s. 3). Av disse er det mellom 50 og 100 som må gi fra seg hjemmet sitt. Videre skisserer Statens vegvesen tre ulike måter grunnnervervet i prinsippet kan gjennomføres på; gjennom minnelig avtale og kjøpekontrakt, avtale om tiltredelse og avtaleskjønn eller vedtak om ekspropriasjon (se figur 1). Denne redegjørelsen vil kun ta for seg minnelig avtale i detalj.



Figur 1: Forenklet oversikt over hvordan grunnnerverv skjer. Hentet fra: Statens vegvesen sin informasjonsside om avståelse av eiendom (u.å)

Alternativ A i figur 1 er den mest vanlige formen for fremgangsmåte ved gjennomføring av grunnnerverv. Statens vegvesen oppgir at de i 95% av tilfellene gjennomfører grunnnerverv gjennom minnelig løsning, og avtale med den berørte grunneieren (Statens vegvesen, 2023). Å forsøke å komme frem til minnelig løsning ser vi fastslått i § 12 andre ledd i oreigningslova som oppfordrer partene til å forsøke å komme frem til minnelig løsning, og som slår fast at den som er berørt av tiltaket skal ha muligheten til å si sin mening.

Tilsvarende ser vi også av forskriften (FOR-1981-09-11-8603) til veglova § 50 at «vegstyremakta, eller kommunen» skal forsøke å komme til enighet med den eller de inngrepet berører. I Statens vegvesen sine egne veiledere og håndbøker ser vi også tydelig en målsetning om å forsøke minnelig løsning så langt det lar seg gjøre.

Videre vil jeg presentere hjemmelsgrunnlaget for å erverve noens hjem, og i hvilke situasjoner dette blir aktuelt. På bakgrunn av at denne oppgaven er avgrenset til å omhandle vegformål og erverv av bolig gjennomført i regi av Statens vegvesen, vil dette også være fokus i denne redegjørelsen. Statens vegvesen har det overordnede ansvaret for å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, miljøvennlig, fremtidsrettet og trygt transportsystem (Samferdselsdepartementet, 2019, s. 2). Å ha hjemmel til å erverve grunn og rettigheter er derfor en sentral forutsetning for å kunne sikre en hensiktsmessig og samfunnsnyttig utvikling av transportsystemet.

De aller fleste grunnerverv gjennomføres i regi av det offentlige for å realisere samfunnsnyttige formål. I henhold til Lov om overføring av fast eiendom § 1, heretter kalt overføringsloven er det ekspropriasjon «når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annen som har fast tilknytning til slik eiendom, vert teken med tvang...». Vi ser av overføringslova § 2 at det slås fast at inngrepet som skal gjennomføres «...tvillaust er til meir gagn enn skade». Noe som betyr at tiltaket det skal eksproprieres til klart må gi større fordeler enn skade. Paragrafen lister også opp 55 formål som mot vederlag etter skjønn til den det påvirker kan gi hjemmel for å fatte ekspropriasjonsvedtak.

I tillegg til formålene listet opp i nr. 1-55 i paragrafen finnes det også hjemmel for å fatte ekspropriasjonsvedtak i en rekke spesiallover. Spesiallovene som gir hjemmel til ekspropriasjon, finner vi nevnt i overføringslova § 30 første ledd. Dette er ikke en uttømmende liste, men veglova og plan- og bygningsloven er relevante eksempler fra denne oversikten. Veglova § 12 slår fast at planlegging av riksveg, fylkesveg og kommunal veg skal skje etter reglene om planlegging i plan- og bygningsloven. For Statens vegvesen kan grunnerverv hvor bolig skal innløses gjennomføres med hjemmel i vegloven § 50 og plan- og bygningsloven § 16-2. Vegloven § 50 slår fast at eiendomsinngrep kan gjennomføres av vegstyremakta så lenge de finner det nødvendig for bygging, utbedring, vedlikehold og drift av riksveg, fylkesveg eller kommunal veg.

I forskriftene i vegloven § 50 kommer det frem at hovedregelen er at det kun kan gjøres vedtak om eiendomsinngrep til vegformål dersom det foreligger en godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven (FOR-1981-09-11-8603, § 3).

Med noen unntak blir reguleringsplaner som omfatter veg vedtatt av kommunestyret. I forkant av dette vil planforslaget ha vært igjennom høringsrunder hvor alle grunneiere og interessenter har hatt anledning til å uttale seg. Etter planen er vedtatt er det en klagefrist på normalt tre uker i henhold til forvaltningsloven § 29. Etter utløpt klagefrist er planen endelig vedtatt og det er i utgangspunktet for sent å komme med innvendinger (Vegdirektoratet, 2017, s. 5).

Når det foreligger en godkjent reguleringsplan for et vegprosjekt, foreligger det ekspropriasjonshjemmel både etter veglova § 50 og plan og bygningsloven § 16-2. Det finnes noen unntak fra hovedregelen om at det må foreligge godkjent reguleringsplan. Dette gjelder blant annet for ekspropriasjon til kommunal veg og små inngrep i forbindelse med vedlikehold av fylkes- og riksveg (Vegdirektoratet, 2017, s. 10).

Vi har sett at de fleste grunnerverv gjennomføres gjennom minnelig avtale, men at det foreligger ekspropriasjonshjemmel dersom forhandlingene ikke fører frem. En minnelig avtale går ut på at boligeier inngår avtale med Statens vegvesen om avståelse av grunn mot en erstatning de er blitt enige om. Avtalen innebærer som regel også at grunneieren godtar at anleggsarbeidet kan starte til et avtalt tidspunkt. Hovedregelen i norsk rett er at alle har rett til å inngå avtaler fritt med hvem man vil, og fritt råde over innholdet i avtalen så lenge det ikke strider mot ufravikelige regler eller er sterkt urimelig for den ene parten.

Avtalefriheten er grunnleggende for vår rettsorden, og gjør oss i stand til å inngå avtaler som strider imot en rekke lover (Borge, 2014, s. 162). Avtalen boligeier inngår med Statens vegvesen om erverv av bolig er i utgangspunktet frivillig, og gjort etter avtalefrihetens prinsipper. Hvis vi tar utgangspunkt i at denne avtalen er frivillig, hva gjør da boliginnløsning til noe annet enn å selge boligen sin på tradisjonelt vis på det åpne markedet?

Sevatdal og Sky (2017, s. 114) definerer begrepet grunnerverv som en måte «å skaffe seg råderett over et areal enten ved avtale eller ekspropriasjon». Samtidig slår de fast at en avtale om erverv av areal og rettigheter til visse offentlige formål kan skille seg sterkt fra vanlig kjøp og salg i eiendomsmarkedet (2017, s. 90).

I forbindelse med dette vil jeg trekke frem deres drøftelse av den engelske termen «enforcement» som mangler passende ord i det norske språket. Meningsinnholdet i dette er «gjennomføring, om nødvendig ved tvang, under trussel om tvang».

(Sevatdal & Sky, 2017, s.71). De kobler ikke sin drøftelse direkte opp mot ekspropriasjon, og grunnerverv, men jeg mener den er passende også i den forbindelse. Fra dette kan vi trekke ut at erverv av bolig kan om nødvendig gjennomføres ved tvang, eller gjennom en avtale hvor det foreligger en trussel om tvang.

Aasebø argumenterer i sin artikkel *Avtale med trussel om ekspropriasjon: avtalerettslige og forvaltningsrettslige problemstillinger* fra 2003 at dersom selger tror hun er nødt til å inngå avtale om salg av sin bolig med eksproprianten, enten denne troen er skapt av eksproprianten eller ikke vil avtalen kunne få et element av tvang over seg. Tvangen kan ikke defineres som konkret, men det faktum at det foreligger en ekspropriasjonshjemmel kan gjøre boligeier usikker på hvordan de må forholde seg når eksproprianten tar kontakt for å innløse bolig (Aasebø, 2003). Det at grunneier ikke kan unngå ekspropriasjon hvis hun ikke selger gjør også at man kan stille seg spørsmål ved graden av frivillighet ved inngåelse av en slik avtale.

I forbindelse med utbyggingen av Gardermoen ble det mest omfattende grunnervervet vi har sett i nyere tid gjennomført. Her ble 339 boliger innløst, og mer enn 730 eiendommer berørt (Samferdselsdepartementet, 1999, s. 254). Dette grunnervervet ble gjenstand for evaluering ved det såkalte Silkoset-utvalget. Her konkluderes det blant annet med at eksproprianten holdt seg innenfor lover, regler og gjeldende praksis i sin håndtering av grunnervervet samtidig som de særlig kritiserer hvordan grunneierne ble behandlet. Denne rapporten endte blant annet i at Statens vegvesen sine etiske retningslinjer for grunnerverv ble utarbeidet. En rekke av de berørte grunneierne i Gardermoen-utbyggingen søkte også erstatningskrav i etterkant av grunnervervet (Samferdselsdepartementet, 1999, s. 256). Til tross for dette har de fleste grunneierne inngått avtale gjennom forhandlinger med eksproprianten. Dette forteller oss at grunnerverv er en helt spesiell form for avtale om kjøp og salg av eiendom, som ikke fullt ut kan kalles frivillig. Vi kan på bakgrunn av det vi har sett si at boliginnløsning skiller seg fra frivillig kjøp og salg i det ordinære eiendomsmarkedet.

Det er flere fordeler for begge parter ved å inngå minnelig avtale, fremfor at saken går til ekspropriasjon og skjønn. Aasebø peker i sin artikkel på at kostnadene en skjønnsprosess medfører kan spares ved å benytte avtale. Videre påpeker han også at ekspropriasjonsvedtak og skjønn, og deretter mulig overskjønn kan strekke langt ut i tid i forhold til å benytte avtale.

Å benytte avtale, og komme til minnelig løsning vil derfor kunne spare eksproprianten for penger og begge parter for tid. Ved en avtale kan også forhold avklares raskere, og partene kan fritt komme frem til overtakelsestidspunkt som passer dem best. En minnelig løsning vil kunne ha fordeler ved at det gir partene mer rom for å påvirke innholdet i avtalen, og åpner for at partene kan avtale andre former for erstatninger enn selve pengevederlaget (Aasebø, 2003).

Statens vegvesen har en egen håndbok for boliginnløsning som sammen med de etiske retningslinjene for grunnerverv legger føringer for hvordan prosessen skal foregå. Siden de aller fleste grunnerverv foregår gjennom minnelig avtale, er det flere aspekter ved prosessen som ikke er lovregulert. Interne håndbøker og etiske retningslinjer blir derfor viktige for å regulere gjennomføringen av grunnervervet. Vi ser at flere kommuner/fylkeskommuner tar utgangspunkt i Statens vegvesen sine dokumenter i sin grunnervervspraksis.³ Det vil derfor være rimelig å anta at Statens vegvesen sine dokumenter på mange måter setter bransjestandarden for hvordan grunnerverv gjennomføres siden vi ikke har lovverk som konkret definerer hvordan prosessen skal foregå.

For å sikre en forutsigbar prosess og vellykket gjennomføring av grunnervervet skal det alltid lages en plan for gjennomføring av boliginnløsning. Denne planen skal inneholde en framdriftsplan, informasjon om hvordan det skal gis informasjon om tiltaket og ervervet, hva som skal skje med boligen etter ervervet og hvordan grunnervervet skal organiseres internt. Når det skal innløses bolig skal det opprettes et «boliginnløsningsteam» bestående av minst to personer (Statens vegvesen, 2008, s. 19). Berørt boligeier skal allikevel ha en hovedperson å forholde seg til gjennom hele prosessen. Håndbok om boliginnløsning slår fast at Statens vegvesen skal være positive dersom boligeier ønsker en annen kontaktperson (2008, s. 19).

Informasjon til berørt boligeier er en svært viktig del av både planprosessen og grunnervervet. Det finnes ingen detaljert anvisning på hvordan et riktig informasjonsopplegg i en boliginnløsnings sak skal se ut. Hvordan informasjonen skal gis ut og presenteres for den enkelte boligeier skal uansett planlegges når den overordnede planen for boligervervet lages.

³ Se for eksempel: Oslo kommune sine etiske retningslinjer for grunnerverv: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kommunal-eiendom/grunnerverv-i-oslo-kommune/#gref>, eller Bergen kommune – bymiljøetatens retningslinjer for grunnerverv. Begge disse dokumentene bærer preg av å være inspirert av Statens vegvesen sine etiske retningslinjer for grunnerverv.

Her bør det avklares når det skal gis informasjon, hva det skal informeres om og hvem som har ansvaret. Den informasjonen som de berørte boligeierne mottar skal inneholde opplysninger om prosjektet, prosessen, fremdriften samt relevant regelverk. Det er grunnerverver som har ansvaret for at den berørte boligeier får tilstrekkelig informasjon til riktig tid (Statens vegvesen, 2008, s. 20). I denne forbindelse vil jeg trekke fram at det i Silkoset-rapporten kom frem at informasjonsbehovet for den berørte grunneier var utømmelig i en boliginnløsningsprosess (Samferdselsdepartementet, 1999, s. 256).

De etiske retningslinjene for grunnerverv består av tre hovedpilarer (Statens vegvesen, 1999, s. 13).

1. Grunnervervet 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.

Den første og tredje hovedpilaren vil presenteres i denne delen av oppgaven, mens den andre vil presenteres i delkapittel 3.3 individuelle og emosjonelle forhold i boliginnløsning.

Det første hovedpilaret handler om at grunnervervet skal skje på et faglig grunnlag. Med dette menes det at grunnervervet skal utføres i henhold til gjeldende regelverk og på verdsettingsfaglig basis. En sentral forutsetning er at gjeldende regelverk skal følges. Planprosessen som har pågått i forkant av oppstart av grunnerverv skal kontrolleres for å sikre at grunnlaget for erverv er til stede. Hovedregelen er at verdsetting, og erstatningsutmåling skal baseres på en riktig pris som kan begrunnes ut fra verdsettingsfaglige kriterier. Videre skal rettferdighet og likhet tilstrebes. Statens vegvesen skal gi erstatning for det økonomiske tap som grunneieren lider i henhold til det regelverket som foreligger. Likhetsprinsippet skal følges under utmåling av erstatning (Statens vegvesen, 1999, s. 13).

Den tredje hovedpilaren slår fast at grunnerverver i møte med berørt grunneier skal være hjelpsomme og positive. De skal være særlig oppmerksomme på å veilede de svakeste partene, slik at alle får ivaretatt sine egne interesser i prosessen.

Det presiseres i kommentar til den tredje retningslinjen at det ved boligerverv bør vurderes å yte bistand til reetablering for den enkelte. Dette kan innebære alt fra å gi gode råd i forbindelse med boligjakt til å bistå grunneier i å finne ny bolig (Statens vegvesen, 1999, s. 13).

3.1.2 Forhandlinger

En viktig del av grunnervervsprosessen, og å komme frem til en minnelig løsning er forhandlinger. Rognes (2016, s. 13) definerer forhandlinger som en prosess hvor to eller flere parter med delvis motstridende interesser forsøker å komme frem til en felles avgjørelse. Forhandlingssituasjonen som oppstår mellom boligeier og representant fra Statens vegvesen vil være spesiell på mange måter. Den som er berørt av det planlagte tiltaket vil for det første være ufrivillig trukket inn i en forhandlingssituasjon (Sevatdal & Sky, 2017, s. 91).

Videre har grunnerverver fra Statens vegvesen en todelt rolle hvor de skal ivareta sine interesser både som tiltakshaver og som kontaktperson for den berørte grunneieren. Det faktum at grunnerverver går inn i forhandlingssituasjonen med mulighet for ekspropriasjon dersom forhandlingene ikke fører frem gir de en spesiell posisjon i forhandlingene med motparten. Videre er det også naturlig å anta at den berørte grunneieren vil ha begrenset med erfaring fra en slik prosess, mens grunnerverver er i en helt annen posisjon faglig sett. Disse forholdene kan skape en skjevhet i styrkeforholdet mellom partene i forhandlingssituasjonen (Sevatdal & Sky, 2017, s. 91).

Makt, fordeling av makt og utøvelse av makt engasjerer oss både i hverdagen og som innbyggere i et samfunn. Folks generelle oppfatning av makt er at det er noe ubehagelig, som bør reduseres så mye som mulig. Samtidig har vi en forståelse for at alle samfunn er bygd på maktforhold, og ikke ville fungert uten (Engelstad, 2003). I en boliginnløsningssak blir dette maktforholdet synliggjort, til tross for at de fleste grunnerverv gjennomføres i minnelighet. Når noe så viktig som vårt hjem står på spill, med alle de følelser som er knyttet opp til det, kan dette bidra til å skape sterke spenninger i opplevelsen av maktforholdet mellom partene.

Rognes definerer makt som evnen til å påvirke motparten til å ta de beslutningene en selv ønsker skal tas (2016, s. 188). Videre presiserer Engelstad (2003) at en standard definisjon av makt forekommer når en aktør A får en aktør B til å gjøre noe hun ellers ikke ville gjort.

Når en boligeier må innløse bolig og inngår kjøpsavtale med eksproprianten gjør hun ikke dette fordi hun i utgangspunktet ønsket å selge, men fordi hun måtte. I en situasjon hvor en boligeier skal inn i en forhandling med det offentlige kan maktforholdet dem imellom oppleves som ujevnt. Denne skjevheten kan handle om erfaringen representanten fra det offentlige tar med seg inn i forhandlings situasjonen, og det at boligeier ikke kan gjøre noe for å hindre boliginnløsningen.

Dersom en har makt kan en ta det med ro, nettopp fordi man uansett vil få det som man vil. Mens når man ikke har makt, kan man oppleve at det er lite man kan gjøre for å endre utfallet (Rognes, 2016, s. 188). Dette er en utfordrende situasjon som oppstår mellom partene i en slik forhandlings situasjon. For det første vil dette kunne føre til at den som sitter med makten gjør mindre innsats for å komme frem til en felles løsning i forhandlingene, og for det andre vil den som opplever å ha minst makt kunne bli passiv og ikke utnytte de mulighetene som foreligger til å påvirke utfallet. Dette tydeliggjør maktforholdet mellom ekspropriant og boligeier i en grunnervvssituasjon selv om de fleste grunnervv ender opp i frivillig avtale.

Håndbok om boliginnløsning slår fast at forhandlingene med grunneier skal gjennomføres på boligeierens arena, eventuelt en annen nøytral grunn. Det skal ikke legges unødig press på boligeier i forhandlingene, noe som forutsetter at det settes av tilstrekkelig med tid og at grunnervver skal sørge for at grunneier har forstått den nødvendige informasjonen. Statens vegvesen skal dekke den berørte grunneier sine utgifter til advokat, og takstperson dersom grunneier ønsker å engasjere sin egen (Statens vegvesen, 2008, s. 23). Dette peker i den retning at man er bevisst skjevheten i maktforholdet mellom partene, og forsøker å motvirke de uheldige virkningene av dette i en forhandlings situasjon. Jeg synes uansett det er interessant å trekke frem om dette er noe vi vet nok om? Hvilke utfordringer er det som faktisk oppstår i dette maktforholdet, og hvilke tiltak virker i praksis? Denne masteroppgaven kan bidra til å tydeliggjøre denne problemstillingen.

3.1.3 Planskyggen

I Norge er det Nasjonal Transportplan (NTP) som legger de overordnede føringene for utbygging, drift og vedlikehold av infrastruktur på nasjonalt nivå. Planen utarbeides for 12 år av gangen og revideres hvert fjerde år.

Gjeldende plan er for perioden 2022 til 2033 og ble lagt frem i 2021. Prioriteringene som presenteres i NTP danner utgangspunktet for hvilke tiltak Statens vegvesen planlegger og bygger den neste perioden. Tiltakene som presenteres i NTP må normalt sett gjennom ulike planfaser før det kan i igangsettes (Nasjonal transportplan, 2021, s. 9).

Dette betyr at føringene som legges i NTP ikke nødvendigvis sier noe konkret om akkurat hvilke boliger som vil bli berørt av en ny vegtrase. Dette vil avhenge av den videre planprosessen, med utvikling av planprogram, kommunedelplan, konsekvensutredninger og reguleringsplan. I arbeidet med å utvikle kommunedelplan diskuteres det gjerne flere ulike traseer, og her er det flere ulike instanser som har rett til å fremme innsigelser.

Kommunedelplanen vil ikke inneholde en fastsatt vegtrase, men legge overordnede prinsipper for plassering. En detaljering av akkurat hvor vegen skal gå kommer ikke før i reguleringsplanen (Statens vegvesen, 2023). Dette kan bidra til å skape usikkerhet hos grunneiere som har sine hjem langs den planlagte vegtraseen i ulike deler av planleggingsfasen. I tillegg påvirkes gjennomføring av planene av statsbudsjettet som vedtas hvert år, som også kan påvirke når og om tiltakene som er oppført i NTP gjennomføres. Dette fører til at å bygge, drifte og vedlikeholde veg er en tidkrevende prosess i Norge. Fra første gang et tiltak blir presentert, til at det faktisk gjennomføres kan være en prosess som tar veldig mange år. Dette påvirker de menneskene som muligens kan bli påvirket av tiltaket i fremtiden.

Vi ser at begrepet planskyggen er benyttet i tidligere forskning, og situasjonen begrepet belyser blir nevnt i forbindelse med utbyggingsprosjekter i Norge og en rekke andre land. I Norge ser vi begrepet omtalt særlig i lys av store grunnverv, som blant annet utbyggingen av Gardermobanen på slutten av 90-tallet.

En rekke andre masteroppgaver har tidligere belyst begrepet, og Braathe beskriver i sin oppgave fenomenet som når en eiendom blir båndlagt gjennom vedtak av planer hvor selve gjennomføringen drar ut i tid (2012, s. 23). Videre trekker han frem at situasjonen kjennetegnes ved at det foreligger stor sannsynlighet for gjennomføring av selve planen, men sterk usikkerhet rundt når selve grunnervet med erstatningsutmåling kommer til å bli gjennomført.

Jeg velger i denne oppgaven å definere planskyggen til å begynne allerede i det tidspunktet hvor grunneier får informasjon om at deres bolig vil kunne bli rammet av et vedtak i fremtiden, til det tidspunktet hvor grunnervet er fullført og reetableringen er gjennomført. Jeg har valgt å gjøre denne definisjonen så bred fordi funnene i denne studien tilsier at de som rammes ser ut til å oppfatte det slik i ettertid av inngrepet. De opplevde at inngrepet berørte dem og eiendommens funksjon som et hjem allerede fra de først fikk høre om planene til reetablering var gjennomført. Jeg vurderer derfor analytisk sett at denne definisjonen blir riktig til bruk i denne masteroppgaven.

Braathe konkluderer i sin masteroppgave med at planskyggen kan ha store konsekvenser for de berørte grunneierne, både i forhold til den hverdagslige belastningen, ønske om å vedlikeholde eiendommen og en følelse av å miste eiendomsretten. Videre konkluderer han også med at planskyggen vil ha påvirkning på eiendommens markedsverdi, både grunnet den planmessige båndleggingen og manglende investering og vedlikehold (Braathe, 2012, s. 86). Dette tyder på at boligeierne som opplever å havne i planskyggen vil kunne oppleve konsekvenser av dette både i forhold til eiendommens funksjon og emosjonell belastning allerede fra første gang de hører om tiltaket og frem til reetablering er gjennomført.

3.2 Eiendommens funksjon i en boliginnløsningssak

I denne delen av teorikapitlet vil vi se på eiendomsrettens ulike funksjoner, også ulike dimensjoner av den sosiale funksjonen. Det vil også komme en redegjørelse av hvilke retningslinjer og lovverk som regulerer verdsettingen av boligen som skal innløses, samt hvordan gjenervervsområde er definert i rettspraksis.

3.2.1 Eiendomsrett

I Norge ser vi en svært høy eierandel, hvor omtrent åtte av ti bor i en bolig de selv eier (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021, s. 3). Sammenlignet med våre naboland Sverige og Danmark som har en eierandel på mellom 60 og 70 % ligger Norge høyt. Måten boligpolitikken er organisert i Norge gjør det gunstig å eie sin egen bolig både sett fra et skattemessig perspektiv, og med tanke på å bygge opp egen formue (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 12).

Eiendomsrett defineres ofte som retten til å råde over en ting innenfor rammene som lovverket setter, og så lenge det ikke strider mot andre rettigheter. I Norge er eiendomsretten vernet gjennom grunnlovens § 105 samt den europeiske menneskerettskonvensjonen tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Eiendomsretten innebærer rett til å foreta både rettslige og faktiske disposisjoner. De rettslige omhandler blant annet retten til å selge, leie ut og pantsette mens de faktiske for eksempel gir rett til å bruke tingen, pusse opp eller fjerne noe (Eriksen, 2023).

Å eie er en av de tingene som kjennetegner vårt menneskelige samfunn i dag.

Eiendomsretten har flere ulike funksjoner, også utover den allmenne oppfatningen av hva det innebære «å eie». Honore definerer i sin artikkel *Ownership* fra 1961 11 ulike funksjoner eiendomsretten har. Denne artikkelen gir et overordnet funksjonelt bilde av eiendomsretten som juridisk begrep, og en beskrivelse av hva eiendomsrett er for noe, som har relevans for alle jurisdiksjoner som anerkjenner privat eiendomsrett. Den er med andre ord også relevant for Norge da artikkelen er en rettsteoretisk forankring av selve eiendomsbegrepet, ikke bare en redegjørelse for rettsreglene i et bestemt land.

Den første funksjonen handler om rettigheten til å eie, og å ha en eksklusiv fysisk kontroll over eiendommen. Dette vil innebære at eieren overfor andre vil kunne ha eiendommen som sin egen, og dermed kontrollere andres bruk av den. Eieren har en rettighet over tingen som ingen andre har. Den andre funksjonen slår fast retten på å bruke eiendommen. Dette handler om eierens mulighet til å utnytte eiendommen slik hun personlig ønsker, og nyte dette. Noen begrensninger vil selvfølgelig gjelde her siden bruken må holde seg innenfor lovverkets rammer, samt ikke være i strid med andre rettigheter. Den tredje funksjonen henger tett sammen med den andre og handler om forvaltning av eiendommen.

Denne gir eieren rett til å bestemme hvordan og av hvem eiendommen kan brukes (Honore, 1961, s. 372). Eksempelvis kan dette dreie seg om å bestemme over hvordan ressursene på eiendommen skal forvaltes eller å gi andre rettigheter til bruk.

Den fjerde funksjonen inneholder eierens rett på fortjeneste, eller inntekt som tingen potensielt kan gi. Å bruke eller eie noe gir mulighet for inntekt. Å eie bolig gir eksempelvis mulighet for å skaffe inntekter gjennom utleie. Videre kan en eiendom også inneholde ressurser som blant annet skog, bær eller dyrket mark som gir mulighet for inntekt. Skattemessig kan det også være lønnsomt å eie egen bolig, som man betaler lån på. Den femte funksjonen henger tett sammen med denne og dreier seg om rettigheten til kapital. Denne rettigheten handler om makten eieren har over tingen til å enten utvikle og vedlikeholde den, eller til å bruke og ødelegge den (Honore, 1961, s. 372). Dette blir en viktig rettighet økonomisk sett da eieren har makten til å bestemme over hvorvidt eiendommen skal utvikles og potensielt øke i verdi, eller ødelegges å muligens falle i verdi. I boligmarkedet i Norge har vi en historisk utvikling som viser at eiendom øker i verdi over tid. Eiendom er derfor en viktig investering for mange, som en i det lange løp ser for seg å tjene penger på. Rettigheten til denne verdiøkningen kan også sies å være en del av det femte punktet.

Rettigheten til sikkerhet er det sjetteste punktet i Honores artikkel. Dette omhandler eierens mulighet til å se frem til å fortsette og være eier så lenge hun selv ønsker det, og oppfyller de pliktene som kreves for å fortsette å være eier. Det vil si at en del av det å være eier handler om tryggheten man får ved å vite at en selv råder over eiersituasjonen. Videre omhandler rettigheten til sikkerhet også muligheten til å nekte andre bruk av egen eiendom (Honore, 1961, s. 373). Et ekspropriasjonsinngrep vil direkte gripe inn i denne delen av eiendomsretten, da eieren selv ikke lenger vil ha mulighet til å råde over hvorvidt hun ønsker å være eier lenger eller ikke.

Den syvende funksjonen av eiendomsretten handler om muligheten til å fritt overføre eierskapet til sine etterkommere. Å ha eiendomsrett innebærer også sikkerheten knyttet til at eierskapet ikke slutter å være gyldig på en fremtidig dato, eller ved at en spesiell hendelse inntreffer slås det fast i det åttende punktet. Den niende funksjonen Honore trekker frem er eierens rettighet og plikt til å bruke tingen slik hun måtte ønske så lenge dette ikke er til skade for andre. Videre må eier også sørge for at tingen ikke brukes av andre på en slik måte at det er skadelig for andre.

Tett tilknyttet dette finner vi i det tiende punktet den delen av eiendomsretten som gjør at rettigheten kan tas fra eieren dersom hun ikke klarer å betjene gjelden sin, eller får andre økonomiske utfordringer. I det siste punktet trekker Honore frem det faktum at enten umiddelbart, eller over tid vil det å fjerne andres interesser være til fordel for eieren.

De funksjonene eiendomsretten har som trekkes frem i Honore sin artikkel er i stor grad de tradisjonelle juridiske og økonomiske funksjonene. Eiendomsretten begrenses til å i stor grad dreie seg om den enkeltes rettighet til å bestemme over, bruke og høste fordelene det medfører å disponere en eiendom. I tillegg til dette vil det være relevant å se på eiendommens sosiale funksjon i samfunnet, og for den enkelte.

Begrepet eiendommens sosiale funksjon brukes ofte for å betegne eiendommens samfunnsmessige funksjon. I tillegg til dette favner også begrepet rettigheter av sosial karakter som blant annet tilhørigheten til et lokalsamfunn, og plikter en har som medmenneske. Begrepet sosial funksjon er ikke særlig kjent i Norge, og benyttes mer i andre lands lovgivning. I den tyske forfatningen Grundgesetz art 14 andre ledd ser vi oversatt til norsk at «*eiendom forplikter. Bruk av eiendom skal også tjene til allmennhetens beste*». Eiendommens sosiale funksjon handler da om å se eiendommen, også privat eiendom i et større samfunnsmessig perspektiv. Vi ser begrepet benyttet i EMD i vurderinger som gjelder forholdet mellom samfunnets behov for styring og enkeltmenneskets rettigheter (Holth, 2016, s. 97). I flere saker har EMD lagt vekt på at eieren burde vært kjent med eller visste at det ville kunne bli gitt restriksjoner på bruk av hennes eiendom. Eksempel på dette ser vi blant annet i Alan Jacobsen v. Sweden, Application no. 10842/84 avsnitt 61. Ser vi dette i en norsk sammenheng kan en si at nasjonale føringer for samferdsel, kommuneplaner og reguleringsplaner sine virkninger for den enkelte grunneier må antas å være kjent (Holth, 2016, s. 98). Den enkeltes eiendom i et større samfunnsmessig perspektiv definerer derfor et aspekt ved eiendommens sosiale funksjon.

Videre vil jeg inkludere det at eiendommens sosiale funksjon, og det faktum at eiendom forplikter også kan sees fra en annen vinkel som omhandler enkeltmennesket, dens følelse av tilhørighet og plass i samfunnet. I norske gjengivelser er denne delen av eiendommens sosiale funksjon noe nedtonet, men det er ikke noe nytt i internasjonal eiendomsteori. Et eksempel på dette er «the human flourishing theory of property» som vi kan oversette til menneskelig blomstring på norsk.

Denne teorien handler blant annet om at dersom mennesket skal blomstre og utvikle viktige evner er vi avhengig av sosiale nettverk, og et privatliv i hjemmet (Panalver, 2012, s. 198). Panalver argumenterer videre for at hjemmet vårt er det stedet hvor vi kjenner den sterkeste tilhørigheten, som vokser etter hvert som vi tilbringer tid der. Han uttrykker videre at hjemmet er opplevelsen av ens egen historie, fremtid, livet og egen utvikling. Hjemmet vårt kan ikke helt uten videre erstattes da vi knytter store deler av vår identitet og tilhørighet opp mot det (Panalver, 2012, s. 198). Dette forteller oss at eiendommen også har en funksjon for de som har sitt hjem der, og forventer å fortsette å ha det.

Eiendom forplikter ikke bare ovenfor det som er det beste for samfunnet som helhet, men også for de barna som bor der, de voksne som ønsker å fortsette å bo der og den tilknytningen og tryggheten noen forbinder med eiendommen. Selve boligen kan erstattes økonomisk, men den sosiale funksjonen hjemmet har for de som bor der kan ikke erstattes på samme måte.

3.2.2 Verdsetting og gjenerverv

Når noen blir nødt til å avstå fra sin bolig og sitt hjem til fordel for offentlig bruk går det frem av grunnloven § 105 at dette utløser krav om full erstatning. Når erstatningen skal utmåles ved grunnerverv benytter man reglene i ekspropriasjonerstatningslova. Loven bygger på tre ulike alternative måter å fastsette erstatningssummen. Utgangspunktet er at den berørte grunneieren har krav på at den metoden som gir den høyeste erstatningen skal legges til grunn jf. ekspropriasjonerstatningslova § 4. Den første kommer frem av ekspropriasjonerstatningslova § 5 hvor erstatningen skal fastsettes basert på salgsverdi, det vil si markedsverdien av boligen. Her skal erstatningen fastsettes basert på hva det må antas å være rimelig at en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved frivillig salg. Ved fastsetting av erstatning skal det tas hensyn til *påregnelig bruk som det røyneleg er grunnlag for på staden* jf. § 4 andre ledd.

Det andre alternativet finner vi i § 6 som presenterer et alternativ om å fastsette erstatningen etter bruksverdi. Dette alternativet skal legges til grunn dersom den vurderes å være høyere enn salgsverdien jf. § 4 første ledd andre setning. Bruksverdien skal fastsettes på bakgrunn av avkastningen av eiendommen ved påregnelig utnyttelse.

Dette betyr at for å fastsette bruksverdi må det gjøres en påregnelighetsvurdering som tar både dagens økonomiske verdi av eiendommen og den påregnelige bruksverdien i fremtiden i betraktning. Hvordan påregnelighetsvurderingen gjøres ser vi blant annet kommentert i HR-2017-2338-A som slår fast at utgangspunktet for vurderingen skal være eiers egen bruk.

Den tredje måten å verdsette eiendom på ved utmåling av erstatning er etter gjenanskaffelsesverdien jf. § 7 i ekspropriasjonserstatningslova. Denne metoden skal benyttes dersom det vurderes slik at utgiftene til gjenkjøp av eiendom til tilsvarende bruk vil være høyere enn salgs- eller bruksverdien. Erstatningen skal da verdsettes basert på kostnaden til å kjøpe tilsvarende eiendom. De to hovedvilkårene for å benytte § 7 går frem av første ledd. For det første kan denne verdsettingsmetoden kun benyttes for eiendommer eller bygninger ment for et bestemt bruksformål. Disse bruksformålene inkluderer bolig, fritidshus eller «egen virksomhet». Det andre hovedvilkåret er at å benytte denne verdsettingsmetoden er nødvendig for å holde eieren av den aktuelle eiendommen skadesløs. Det vil si i de tilfellene hvor det å benytte utmåling gjennom salgs- eller bruksverdi ikke vil være tilstrekkelig. Denne metoden benyttes ofte i saker hvor bolig skal innløses.

I Statens vegvesen sin håndbok om boliginnløsning benyttes begrepet gjenervervsverdi i stedet for lovens begrepsbruk attkjøpsverdi. I håndboken presiseres det at utgangspunktet for fastsettelsen av gjenervervsverdien ikke er verdien av boligen som blir innløst, men markedsprisen på aktuelle erstatningsboliger. De boligene som vurderes som erstatningsbolig skal ha tilsvarende bo-funksjon og bokvalitet jf. § 4 i ekspropriasjonserstatningsloven om tilsvarende bruk som den innløste boligen (Statens vegvesen, 2008, s. 14). Dette betyr at boligen skal ha tilsvarende funksjoner og bruksmulighet som den gamle, samt at standarden ikke skal være dårligere enn den innløste boligen. Hva som skal vurderes som aktuelle erstatningsboliger er en vurdering som må gjøres i hvert enkelt tilfelle. Når erstatningen utmåles basert på gjenervervsverdien skal utgiftene i forbindelse med reetablering være inkludert. Dette innebærer blant annet dokumentavgift, flyttekostnader og utgifter til tilpassing ved kjøp av brukt bolig.

Tredje ledd i ekspropriasjonserstatningsloven § 7 slår fast at det skal gjøres fradrag for fordeler som berørt boligeier får som følge av gjenerverv av en annen bolig. Dette betyr at dersom den nye boligen innebærer store fordeler i forhold til den gamle skal det gjøres fradrag i erstatningen basert på dette.

Tidligere eier vil i mange tilfeller ha interesse for hva som kommer til å skje med hjemmet deres etter Statens vegvesen har overtatt dette. Dette kan være en følelsesmessig interesse, muligheten til å bo i hjemmet en periode mens man leter etter ny bolig eller knyttet til muligheten for å ta med seg inventar i boligen ved flytting. Håndbok om boliginnløsning slår fast at det i mange tilfeller vil være mulig for boligeier å bo i huset en periode etter Statens vegvesen har tatt over boligen. Dette foregår vanligvis uten at de må betale leie. I forhold til inventar i boligen og hva en kan ta med seg og ikke, er dette noe som må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Grunneier skal alltid informeres om hva som skal skje med boligen deres etter de flytter ut (Statens vegvesen. 2008, s. 14).

3.2.3 Reetableringsområde

I forbindelse med fastsettelse av erstatning etter § 7 i ekspropriasjonerstatningslova må det defineres hva som er reetableringsområde. I Statens vegvesen sin håndbok om boliginnløsning står det at det ikke er slik at berørt boligeier har krav på å få ny bolig i umiddelbar nærhet til den boligen som blir innløst (2008, s. 16). Det finnes ikke mye rettspraksis rundt hva den geografiske utstrekningen på reetableringsområde skal defineres som. I RG.1996 s.521 kommer lagmannsretten til at berørt grunneier vil kunne bli nødt til å flytte til et annet strøk, forutsatt at dette kan defineres som et likeverdige strøk og tilhører samme distrikt. I dommen ble det lagt til grunn en radius på 10 km fra den innløste boligen ved fastsettelse av reetableringsområde. I andre saker ser vi derimot at en radius på 10 km vurderes for stort, jf. RG. 1999 s. 532. Dette er en vurdering som gjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

3.3 Individuelle og emosjonelle forhold i boliginnløsning

3.3.1 Hjemmet og stedsidentitet

I Norge har vi en menneskerettighetslov som gjør FN sin konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter gjeldende for norsk lov. Formålet med konvensjonen er at medlemslandene skal sørge for at innbyggerne har tilgang til mat, vann, bolig, utdanning og grunnleggende helsetjenester.

FN benytter selv forkortelsen ØSK når de omtaler konvensjonen (FN, u.å). I artikkel 11 nr. 1 slås det fast at enhver har rett til en tilfredsstillende levestandard for seg og sin familie, herunder tilfredsstillende klær, mat og bolig. I den europeiske menneskerettighetskonvensjonen artikkel 8 slås også retten til et hjem fast. Igjenom ØSK er Norge forpliktet til å realisere denne rettigheten. Dette betyr at Norges innbyggere har en menneskerett på bolig. I juli 2010 fullførte den danske juristen Nikolaj Nielsen sin doktorgradsavhandling med tema; retten til et hjem. Avhandlingen tar blant annet for seg at rettigheten til et hjem strekker seg ut fra retten til en bolig. Han argumenterer blant annet for at menneskerettighetene i EMK art. 8 innebærer en menneskerett til et hjem, og ikke kun en bolig (Nielsen, 2011).

Støback skriver i sin artikkel *retten til en bolig- en plass som kan kalles et hjem* fra 2012 at alle mennesker har et grunnleggende behov for et hjem- en plass man kan kalle sitt eget. Begrepet bolig inneholder ikke det samme følelsesmessige aspektet som et hjem gjør. I en bolig har man tak over hodet, et sted å være, mulighet for å lage mat og vaske seg. Boligen er en fysisk enhet eller vare som kan omsettes i et marked. Enheten bolig reguleres også av en rekke lovverk. Vi ser for eksempel i eierseksjonsloven at en boligseksjon defineres som en del av en bygning som har en egen inngang, eget kjøkken, bad, soverom og oppholdsrom. Boligen danner også et viktig grunnlag for innhenting av informasjon om et samfunns økonomi og befolkning (Flåto, 2023).

Det er ofte knyttet sterk tilhørighet til hjemmet. Her føler man seg trygg, kan være seg selv og pleie sitt eget privatliv (Støback, 2012). Hjemmet vårt er noe det viktigste vi har, og hvordan hjemmet ser ut, hvor det ligger og miljøet rundt påvirker alle deler av livet vårt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021, s. 3). Begrepet hjem handler like mye om det relasjonelle og emosjonelle som den fysiske strukturen som er boligen. I en rapport fra Nordisk Velfärdsforskning (2023) argumenteres det for at et hjem kan forstås som en erfaring i tillegg til å være et fysisk vern mot omgivelsene. Herunder at et hjem har en geografisk plassering som har en emosjonell atmosfære, og et sett av regler som skaper minner og påvirker menneskene som bor der. Begrepet hjem kan defineres som et nett av relasjoner mellom mennesker, emosjonelle atmosfærer, rom og ting (Flåto, 2023).

Hvor hjemmet vårt befinner seg er viktig for oss mennesker, og en kan over tid få en opplevelse av stedsidentitet. Over tid vil menneskers personlige og kulturelle identitet bindes opp mot stedsidentiteten. Buttimer argumenterer derfor for at å miste sitt hjem, eller sitt «sted» kan føre til en identitetskrise (1980, s. 46). Hun presiserer videre at stedsidentiteten har mange ulike dimensjoner; blant annet symbolsk, emosjonelt og sosialt. For mennesker blir steder meningsfulle gjennom at man over tid skaper tilhørighet til dem, og de blir en del av den personlige identiteten. Den sosiale dimensjonen av stedsidentiteten kan blant annet handle om relasjoner til familie og venner, mens det emosjonelle aspektet kan være knyttet til minner og sted. Den symbolske dimensjonen kan handle om det bygde miljøet, eller rent naturgitte forhold.

I DFØ sin innbyggerundersøkelse fra 2021 svarer 71% av deltakerne at deres tilhørighet til området eller bydelen de bor i oppleves som sterk. Dette forteller oss at lokalsamfunn, og tilhørighet til et område er viktig for landets innbyggere.

Samlet sett forteller dette oss at boliginnløsning ikke bare er et eiendomsinngrep som påvirker de klassiske eiendomsfunksjonene slik begrepet forstås av Honore, og i den norske ekspropriasjonsretten. Vi har sett at både Honore og den norske ekspropriasjonsretten i stor grad vektlegger eierens «økonomiske tap». Boliginnløsning er også et eiendomsinngrep som påvirker de funksjonene eiendommen har som noens hjem, følelse av tilhørighet, stedsidentitet, lokalsamfunn og menneskets egne identitet.

3.3.2 Individuelle og emosjonelle forhold i retningslinjer og håndbok om boliginnløsning

Statens vegvesen sin håndbok om boliginnløsning innledes med at å få innløst sin bolig kan ikke kun defineres som et eiendomsinngrep, men også et direkte inngrep i livet til de som har sitt hjem i boligen (2008, s. 5). Det beskrives videre at det ofte er sterke følelser knyttet til et hjem, og at det å ufrivillig bli sendt på flyttefot kan oppleves svært dramatisk både følelsesmessig og rent praktisk. Her ser vi at håndboken anerkjenner det vi slo fast i forrige delkapittel om at det å få innløst bolig ikke bare griper inn i de juridiske og økonomiske funksjonene eiendommen har, men også funksjonene eiendommen har som et hjem for de som bor der. Det er interessant å problematisere hvorvidt håndboken og grunnvervspraksis faktisk fanger opp hvordan en skal ivareta og eventuelt erstatte de funksjonene eiendommen har som et hjem.

Statens vegvesen (2008, s. 9) har et overordnet ønske om at alle som de erverver bolig fra skal oppleve at de får:

- en respektfull og rettferdig behandling
- bistand i forbindelse med reetablering og
- en tilstrekkelig og rettferdig økonomisk erstatning.

Håndbok om boliginnløsning har et eget kapittel som omhandler behandling av boligeiere. Disse må sees i sammenheng med de etiske retningslinjene som gjelder generelt ved alle typer grunnerverv.

Behandling av boligeiere skal ikke kun handle om lovverk, erstatning og gjennomføring, men også om å forsøke å ta vare på de menneskene som blir berørt. Grunnerververen skal ha forståelse og respekt for hvordan den enkelte grunneier opplever situasjonen. Dette skal blant annet gjøres ved å sette av tilstrekkelig med tid til gjennomføring av boliginnløsningen, vise respekt for vedkommende og hennes eiendom, likebehandling, ærlighet og ved å sette av tid til møter og befaringer (Statens vegvesen, 2008, s. 21). Dette forteller oss at grunnerververer i tillegg til å finne riktig erstatning, og følge lovverket skal forsøke å ivareta de menneskene som blir rammet av boliginnløsningen. Jeg vil allikevel påpeke at det ser ut til å mangle noe informasjon i håndboken knyttet til hvordan funksjonene hjemmet har for eieren blir påvirket, og hva som skal gjøres for å ivareta disse. Etter mitt syn er ikke dette konkret nok utformet i håndboken, noe som kan gjøre det vanskelig å operasjonalisere i praksis for den utøvende grunnerververer.

De etiske retningslinjene ved grunnerverv bygger som nevnt på tre hovedpilarer. Det første knyttet til at grunnervervet skal skje på et faglig grunnlag og det siste som omtaler veiledningsplikten er presentert i kapittel 3.1.1 Hva er boliginnløsning? Den andre grunnpilaren knyttes opp mot at det skal vises respekt for enkeltmennesket. Herunder at informasjonen Statens vegvesen presenterer skal være korrekt, at hver enkelt grunneier skal gjøres kjent med sine rettigheter i prosessen og at den enkelte grunneiers holdninger, meninger og verdier skal respekteres. Grunnerververer skal også sette av god tid til å lytte og sette seg inn i den enkeltes situasjon. Personlig kontakt mellom grunnerververer og boligeier bør også etterstrebes (Statens vegvesen, 1999, s. 13).

Nettopp fordi innløsning av bolig kan bli en så stor belastning for de som rammes at det kan få helsemessige konsekvenser slår håndboken om boliginnløsning fast at berørt boligeier skal få informasjon om mulighetene for hjelp fra det offentlige helsetilbudet (Statens vegvesen, 2008, s. 26).

3.3.3 Forholdet mellom det offentlige og den private

I Norge har vi generelt svært høy tillit i befolkningen, og vi synes overordnet sett at vi kan stole på andre mennesker. I DFØ sin innbyggerundersøkelse fra 2021 har man målt sosial tillit ved å kartlegge om innbyggerne generelt synes man kan stole på de fleste, eller om de mener man bør være forsiktig i samhandling med andre. Resultatet viser at vi har høy sosial tillit i befolkningen, og ligger på 73 av 100 mulige poeng (Direktoratet for forvaltning og økonomistyring, 2023).

Den høye graden av tillit gjelder også tilliten til offentlige institusjoner hvor om lag 7 av 10 i befolkningen oppgir at de har tillit til det offentlige. I de øvrige OECD-landene oppgir kun 4 av 10 innbyggere at de har tillit til de offentlige myndighetene. Disse tallene er hentet fra innbyggerundersøkelsen gjennomført av DFØ i 2021. Det er kun i Sveits at en større andel av befolkningen oppgir at de har større tillit til offentlige myndigheter enn vi ser i Norge. Dette betyr at vi ligger i verdenstoppen for tillit til det offentlige (Direktoratet for forvaltning og økonomistyring, 2023)

Enkelte lover og regler gir staten hjemmel til å direkte gripe inn i livet til landets innbyggere med makt. Å innløse noens hjem for å realisere ett samfunnsnyttig formål, har staten hjemmel til i flere lover. Denne retten staten har ovenfor enkeltmennesket kan sies å sette staten i en posisjon til å i noen tilfeller råde over enkeltmenneskets frihet til å bestemme selv over sin egen eiendom. Vi har tidligere vært inne på at maktforholdet mellom partene i en boliginnløsningssak kan påvirke forholdet dem imellom. Dette bør også sees i sammenheng med den sosiale og institusjonelle tilliten. Samlet sett er poenget her å få frem at den høye tilliten vi har både til hverandre som mennesker, og til offentlige institusjoner sett sammen med maktforholdet som oppstår mellom partene i en boliginnløsningssak vil kunne påvirke forholdet mellom partene.

4. Resultater og drøfting

4.1 Innledning

I denne delen vil resultatene fra studien presenteres, og drøftes opp mot teorien knyttet til tema. Det er valgt å samle presentasjon av data, analyse og drøftelse av disse opp mot teori i det samme kapitlet. Dette er fordi jeg har vurdert det slik at det er det mest hensiktsmessige for at leseren skal kunne holde oversikten. Det ble først gjort et forsøk på å splitte disse i to deler, men jeg så at det ville bli vanskelig for leseren å trekke linjer mellom resultat og analyse da det er flere tema som skal drøftes og mange sitat å holde styr på.

Kapitlet deles inn i tre hoveddeler som dreier seg om; prosess, funksjon, og emosjonelle og individuelle forhold i likhet med teorikapitlet. Inn under disse hoveddelene ligger flere undertema. For hvert undertema vil funnene fra studien presenteres, og drøftes opp mot teori. Til slutt vil det komme en konklusjon for hvert hovedtema.

På de stedene hvor det fiktive navnet ikke bestemmer kjønn vil jeg benytte pronomen hun/henne uansett hva informantens foretrukne pronomen er. Dette er et ledd i aidentifisering av informantene, og jeg vurderer det slik at dette uansett ikke har noen innvirkning på presentasjonen av resultatene. Resultatene vil presenteres ved bruk av direkte sitat fra de transkriberte intervjuene, disse markeres i teksten.

4.2 Boliginnløsningsprosessen

I denne delen av oppgaven vil jeg gjøre rede for funn knyttet til selve prosessen ved boliginnløsning, og drøfte disse opp mot relevant teori. Vi skal se på funn opp mot fenomenet planskyggen, undersøke hvordan boligeiers forventninger til prosessen samsvarer med realiteten og hvordan forhandlingene mellom partene foregikk.

4.2.1 Planskyggen?

Her vil jeg presentere de funnene som kom frem under intervjuene som knytter seg til det informantene opplever som å stå i «planskyggen». Boligeierne ble ikke spurt direkte spørsmål om de opplevde å stå i en planskygge, da dette må regnes som et faglig uttrykk som ikke nødvendigvis er allment kjent og brukt. Resultatene som presenteres stammer i stor grad fra boligeiernes svar på spørsmål som «hvordan ble dere informert om at dere ville bli nødt til å finne et nytt sted å bo?» og om de «hadde noen tanker rundt tidsperspektivet på grunnervervet og reetableringen?»

Camilla, Anders, Karoline og Jonas forteller alle om en opplevelse av å ha levd med en trussel om at deres hjem ville kunne blitt påvirket av et fremtidig reguleringsvedtak i alt fra åtte til 25 år. Anders forteller at han opplevde at han «var i ventemodus i årevis og visste ikke hva som ville skje». Det viste seg at Anders i mange år hadde visst om at veggen kanskje ville havne over hans eiendom, og beskriver at han i den perioden hvor han ikke visste hva som ville skje, havnet i det han velger å kalle en «ventemodus». Videre forteller Anders at tiden fra han først ble kjent med planene til han faktisk ble kjøpt ut strakk seg over 25 år. Han forteller i tilknytning til dette at han i store deler av denne perioden opplevde ventetiden som en belastning.

Camilla for sin del, forteller at hun opplevde at «det verste med prosessen var jo at det tok jo for alltid. Den ble aldri ferdig, og det var en utrolig langdryg prosess». Camilla var den eneste av boligeierne som var klar over at det var en risiko for at boligen ville kunne bli påvirket av et mulig reguleringsiltak i fremtiden da hun og familien kjøpte den. De trodde allikevel at dette eventuelt lå langt frem i tid, og hun forteller også at de ikke hadde helt tro på at det ville skje i det hele tatt. Slik ble det ikke, og da de ble nødt til å flytte ønsket de at dette skulle skje raskt slik at de kunne komme seg ut av situasjonen. Camilla beskriver derimot at prosessen tok svært lang tid, og omtaler prosessen som «utrolig langdryg».

Jonas beskriver sin situasjon som å leve «i et vakuum på en måte». Dette kan tolkes dithen at han opplever å stå fast, uten mulighet til å gjøre det han ønsker da han venter på avklaring. Han forteller videre at han opplever at det blir skapt en usikkerhet rundt familiens bosituasjon, og at de ikke visste hva som kom til å skje. Han forteller:

Altså akkurat datoen for når eiendommen ble båndlagt, det vet jeg faktisk ikke på stående fot, men jeg sa til han prosjektlederen at jeg kan jo ikke se meg om etter en ny plass å bo før jeg vet hva jeg får? (Jonas, 2024).

Jonas beskriver en situasjon hvor han opplever at eiendommen er båndlagt, men at han ikke kan se etter et nytt sted å bo før han vet når de blir innløst og hvor mye han vil få i erstatning. Han ble satt i en posisjon hvor han ikke følte han kunne komme videre, og uten mulighet til å selv velge å flytte fra hjemmet sitt. Det er trolig dette han mener med at eiendommen ble «båndlagt».

Hver for seg, og i hvert av intervjuene beskriver Camilla, Anders, Jonas og Karoline prosessen ved å benytte begrep som tidskrevende, langdryg og som båndlegging. De fire informantene beskriver tiden hvor de ventet på svar som belastende allerede fra første gang de fikk høre om at dette kunne komme til å skje. Ole, Martin og Tonje beskriver også at de opplevde at prosessen tok lang tid og ble en belastning, men ikke i like stor grad som de fire andre.

Alle syv boligeierne i denne studien beskriver at de i ulik grad opplever at de havnet i «ventemodus», «et vakuum» og at dette ble en belastning som skapte usikkerhet knyttet til bosituasjonen deres. Situasjonen informantene beskriver passer inn i Braathes definisjon av planskyggen, men de benytter mer hverdagslige begrep for å beskrive situasjonen (Braathe, 2012, s. 23). Vi har sett at Braathe definerer fenomenet som når en eiendom blir båndlagt gjennom vedtak av planer hvor selve gjennomføringen drar ut i tid. Videre definerer han at fenomenet kjennetegnes ved at det foreligger stor sannsynlighet for at planen vil bli vedtatt, men stor usikkerhet knyttet til når selve grunnervervet med erstatningsutmåling vil bli gjennomført. Jeg har i tillegg til Braathes definisjon av fenomenet i denne oppgaven valgt å definere planskyggen til å begynne allerede i det tidspunktet grunneier får informasjon om at deres bolig vil kunne bli rammet av et vedtak, til det tidspunktet hvor grunnervervet er gjennomført og boligeier er reetablert på ett nytt sted.

På bakgrunn av det boligeierne forteller vil det være rimelig å si at situasjonen de beskriver er overensstemmende med både min og Braathes definisjon av fenomenet å havne i «planskyggen». Den videre presentasjonen av resultat og drøftelse vil derfor gjøres basert på at alle boligeierne i en viss grad opplevde å leve i planskyggen.

Å leve i planskyggen beskrives av Braathe (2012, s. 86) som noe som kan ha store konsekvenser for de berørte grunneierne. Dette samsvarer godt med mine funn. Boligeierne beskriver en opplevelse av utrygghet og usikkerhet rundt hva som skal skje og eventuelt når. Braathe trekker frem at hans studie kartla at å leve i planskyggen var en stor emosjonell belastning for de berørte grunneierne. Boligeierne i denne studien deler denne opplevelsen og beskriver at å leve med usikkerhet rundt egen bosituasjon medfører bekymringer for fremtiden, og vanskelige følelser. Hjemmet vårt er noe av det viktigste vi har og er det som legger grunnlaget for vår trygghet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021, s. 3). Når en da havner i en situasjon hvor denne tryggheten potensielt kan tas fra deg, vil det være naturlig at sterke følelser settes i sving. Usikkerheten rundt når og om dette kommer til å skje ser også ut til å påvirke boligeiernes trygghet.

I intervju med grunnnervervene blir det tydelig at de også er klar over at boligeiere kan oppleve prosessen som svært langdryg, og tidkrevende. De beskriver at planprosessen fra forslag til faktisk gjennomføring er lang, og kan strekke seg over mange år. Dette ser de påvirker boligeierne som lever i det uvisse i forhold til om de vil bli berørt eller ikke, og eventuelt når. Grunnnerverver 1 sier følgende om et prosjekt hun har jobbet med:

Det er jo dumt for dem og dumt for oss at det tar så lang tid, og de lever jo litt i planskyggen, kanskje på grunn av det, men vi har i hvert fall prøvd så mye vi kan å holde dem oppdatert og ved møter med dem hos vegvesenet for å informere dem om status og hva de kan gjøre, hvilke rettigheter de har ved høringer og om det er ting de ønsker å få inn planen som ikke er der (Grunnnerverver 1, 2024).

Her beskriver hun hvordan hun som grunnnerverver er involvert i prosessen allerede før reguleringsplanen er vedtatt, og informerer boligeierne om deres rettigheter og mulighet til å delta på høringer og ytre sin mening om planene. Både grunnnerverver 1 og 2 ytrer sin medfølelse med de menneskene som havner i denne situasjonen, og beskriver den som krevende, både for boligeier og seg selv i sitt arbeid. De forteller at de i mange tilfeller jobber tett opp mot boligeierne som står i «fare» for å bli berørt av en ny vegtrase allerede i planprosessen lenge før den endelige planen vedtas.

Boligeierne som har stilt opp i denne studien forteller ikke om kontakt med grunnnerverver på et så tidlig stadium i planprosessen.

De fleste boligeierne opplevde derimot at grunnerverver hadde forståelse for at det var krevende å oppleve at man ble nødt til å leve i stor usikkerhet, uten at de kunne gjøre noe særlig med det. I tillegg oppgir de fleste boligeierne at de har en oppfatning av at årsaken til at prosessen drar ut i tid ligger hos politikerne og finansiering av prosjektet. Boligeierne opplever at de har tilstrekkelig med informasjon til å forstå hvordan prosessen med å planlegge og bygge veg foregår. Dette er trolig et utslag av deres allmennkunnskap om samferdselssektoren, da de ikke oppgir at grunnerverver har gitt de denne informasjonen.

Videre så forteller noen av boligeierne at de opplever at deres eiendom mister sin markedsverdi i den perioden av prosessen hvor de ikke vet hva som kommer til å skje, og eventuelt når. Blant annet så forteller Camilla at:

...og det var helt unødvendig og ble rotete og jeg tror de bør ta innover seg selv at de tuller litt med folk sine liv og fremtid og planer når bosituasjonen blir så usikker. Og du kan jo ikke selge, og du får jo ikke solgt til Statens vegvesen engang du sitter i en sånn ekstrem limbosituasjon (Camilla, 2024).

Hun forteller at å leve i en slik usikkerhet setter de i en utrolig utfordrende situasjon da de opplever at de ikke får solgt boligen sin. Hun opplever også at dette heller ikke er noe de får lov til å gjøre. Flere av de andre boligeierne er enige med Camilla og forteller om lignende opplevelser.

En annen konsekvens av å havne i planskyggen, og at prosessen drar ut i tid beskrives særlig av Anders, Karoline, Tonje og Jonas som alle på ulike måter peker på at å leve i planskyggen førte til at de mistet motivasjon til å vedlikeholde og/eller utvikle sine boliger da de uansett kom til å rives på et tidspunkt. Dette førte til at flere av boligeierne levde i sine hjem i flere år uten å make og bruke tid og krefter på nødvendig vedlikehold. Å stå i en situasjon hvor man som boligeier ser at man i løpet av de neste årene vil måtte flytte fra hjemmet sitt, og at det vil bli revet kan påvirke motivasjonen i stor grad. Anders forteller at deres sameie i en lang periode ikke fikk finansiering til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på bygget, da det var en mulighet for at vegtraseen ville havne gjennom deres sameie. Dette førte trolig til at bankene nøyte med å gi ut lån. Manglende vedlikehold på eiendommen vil kunne resultere i at en eiendom taper seg i verdi.

Det faktum at Anders sitt sameie ikke fikk finansiering til å gjøre nødvendige investeringer, er et eksempel på en situasjon hvor det å leve i planskyggen direkte griper inn i en del av funksjonene det å ha eiendomsrett gir. Dette fordi du ikke kan råde over din egen eiendom slik du måtte ønske lenger, og heller ikke har den samme muligheten til å nyte de økonomiske godene den kan gi dersom den forvaltes riktig. Å ikke få finansiering til å vedlikeholde eiendommen påvirker eierens mulighet til å vedlikeholde eiendommen i tilstrekkelig grad.

Å havne i planskyggen påvirker eiendomsrettens funksjon helt frem til erstatning er utbetalt, og boligeier er reetablert og omtales derfor her. Det boligeierne beskriver tyder på at eiendommens økonomiske funksjon er berørt allerede på et svært tidlig tidspunkt i prosessen. I intervju med grunnerververne kommer det som nevnt frem at de er bevisste den belastningen denne perioden av prosessen kan oppleves for boligeier. Det nevnes derimot ikke noe om hvordan eiendommens økonomiske funksjon ivaretas i denne delen av prosessen. Grunnerververne fremstår i motsetning mye mer bevisste eiendommens økonomiske funksjon når det er tale om verdsetting, reetablering, innhenting av takster og rettsreglene knyttet til dette. Dette vil omtales videre i kapittel 4.3.2 om reetablering.

4.2.2 Forholdet mellom forventning og erfaring med boliginnløsning

For å kartlegge forholdet mellom forventning og erfaring med boliginnløsning, ble det stilt konkrete spørsmål om dette til alle boligeierne som deltok i studien. Spørsmålet var «hvordan opplevde du at informasjonen du fikk i forkant av prosessen samsvarte med opplevelsene du hadde under grunnervervet?». I tillegg til dette ble det stilt spørsmål knyttet til hvordan de ble kjent med egne rettigheter i prosessen, og hvilken informasjon de fikk fra grunnerverver.

Av de boligeierne som er bevisst sine egne rettigheter og har dannet seg en forventning til prosessen, oppgir de fleste at dette er informasjon de selv har funnet og lest seg opp på. På spørsmål om han fikk informasjon om sine egne rettigheter av grunnerverver svarer Jonas at «nei den informasjonen måtte jeg gå inn å lese selv».

Han er tydelig på at grunnerverver ikke har gitt han tilstrekkelig med informasjon om hverken hans rettigheter eller prosessen ellers. Jonas er klar på at han selv har tatt ansvar for dette, og brukt mye tid på dette.

Karoline er enig med Jonas, og forteller om en opplevelse hvor hun ikke ble informert om sine rettigheter, og måtte finne alt av informasjon om prosessen selv. Hun opplever at grunnerverver bevisst holdt tilbake informasjon, og beskriver en viss mistro til systemet. Videre påpeker Karoline at for hennes del ble advokaten helt sentral for å forstå hva hun hadde rett på i denne prosessen, og hvordan den skulle foregå. Dette stiller Martin og Jonas seg bak, og forteller at den nødvendige informasjonen de ikke fant selv fikk de fra sine advokater og ikke fra grunnerverver.

Anders, Ole og Camilla forteller også om en opplevelse av at grunnerverver ikke gir de den informasjonen de føler de har behov for, men i motsetning til de andre har ikke disse tre boligeierne selv jobbet like aktivt med å sette seg inn i hvilke rettigheter de har, og hvordan prosessen foregår. Dette viser seg å kunne føre til store misforståelser angående hvilke rettigheter de har, og hva de kan forvente av prosessen. Camilla forteller blant annet at hun har forstått det slik at hun kun har krav på få dekket utgiftene sine til advokat dersom hun venter til saken går til skjønn, og oppgir at det er grunnerverver som har gitt henne denne informasjonen. Hun uttaler at:

De sa det at hvis vi ventet til ekspropriasjon så hadde vi rett til å få dekt advokatutgiftene våre... da hadde vi på en måte et ønske om å gå videre i livet i stedet for å vente på det, så da ble det slik (Camilla, 2024).

Dette sitatet forteller oss flere viktige ting. For det første så har Camilla misforstått sine egne rettigheter i denne prosessen i forhold til retten på å få advokatbistand dekt av eksproprianten. Retten til å få dekt advokat av eksproprianten er ikke en lovfestet praksis, men slås fast i håndbok om boliginnløsning som danner grunnlaget for Statens vegvesen sin praksis i slike saker. Her står det at de alltid skal dekke nødvendige utgifter til bruk av advokat, både ved ekspropriasjon og minnelige forhandlinger (Statens vegvesen, 2008, s. 23).

For det andre så oppgir hun at det er grunnerverver som har gitt denne informasjonen, og for det tredje var Camilla i en livssituasjon som gjorde at hun ønsket å komme seg «videre» og godtok derfor å gjennomgå prosessen uten advokat for å komme seg ut av planskyggen å slippe og vente.

Den tredje grunnpilaren i Statens vegvesen sine etiske retningslinjer slår fast at grunnerverver skal utvise særlig oppmerksomhet knyttet til veiledning av de svakeste parter, slik at også de kan ivareta sine interesser. Herunder skal de være hjelpsomme og positive ovenfor boligeieren, og sette av tid og ressurser til å gjøre inngrepet forståelig for den enkelte (1999, s. 13). Etter å ha sett boligeiernes uttalelser kan en stille spørsmål ved om denne retningslinjen er fulgt i praksis. Studien viser at Camilla ikke har benyttet advokat i den tro om at hun ikke hadde mulighet til å få dekt kostnadene til dette. Dette må regnes som en tydelig indikasjon på at hun ikke har fått tilstrekkelig med veiledning, eventuelt at grunnerverver ikke har kontrollert at hun har forstått informasjonen som er gitt. Jeg vil også trekke frem at på bakgrunn av Camilla sin livssituasjon som gjorde at hun følte hun måtte komme seg raskt ut av denne boliginnløsningsprosessen, burde grunnerverver utvist særlig hensyn da hun må kunne regnes som en sårbar part.

Å benytte advokat kan være sentralt for at boligeieren skal kunne ivareta sine egne rettigheter i prosessen. Dette understreker viktigheten av at den berørte boligeieren får nok informasjon til å ta gode valg, og at grunnerverver sørger for at boligeier har forstått hva de er med på og hva de har rett på i den forbindelse.

Alt i alt så tyder funnene på at ingen av boligeierne har fått tilstrekkelig med informasjon fra grunnerverver og/eller at de har misforstått den informasjonen som er gitt. Dette kan tyde på at grunnervervet ikke er gjennomført i tråd med de retningslinjene som foreligger.

På spørsmål om hvordan grunnerververen sørger for at berørt boligeier faktisk er kjent med sine rettigheter svarer både grunnerverver 1 og 2 at advokaten spiller en viktig rolle i denne forbindelse. Begge grunnervervene oppgir at de oppfordrer boligeier til å søke juridisk bistand, noe som vil være en trygghet for begge parter. Dette kan tyde på at grunnerverver tar det som en selvfølge at advokaten vil sørge for at den berørte boligeieren er kjent med hvilke rettigheter de har, og hvordan verdsettingen foregår.

Om dette er normal praksis blant grunnerververe, vil det være rimelig å si at dette ikke er helt heldig slik vi ser av resultatene fra denne studien. Det er heller ikke i tråd med retningslinjene som foreligger å overlate veiledning, og informasjonsansvaret til advokaten. En av boligeierne har heller ikke benyttet seg av advokat, og dermed ikke hatt denne muligheten.

Dersom boligeier ikke opplever at de har fått tilstrekkelig med informasjon til å ivareta sine egne rettigheter og hvordan prosessen foregår vil det være naturlig at hun søker etter denne informasjonen på egenhånd. Karoline, Martin, Tonje og Jonas har selv satt seg inn i sine rettigheter og hvordan prosessen skal foregå. De trekker alle frem det faktum at de opplever at den informasjonen som presenteres i de etiske retningslinjene og håndboken ikke samsvarer med det de opplever har skjedd i virkeligheten. Disse informantene oppgir at de har lest igjennom denne informasjonen og dannet seg ett inntrykk av hva de kunne forvente av prosessen, for så å oppleve at det ikke ble slik de føler er forespeilet.

Karoline svarer på spørsmål knyttet til de etiske retningslinjene at «nei jeg følte at de retningslinjene og i alle fall de etiske ble tilsidesatt». Dette begrunner hun i stor grad basert på hvordan grunnerverver har opptrådt ovenfor henne i løpet av prosessen. Flere av de andre boligeierne har lignende uttalelser og knytter dette opp mot at de ikke opplever at de er hørt og sett i tilstrekkelig grad, og at prosessen ikke har levd opp til deres forventninger. De argumenterer også i likhet med Karoline at dette handler om grunnerverver sin væremåte ovenfor dem. Et likhetstrekk mellom disse boligeierne er at de opplever at grunnerverver ikke lytter, ikke ser dem som enkeltmenneske og lover ting de ikke kan holde.

Videre ser vi at Martin forteller om informasjonen han har lest at:

Men så så det var jo tolkningen av disse prinsippene som.. for når vi leste dette i begynnelsen og de ga informasjon så så det jo ut som dette var ganske enkelt ikke sant. Vi skulle få tilsvarende verdi som det vi hadde, med tilsvarende funksjonalitet og alt det der. Men sånn ble det jo ikke i praksis (Martin, 2024).

Slik vi ser av Martin sitt sitat, handler dette i stor grad om hans forventning knyttet til reetableringsområde, erstatningsbolig og verdsetting. Han har opplevd at det blir tegnet et bilde av en prosess hvor alt er veldig enkelt, hvor han vil få igjen det samme som han gir fra seg. Martin forteller at han opplevde at dette ikke var like enkelt og selvfølgelig i praksis.

I likhet med Martin oppgir Karoline, Tonje og Jonas hver for seg at de har samme opplevelse av dette. I starten kan det virke som alt skal gå greit, men så viser det seg at erfaringen ikke lever opp til forventningene.

Hva som er å regne som reetableringsområde, erstatningsbolig og hvordan boligen skal verdsettes handler i stor grad om tolkning av rettsregler, og tilhørende rettspraksis. Det kan derfor bli for mangelfullt å kun se til informasjonen om dette som finnes i håndboken for å forstå hvordan denne vurderingen faktisk gjøres i praksis. Vi har allikevel sett at håndbok for boliginnløsning benyttes aktivt av boligeierne som skal inn i en slik prosess.

I intervjuene med grunnerververne kommer det frem at håndboken om boliginnløsning ikke er det dokumentet som de benytter som hovedoppslagsverk i forbindelse med deres arbeid. De beskriver det heller som et dokument man leser igjennom en gang iblant mens andre kilder er viktigere for dem, særlig knyttet til juridiske spørsmål. Grunnerverver 2 sier om håndboken at:

ja jeg tar den jo opp og titter på den, og så er den jo litt sånn rundt skrevet noen ganger... Her kan det jo virke som at man skal strekke seg og og liksom. Nesten sånn utover det som er rettens rammer liksom (Grunnerverver 2, 2024).

Med dette mener grunnerververen at måten ting er skrevet i håndboken kan tolkes slik at det gir inntrykk av at man skal strekke seg utover lovens rammer for å imøtekomme ønskene til den berørte boligeieren. Videre sier grunnerververen om boligeiernes tolkning av håndboken at:

også er det noen som kommer dragende med den som et argument på at vi ikke gjør det som står der, altså hvor de tar det som en slags lovsamling og en kommentarutgave. Og det er vel kanskje litt det som er utfordringen noen ganger da at at. Den har jo ingen kildeverdi som som en rettskilde sånn sett...så er det rettspraksis som gjelder i forhold til summen (Grunnerverver 2, 2024).

Her påpeker grunnerververne det faktum at flere grunneiere benytter det de har lest i håndboken som argument for verdsettingen ikke er gjort riktig, men at dette i realiteten er en vurdering som gjøres basert på gjeldende rett og rettspraksis.

Jeg vil allikevel argumentere for at det ikke er opplagt at det er grunneier som misforstår innholdet i håndboken og dens intensjon. Selv om håndboken er en rettskilde uten særlig høy rang, vil den uansett skape en forventning hos den som skal forhandle frem avtale med Statens vegvesen. Dette må kunne ansees som naturlig, og trolig noe Statens vegvesen har som ambisjon å leve opp til. Håndboken bidrar til å danne en forventning hos den berørte som ikke nødvendigvis gjenspeiler erfaringen. Dette er altså en utfordring som også er kjent for de som jobber med grunnerverv hvor bolig skal innløses.

Når en havner i en situasjon hvor bosituasjonen oppleves å bli utrygg og en kanskje heller ikke opplever å vite når noe kommer til å skje og hva, er det være naturlig å søke informasjon om sine rettigheter og hva man har i vente. I Silkoset-rapporten (Samferdselsdepartementet, 1999, s. 256) slås det fast at informasjonsbehovet i en boliginnløsnings sak er utømmelig for boligeier. Det er rimelig å anta at denne prosessen og rettsreglene som regulerer den, ikke nødvendigvis er noe berørt boligeier har kunnskap om. Når boligeier søker seg frem til informasjon og håndbok om boliginnløsning er det de finner, er det ikke unaturlig at de legger den informasjonen til grunn når de danner seg et inntrykk av hva de kan forvente. Dette uten å ta de rent juridiske kildene i betraktning.

Statens vegvesen sine etiske retningslinjer, samt håndbok om boliginnløsning slår fast at grunnerverver i møte med berørt grunneier har et ansvar for å ivareta deres interesser og veilede, samtidig som de skal ivareta egne interesser som tiltakshaver (2008, s. 21). Innunder dette ligger det også en plikt til å gi grunneieren tilstrekkelig med informasjon til å kunne forstå prosessen og ivareta sine egne interesser. Når informasjonen som ligger tilgjengelig kan misforstås uten riktig kunnskap, ser en hvor viktig det er at grunnerverver tar seg tid til å forklare, og sørge for at den berørte boligeieren forstår prosessen og verdsettingsmetodene som benyttes.

Jeg synes det er interessant å problematisere at det ser ut til at grunnerverver noen ganger rettsliggjør prosessen, selv om håndboken i stor grad gir uttrykk for noe annet ved å gå mer i retning av at dette skal være en gjensidig fordelaktig avtale for begge parter. Både håndbok om boliginnløsning og de etiske retningslinjene gir i stor grad uttrykk for at grunnerververs rolle i en boliginnløsningsprosess strekker seg lengre enn å kun ivareta de økonomiske og juridiske aspektene ved prosessen.

For boligeier oppleves gjerne hele grunnervvervsprosessen som en belastning, både fordi de ikke ønsker å flytte fra boligen sin og fordi de blir dratt inn i en prosess det er rimelig å anta er helt ukjent for dem. Statens vegvesen sine etiske retningslinjer skal derfor bidra til at grunnervvervet gjennomføres slik at belastningen for boligeier reduseres. Innunder dette skal det legges vekt på høflighet, god informasjon, ærlighet, åpenhet og toleranse (1999, s. 13). Allikevel tyder grunnervververs uttalelser på at de i stor grad forbinder håndbok for boliginnløsning med selve erstatningen og de juridiske forutsetningene for prosessen. Boligeiernes uttalelser kan tyde på det samme da de opplever at det de leste i håndbok og retningslinjer ikke ble fulgt opp i praksis.

4.2.3 Forhandlingene mellom boligeier og Statens vegvesen

Alle boligeierne som har deltatt i denne studien har inngått kjøpsavtale med Statens vegvesen gjennom forhandlinger og minnelig avtale, ingen av sakene gikk til skjønn og ekspropriasjonsvedtak.

En svært sentral del av grunnervvervsprosessen er forhandlingene. Rognes (2016, s.13) definerer forhandlingene som en prosess hvor to eller flere parter med delvis motstridende interesser forsøker å komme frem til en felles avgjørelse. Når Statens vegvesen skal inn å erverve noens hjem, oppstår det en forhandlingssituasjon mellom den berørte boligeieren og de som ekspropriant. Partene går inn i forhandlingssituasjonen med ulike interesser og mål. Alle boligeierne fikk spørsmål knyttet til forhandlingssituasjonen. Herunder både hva som var viktig for dem under forhandlingene, hvorvidt de opplevde at det var rom for egne innspill og om den generelle opplevelsen av forhandlingssituasjonen.

Anders, Ole og Tonje forteller at de opplevde at det i forhandlingene var rom for å komme med egne innspill knyttet til verdsettingen og deres ønsker for erstatningsbolig og reetableringsområde. Ole beskriver forhandlingene som «ryddige for begge parter» og forteller videre at han var fornøyd med erstatningssummen de ble tilbydd. I Ole sitt tilfelle var selve erstatningssummen særlig viktig, dette gjaldt også i Anders sitt tilfelle. Det varierer noe fra informant til informant hvilke mål og interesser de har for forhandlingssituasjonen, og hva som er viktig for dem.

Tonje følte grunnerverver så deres individuelle behov, og at dette ble hensyntatt i forhandlingene. Hun uttaler at «...det viktigste var ikke penger. Det var det på en måte å bli hørt og sett og respektert at dette er en belastning for oss». Tonje gikk altså inn i forhandlingene med noen andre mål og tanker enn det Ole og Anders gjorde. For henne var det vel så viktig å bli sett og hørt, som hva selve erstatningssummen havnet på. Hennes familie hadde noen behov som gjorde det svært viktig for dem å bli boende i samme nærområde, noe hun følte ble hensyntatt av representanten fra Statens vegvesen. Kontrasten mellom hva Anders og Ole hadde som mål i forhandlingene, og det Tonje ønsker viser tydelig hvordan en forhandlingsituasjon hvor bolig skal innløses kan arte seg på flere ulike måter. Det vil derfor være sentralt at grunnerverver lytter, og ser den enkeltes ønsker og behov da disse kan være svært ulike og individuelle.

Karoline, Camilla, Martin og Jonas opplevde ikke det samme rommet for å komme med egne innspill i forhandlingene som de tre andre. Alle disse er misfornøyde med erstatningssummen de ble tilbydd, og følte at alle aspekter ved prosessen var bestemt på forhånd. På spørsmål om han opplevde at han kunne komme med innspill i forhandlingene svarer Jonas at «vi prøvde, men det ble ikke tatt til etterretning». Han er tydelig på at han har forsøkt å delta i forhandlingene og fremme sin families ønsker uten at dette ble hørt, eller tatt til etterretning. Karoline forteller på sin side om en lignende opplevelse og svarer på spørsmålet at:

nei, jeg gjorde i grunnen ikke det for at det var rett og slett i fra det offentlige, ikke lagt inn noe rom for argumentasjon egentlig? Alle argument som kom som var litt annerledes en staten sin tankegang de ble avvist (Karoline, 2024).

Karoline sitter med en opplevelse av at det ikke var lagt inn noen mulighet for argumentasjon, og at alle synspunkt som ikke var slik staten så for seg ble avvist. Dette tyder på at det ikke ble lagt til rette for at boligeier i dette tilfelle kunne komme med egne ønsker i forhandlingene. Karoline, Camilla, Martin og Jonas forteller hver for seg om en opplevelse av at de ikke fikk mulighet til å hverken påvirke erstatningssummen, komme med ønsker i forhold til reetableringsområde eller andre ting som var viktige for dem i forhandlingssituasjonen.

Forhandlinger skal være en prosess hvor to eller flere parter med delvis motstridende interesser forsøker å komme frem til en felles avgjørelse (Rognes, 2016, s. 13). Når boligeierne da forteller om en opplevelse av at det ikke er rom for å komme med egne innspill, og argumentasjon som strider med motpartens syn blir det da rimelig å spørre seg om dette faktisk er en forhandlingssituasjon?

Når en skal inngå en avtale hvor resultatet har avgjørende betydning for den enkelte, er forhandlinger svært viktige. Å inngå avtale med Statens vegvesen om salg av sin bolig kan ha stor betydning for den som er eier. Innholdet i avtalen vil kunne avgjøre hvilken erstatningssum man får, når man må flytte fra hjemmet sitt og hva man får ta med seg av inventar fra boligen samt en rekke andre forhold. Erstatningssummen man får igjen vil videre kunne påvirke hvilken ny bolig man har mulighet til å kjøpe og i hvilket område man får mulighet til å bosette seg i. Finner man ikke ny bolig til riktig pris i nærområdet kan man bli nødt til å flytte lenger unna, noe som igjen kan få konsekvenser for hvilken skole barna går på, hvor langt man må reise til jobben og hvor nært man er venner og familie.

Forhandlingene er derfor svært viktige fordi utfallet kan ha store konsekvenser for den enkelte boligeier, deres familier og hvordan de lever livene sine. Tatt i betraktning teorien vi har sett om eiendommens funksjoner, planskygge og håndbøker og retningslinjer som forsøker å ivareta mer enn det strengt juridiske ved prosessen skulle dette tilsi at man faktisk har mye å forhandle om. Det er derfor betenkelig at fire av boligeierne opplever at det ikke er noen mulighet for å komme med egen argumentasjon.

Vi har sett av teorien at en forhandlingssituasjon mellom boligeier og representant fra Statens vegvesen er spesiell på mange måter. Det faktum at boligeier ufrivillig trekkes inn i forhandlingssituasjonen, samt at det foreligger en mulighet for ekspropriasjon dersom forhandlingene ikke fører frem gir grunnerverver en spesiell rolle i forhandlingene med motparten (Sevatdal & Sky, 2017, s. 91). Statens vegvesen oppgir at de i 95% av tilfellene gjennomfører grunnerverv gjennom minnelig løsning og kjøpsavtale med den berørte boligeier (Statens vegvesen, 2023). Når boligeier inngår minnelig avtale med Statens vegvesen om avståelse av grunn er dette under forutsetningen av at det er frivillig, og at eksproprianten benytter seg av prinsippet om avtalefrihet. Dette understreker det faktum at det foreligger en forhandlingssituasjon mellom partene.

Vi har sett at Aasebø (2003) problematiserer hvorvidt avtalen boligeier inngår med eksproprianten kan betegnes som frivillig når det foreligger en trussel om ekspropriasjon i bakgrunnen. Hvis vi antar at det foreligger et element av «tvang» ved inngåelse av en slik kjøpsavtale er det interessant å se på hvordan dette kan påvirke forhandlingene mellom partene. Det vil trolig foreligge en svært stor kontrast i erfaring og kunnskap med en slik prosess mellom grunneier og grunnerverver. Dette sammen med elementet av «tvang» kan skape en skjevhet i forhandlingssituasjonen mellom partene, som påvirker maktforholdet dem imellom.

At det foreligger en forventning om tvang dersom forhandlingene ikke fører frem, gjør det rimelig å anta at boligeier vil oppleve at det er grunnerverver som sitter på makten. Vi har sett at Rognes (2016, s. 188) definerer at den som opplever å ikke sitte på makten kan bli passiv, å føle at deres innsats i forhandlingene uansett ikke vil føre frem. Det er uheldig hvis forhandlingene påvirkes av maktforholdet mellom partene på en slik måte. En konsekvens av dette vil kunne være at boligeier ikke får ivaretatt sine egne rettigheter i forhandlingene, og heller ikke fremmet sine tanker og ønsker for boliginnløsningen.

Håndbok om boliginnløsning slår fast at grunnerverver skal sette av tilstrekkelig med tid til forhandlingene, og sørge for at grunneier har den nødvendige informasjonen som trengs for å ivareta sine egne interesser i forhandlingsprosessen (Statens vegvesen, 2008, s. 21). Videre er den andre grunnpilaren i de etiske retningslinjene for grunnerverv at det skal vises respekt for enkeltmennesket. Herunder skal den enkelte grunneiers holdninger, meninger og verdier respekteres (Statens vegvesen, 1999, s. 13). Innunder dette kommer også likebehandlingsprinsippet som skal ivaretas også i forhandlingssituasjonen. Dette kan i denne sammenheng bety at grunnerverver skal sørge for at grunneier får uttrykt sine ønsker og mål for resultatet. Fire av boligeierne opplever ikke at grunnerverver har handlet i henhold til håndboken, og etiske retningslinjer i denne delen av prosessen.

De to grunnerververne som har deltatt i studien oppgir begge at de gjør spesielle hensyn i forhandlingene hvor bolig er involvert, kontra stripeerverv. De jobber med takster, og verdsetting på en annen måte enn ved stripeerverv. De oppgir også at de setter av mer tid og ressurser til forhandlingene når det gjelder bolig.

Begge trekker frem likebehandlingsprinsippet, direkte og indirekte og sier at prosessen for dem er svært regelstyrt og at de må forholde seg til de retningslinjene som foreligger ved erstatningsutmåling. Grunnerverver 1 forteller at

vi prøver å strekke oss. Men vi har jo noen grenser og på hva vi kan ja forsvare å betale ut, så det er det viktig også for senere saker at vi ikke strekker oss alt for mye eller ikke sånn ekstreme greier betaler liksom en million eller 2 for mye fordi, eller mer fordi det vil jo ha ringvirkninger for andre saker videre (Grunnerverver 1, 2024).

Grunnerverver trekker frem at for dem er det et strengt regelverk som regulerer prosessen, og hva de har mulighet til å imøtegå og ikke i en forhandlingssituasjon med boligeier. Hun oppgir også at de forsøker å strekke seg der det er mulig, men at de må ta hensyn til likebehandlingsprinsippet. I forhold til forhandlingene fremstår det som om det er selve erstatningssummen, og fastsettelsen av denne som er sentralt for grunnerverver. Dette er også noe som er veldig viktig for boligeierne, men i tillegg til dette er de opptatt av å bli hørt og at deres situasjon og ønsker anerkjennelse.

Her vil jeg igjen trekke frem det faktum at det kan se ut til at grunnerverver i noen tilfeller også rettsliggjør forhandlingene mellom partene til tross for at de etiske retningslinjene eksplisitt slår fast at det skal settes av tid og ressurser til å lytte til boligeiers ønsker og tanker. I forhold til dette må hjem-funksjonene, og den emosjonelle påvirkningen boligeier opplever og bevisstheten rundt dette trekkes frem. Særlig dersom dette ses i lys av de forventningene håndbok og retningslinjer skaper for berørt boligeier.

4.2.4 Juridisk bistand i forhandlingene

En sentral del av forhandlingene mellom boligeier og Statens vegvesen er rettigheten boligeier har på å få dekt kostnadene til juridisk bistand (Statens vegvesen, 2008, s. 23). Alle boligeierne ble stilt spørsmål knyttet til bruken av, og nytten av juridisk bistand i forhandlingene.

Alle boligeierne unntatt Camilla benyttet advokat i forhandlingene med Statens vegvesen. Karoline, Ole, Martin og Jonas hadde egen advokat, mens Tonje og Anders hadde en felles advokat med naboer/sameie. Boligeierne har ulike opplevelser av hvor nyttig det var å benytte seg av dette i forhandlingene.

Jonas og Ole beskriver bruken av advokat som en trygghet, og viktig for å kunne ivareta sine egne rettigheter. De beskriver også at advokaten sto for det meste av kontakten mellom dem og Statens vegvesen i forhandlingene. Martin og Tonje er usikre på hvor nyttig det var å benytte advokat, og om det egentlig hjalp situasjonen deres noe særlig. Tonje beskriver advokaten de benyttet som «en kompis av Statens vegvesen» og er usikker på om det å benytte advokat var noen fordel i deres tilfelle. Hun tenker at utfallet ikke ville vært noe annerledes dersom de ikke hadde advokatbistand.

Martin forteller at han opplever at advokaten man velger har betydning for hvilken erstatning man ender opp med. Han forteller at noen av naboene hans hadde benyttet en advokat han beskriver som «en bulldoser», og endte opp med svært god erstatning. Statens vegvesen ønsket ikke at de andre naboene skulle benytte denne advokaten, og Martin endte derfor opp med en annen advokat, og det han beskriver som en dårligere erstatning enn de andre. Det er i utgangspunktet opp til den berørte boligeieren å velge hvilken advokat man ønsker å benytte (Statens vegvesen, 2008, s. 23).

I forhold til bruken av advokat i forhandlingene er begge grunnervervene svært positive til dette, og oppgir at de råder alle grunneier til å benytte seg av advokatbistand.

Grunnerverver 2 understreker også at dersom grunneier sier at de ikke ønsker advokat, fortsetter de allikevel å råde vedkommende til å ta imot det tilbudet. Hun råder grunneieren til å velge en advokat med kunnskap om denne prosessen som har erfaring med slike saker fra tidligere, men sier tydelig at de ikke kan velge hvilken advokat boligeieren skal benytte. Vi ser av Martin sin opplevelse at det tyder på at grunnerverver i noen tilfeller går lenger enn å kun veilede boligeier i valg av advokat.

Det er flere aspekter som trekker i den retning at det vil være nyttig å benytte seg av juridisk bistand i en slik forhandlingsituasjon for boligeieren.

Grunnerverver 1 sier at det er hensiktsmessig å velge en advokat som har erfaring på området siden det «for boliginnløsning er mye lettere med de som kan reglene og som vet hva vi har og kan forhandle om. Hva det er vi kan diskutere, og ikke kan diskutere». Dette forteller oss at advokaten har en sentral rolle i forhandlingssituasjonen mellom partene, særlig knyttet til anvendelse av rettsregler og forståelsen for hva det kan forhandles om.

Som vi var inne på i 4.2.3 om forholdet mellom forventning og erfaring har advokaten vært sentral for flere av boligeierne for å kunne forstå prosessen, og ivareta egne interesser. Dette gjelder også i forhandlingssituasjonen. I forhold til skjevheten vi har sett kan oppstå i forhandlingene mellom boligeier og det offentlige, vil advokaten med sin kunnskap og erfaring trolig bidra til at denne i noe grad kan jevnes ut.

I intervju med grunnerververne trekkes det frem at de kan oppleve at mange boligeiere går inn i forhandlingene med svært høye tanker om hva egen bolig/eiendom er verdt, og at det derfor er hensiktsmessig å inkludere advokaten i forhandlingene slik at boligeier kan «realitetsorienteres». Det er kjent at det er sterke følelser knyttet til et hjem, og å da måtte oppleve at noen skal ta det fra deg, og også kanskje verdsette det til en sum du selv tenker er alt for lav, kan være tungt. Det vil derfor være rimelig å si at den verdien eieren selv mener eget hjem har, ikke nødvendigvis samsvarer med verdien boligen har i markedet. Dette fordi hjemmet for eieren er så mye mer enn kun den fysiske strukturen som definerer boligen. Å inkludere en advokat i forhandlingene kan derfor være hensiktsmessig for å kunne ivareta boligeierens interesser på et saklig vis, sett bort fra den følelsesmessige tilknytningen. Her synes jeg likevel det er interessant å stille spørsmål ved om det er «riktig» å se bort fra den følelsesmessige tilknytningen eier har til bolig og hjem i forhandlingene?

Hvis vi ser til teorien om eiendommens sosiale funksjon som et hjem, samt innholdet i håndbok og etiske retningslinjer som strekker seg lengre enn kun å skulle ivareta de økonomiske og juridiske aspektene, kan vi trolig ikke se bort fra denne tilknytningen. Spørsmålet blir da om advokaten egner seg til å ivareta hjem-funksjonene og den emosjonelle og sosiale påvirkningen for eieren i forhandlingssituasjonen med Statens vegvesen? Dette er trolig ikke opplagt, og vil kunne variere fra advokat til advokat.

4.2.5 Boligeiers erfaring med prosessen

Vi har sett at alle boligeierne opplevde at de havnet i planskyggen. Flere av boligeierne etterlyser mer tydelig informasjon om hva som skal skje og når de kan forvente at det skjer. Det er i hovedsak uvissheten som oppleves utfordrende.

Kanskje ville det vært hensiktsmessig og på et tidligere tidspunkt gå i dialog med boligeier som kan komme til å bli berørt av et fremtidig tiltak for å informere om hvilke rettigheter de har i selve planprosessen? Her vil da boligeier kunne orienteres om sine rettigheter til å være med å påvirke i planprosessen. Samtidig kan man argumentere imot dette ved at det kan bidra til å forlenge tiden boligeieren opplever å leve i planskyggen, da denne fasen beskrives til å begynne i det man får vite at det foreligger en mulighet for at det vil kunne skje.

Flere av boligeierne har på et tidspunkt i prosessen hatt et ønske om å bli innløst, men må vente til eksproprietanten er «klar» både i forhold til vedtakelse av endelig vegtrase og finansiering av prosjektet. I forbindelse med dette vil jeg annonsere muligheten for å i større grad innløse boliger før endelig plan vedtas dersom dette er noe boligeier ønsker selv. I Norge i dag ser vi allerede at Nye Veier AS har dette som praksis i en rekke av prosjektene de gjennomfører⁴. Dette kan i de tilfellene hvor boligeier ønsker å komme seg videre, og unngå ventetiden med usikkerheten det medfølger, redusere belastningen boligeier opplever i denne perioden.

Videre har vi sett at Statens vegvesen sin håndbok for boliginnløsning av boligeierne i stor grad benyttes som en «fasit» for hvordan prosessen skal foregå, og bidrar til å danne en forventning hos boligeieren som ikke nødvendigvis samsvarer med praksis. Basert på dette vil jeg argumentere for at det kunne vært hensiktsmessig å revidere håndboken slik at det fremstår mer tydelig hvordan prosessen faktisk foregår i praksis. Dette både basert på uttalelser fra grunnerververe og hvordan berørte boligeiere tolker innholdet. Eventuelt bør det tydeliggjøres i håndboken at innholdet må sees i sammenheng med de juridiske kildene som regulerer prosessen. Som vi har sett er det ikke for en boligeier, uten særlig kjennskap til grunnerverv og ekspropriasjon fra tidligere, naturlig å se håndboken i sammenheng med andre rettskilder.

⁴ Se for eksempel <https://www.nyeveier.no/for-grunneiere/>. Her presenteres blant annet et alternativ om å inngå opsjonsavtale som inngås før endelig reguleringsplan er vedtatt.

Eventuelt bør det tydeliggjøres at dette kanskje i større grad er et dokument som er ment for de som jobber med grunnerverv, ikke boligeierne som blir dratt inn i en slik prosess.

Videre vil jeg trekke frem hvor viktig det har vist seg å være at grunnerverver virkelig tar på seg en stor rolle i det å veilede berørt boligeier, og sørge for at de er kjent med sine rettigheter. Basert på studiens funn i uttalelsene fra både grunnerververe og boligeier kan det se ut til at ansvaret for å ivareta boligeiers rettigheter legges noe over på advokaten. Dette har vist seg å være uheldig, og kan potensielt gå ut over boligeiers mulighet til å ivareta sine egne rettigheter i prosessen. Jeg vil derfor argumentere for at grunnerververs ansvar overfor boligeier bør skjerpes, og at det bør foreligge en eller annen form for kontroll av at boligeier er innforstått med hvilke regler som gjelder. Innunder dette at grunnerverver må forsikre seg om at berørt boligeier vet hvilke retningslinjer som foreligger.

Vi har sett at forhandlingssituasjonen som oppstår mellom eksproprianten og boligeier i en boliginnløsnings sak er spesiell på flere måter, og preges av maktforholdet mellom partene. Flere av boligeierne trekker frem en opplevelse av at de ikke kan komme med innspill og fremme sine ønsker og tanker i forhandlingene med Statens vegvesen. Dersom det ikke er slik at begge parter i en forhandling kan komme med sine synspunkter, og at resultatet er bestemt på forhånd, kan ikke dette defineres som en forhandling. Håndbok om boliginnløsning og etiske retningslinjer for grunnerverv slår fast at grunnerverver skal lytte til boligeier, la de komme med ønsker og innspill og legge til rette for et godt forhandlingsklima. Studien tyder på at dette ikke er fulgt opp i praksis hos alle boligeierne. Jeg vil derfor trekke frem hvor viktig det er å legge til rette for et godt forhandlingsklima hvor alle parter kommer til ordet. For boligeier handler dette tross alt om at de skal miste noe av det viktigste de har, hjemmet.

Videre vil jeg trekke frem det vi har sett i forhold til elementet av tvang som preger forhandlingene, skjevheten i maktforholdet og hvordan dette kan påvirke partenes atferd i forhandlingssituasjonen. Vi har vært inne på at advokaten blir sentral for å jevne ut skjevheten som oppstår i maktforholdet mellom partene. Her stiller jeg meg svært positiv til hvordan grunnerververne i studien forteller at de alltid forsøker å overbevise boligeier om å benytte juridisk bistand. På en annen side er det sentralt å se dette opp mot de ikke-rettslige aspektene som advokaten kanskje ikke ivaretar. Vil grunnerverver forholde seg på en annen måte enn ellers dersom advokaten står for det meste av kontakten mellom partene?

Blir man da som boligeier hørt og ivaretatt? Eller foreligger det da en risiko for at prosessen vil foregå over hodet på boligeier? Det vil trolig variere fra advokat til advokat i hvor stor grad de er egnet til å ivareta hjem-funksjonene og den emosjonelle og sosiale påvirkningen. Dette sett sammen med rettsliggjøringen vi har sett i noen tilfeller fra grunnerverver sin side, tyder på at dette er noe en bør være bevisst.

Videre vil jeg argumentere for at det er viktig at grunnerverver er bevisst det faktum at det foreligger et element av tvang i en slik forhandlingssituasjon. De bør være klar over hvordan dette kan påvirke både boligeier, og sin egen atferd. Boligeier kan i verste fall bli passiv og ikke utnytte de mulighetene som foreligger til å påvirke utfallet dersom de føler at de uansett ikke kan forhindre boliginnløsningen. På den andre siden kan grunnerverver, som i praksis sitter med tvangsmidlene gjøre mindre innsats for å komme frem til en felles løsning siden de uansett vil få gjennomført eiendomsinngrepet.

4.3 Boliginnløsningens påvirkning på eiendommens ulike funksjoner

I denne delen av oppgaven vil jeg presentere funn som knytter seg opp mot eiendommens ulike funksjoner, og hvordan disse påvirkes som følge av en boliginnløsningsprosess. Vi vil se på boligens funksjon som et hjem, hjemmet i planskyggen og reetablering og gjenerverv.

4.3.1 Boligen- en eiendom og et hjem

Dette delkapitlet tar for seg hvilken funksjon hjemmet har for boligeierne, og hvordan hjemmet skiller seg fra boligen. Drøftelsen vil bygge på funnene som kom frem da boligeierne ble stilt spørsmål om «kan du fortelle om bosituasjonen deres før dere måtte innløse bolig?»

Alle boligeierne oppgir i intervjuet at de ikke hadde noen ønske om å flytte fra sine tidligere hjem. Martin forteller at «vi hadde jo ikke noen planer om å flytte, vi ville fortsette å bo der». Flere av boligeierne hadde lignende uttalelser, og ga tydelig uttrykk for at de ikke hadde noen ønske eller planer om å flytte. Hver for seg beskriver de sine tidligere hjem som viktige, og trygge både for dem selv og familiene sine. Karoline sier om sin tidligere bolig «at det var et hjem for meg».

Hun understreker med det at dette var mer enn en bolig for henne, det var et hjem. Flere av de andre boligeierne deler Karoline sitt syn på dette, og oppgir at det de måtte innløse var noe mer for dem enn bare en bolig.

Nikolaj Nielsen argumenterer i sin doktorgradsavhandling fra 2010 at menneskerettighetene i EMK art.8 innebærer en menneskerett til et hjem, og ikke bare en bolig. Denne er igjennom ØSK også gjort gjeldende for norsk lov. Noen av boligeierne påpeker det faktum at de opplever at det de må innløse ikke bare er en bolig for dem, men også et hjem. Vi har sett at begrepet bolig ikke rammer det samme følelsesmessige aspektet som det hjemmet vårt gjør. Boligen vår er den fysiske strukturen, mens hjemmet vårt er en plass å kalle sitt eget, hvor en kan være trygg og pleie sitt eget privatliv (Støback, 2012). Hjemmet vårt kan defineres som en sammenblanding av relasjoner mellom mennesker, emosjonelle atmosfærer, rom og ting (Flåto, 2023).

I en boliginnløsnings sak vil jeg argumentere for at det er sentralt å være bevisst forskjellen mellom en bolig, og et hjem. En bolig er en fysisk enhet eller en vare som kan omsettes i et marked, som også reguleres av en rekke lovverk. Hjemmet lar seg ikke definere like konkret, og kan like mye defineres som en følelse, tilstand eller opplevelse enn som en fysisk enhet. Jeg vil på bakgrunn av dette, støttet opp av mine funn argumentere for at hjemmet også har en funksjon for eieren som skiller seg fra de tradisjonelle juridiske og økonomiske funksjonene en gjerne forbinder med en bolig eller eiendom. Dette gjør igjen at det blir interessant å se på hvordan hjemmets funksjoner ivaretas i en boliginnløsningsprosess.

Panalver argumenterer for at hjemmet vårt er helt sentralt for å utvikle viktige evner, og et sted som definerer vår opplevelse av vår egen historie, fremtid, livet og personlig utvikling (2012, s. 198). Han slår videre fast at den funksjonen hjemmet vårt har, ikke uten videre kan erstattes da vi knytter store deler av vår identitet og tilhørighet opp mot det. I en boliginnløsnings sak er den økonomiske erstatningen særlig sentral. Dette har vi også sett av delkapittel om forhandlinger hvor vi så at grunnerverver i stor grad taler om å ivareta boligeieres økonomiske situasjon, og til en viss grad rettsliggjør prosessen. Jeg synes derfor det er viktig å påpeke at den funksjonen hjemmet har for boligeier ikke nødvendigvis kan erstattes i penger fordi dette like mye er en følelse eller tilstand som en fysisk enhet.

Eiendommen har altså en funksjon for de som har sitt hjem her, og forventer å fortsette å ha det som ikke nødvendigvis lar seg erstatte. Det vil være rimelig å anta at selv om boligeier erverver en ny bolig med tilsvarende funksjoner, vil det ta tid før denne boligen kan erstatte de funksjonene deres tidligere hjem hadde for dem.

Innholdet i håndboken og i de etiske retningslinjene for grunnverv trekker i retning av at det ikke bare er de økonomiske og juridiske funksjonene som skal ivaretas i en boliginnløsningsprosess. Det vil være sentralt å spørre seg hvordan vi kan ivareta de funksjonene hjemmet hadde for eieren, og om det i hele tatt er mulig å gi «full erstatning» for tapet av et unikt hjem?

4.3.2 Bolig og hjem i planskyggen

Dette delkapitlet vil ta for seg hvordan hjemmet og boligens funksjoner påvirkes av å havne i planskyggen. Kapitlet bygger på funn som er presentert i delkapittel 4.2.2, men vil her drøftes ut fra et funksjonelt perspektiv. Vi har allerede slått fast at å havne i planskyggen direkte påvirker noen av funksjonene som ligger til eiendomsretten.

Camilla forteller at å havne i planskyggen gjorde at hun følte at de sto i en «limbosituasjon» i den forstand at de hverken kunne velge å selge boligen sin eller visste hva som ville skje i fremtiden. Dette skaper en utrygg bosituasjon for boligeier, og setter de i en situasjon hvor de ikke får utøvd eiendomsretten sin til det fulle.

En av konsekvensene ved å havne i planskyggen som Braathe (2012, s. 86) trekker frem er nettopp følelsen av å miste eiendomsretten. I Norge ser vi at en svært høy andel av befolkningen bor i en bolig de selv eier, faktisk hele 85%. Dette tyder på at det å eie sin egen bolig er viktig for oss, og systemet i Norge er lagt opp til at det skal lønne seg å eie egen bolig. Når boligeierne da opplever at denne rettigheten tas fra dem oppleves dette som krevende.

Honore trekker frem 11 ulike funksjoner knyttet til eiendomsretten som strekker seg lenger enn den alminnelige forståelsen av begrepet. Honore argumenterer blant annet for at eiendomsretten gir eieren rett til å bestemme over eiendommen både fysisk og juridisk. I det sjette punktet trekkes eierens rett til sikkerhet frem.

Dette punktet handler om eierens rett til å se frem til å fortsette å være eier så lenge hun selv ønsker det (1961, s. 373). Å ha muligheten til å selv råde over eiersituasjonen skaper en trygghet for eieren.

Når Statens vegvesen kommer for å innløse bolig, griper dette direkte inn i denne delen av eiendomsretten. Et mulig ekspropriasjonsvedtak vil sette boligeieren i en situasjon hvor hun ikke lenger selv kan råde over hvorvidt hun ønsker å fortsette å være eier eller ikke.

Å forvalte eiendommen slik man ønsker, utvikle den og tjene penger på den er også en del av punktene Honore trekker frem som en del av eiendomsretten. Når boligeierne får sin eiendom båndlagt opplever de at eiendommen mister sin verdi på det åpne markedet. Eier vil kunne oppleve det som vanskelig å få solgt, eller å få igjen den verdien eiendommen ville hatt på ett marked hvor det ikke lå en mulighet for at en vegtrase vil kunne komme her en gang i fremtiden. Dette påvirker boligeier sin mulighet til å utvikle, forvalte og bruke eiendommen fritt på den måten hun selv måtte ønske.

Jeg synes også det er interessant å se det boligeierne opplever som å stå i «planskyggen» opp mot eiendommens sosiale funksjon. Som vi så i teorien handler eiendommens sosiale funksjon blant annet om å se den enkeltes eiendom i et større samfunnsmessig perspektiv. Når Statens vegvesen erverver noens hjem er dette til fordel for et tiltak som vurderes som samfunnsnyttig. Innunder dette at tiltaket er vurdert til å være mer til fordel for samfunnet som helhet, enn det vil være til ulempe for den enkelte. I flere avgjørelser fra EMD ser vi at det legges vekt på at grunneier i mange tilfeller burde vært kjent med eller visste at det kunne bli gitt restriksjoner i bruken av hennes eiendom (Holth, 2016, s. 97).

Dette har overføringsverdi til denne studien fordi det er relevant å se om nasjonale føringer for samferdsel, kommunedelplaner og reguleringsplaner sine virkninger for den enkelte grunneier kan antas å være kjent. I hvor stor grad er det rimelig å anta at i det en person kjøper en eiendom er vedkommende klar over at det offentlige i flere tilfeller vil kunne legge restriksjoner på bruken? Ser vi på denne studiens funn tyder det på at dette ikke er noe de fleste har reflektert særlig over tidligere, og de fremstår heller ikke klar over hva det offentlige kan ha rett til å gjøre over deres eiendom.

I den tyske forfatningen Grundgesetz art 14 andre ledd ser vi oversatt til norsk at «*eiendom forplikter. Bruk av eiendom skal også tjene til allmennhetens beste*». Det faktum at «*eiendom forplikter*» kan angripes fra ulike synsvinkler. Eiendommen forplikter i den forstand at den ikke skal brukes på en måte som skader eller er til fare for andre og at bruken må følge gjeldende lover og regler.

Videre forplikter også eiendom i den forstand at bruken skal være i tråd med hva som er best for allmennheten og samfunnet, noe som vil kunne bety å gi fra seg sin eiendom for å realisere et formål som er samfunnsnyttig. Denne tolkningen av eiendommens sosiale funksjon kan sies å være noe av grunnlaget for at vi i vårt samfunn har hjemmel til å ekspropriere areal til fordel for samfunnsnyttige formål.

På en annen side har jeg også argumentert for at eiendom forplikter i den forstand at den også er noens "*hjem*", og at dette også er en del av eiendommens sosiale funksjon. Vi har i teorien sett at Panalver (2012, s. 198) argumenterer for at hjemmet vårt ikke uten videre kan erstattes da vi knytter store deler av vår identitet og tilhørighet opp mot det. Vi har slått fast at det er forskjell mellom en bolig og et hjem.

Hjemmet handler mer om det emosjonelle og relasjonelle enn den fysiske strukturen som er boligen. At eiendom forplikter kan derfor også være i forhold til de som bor der, de som forventer å kunne bo der, lokalsamfunnet en er en del av og ikke ønsker å flytte fra og den tryggheten og tilhørigheten som er etablert. Jeg vil derfor argumentere for at boligens sosiale funksjon, og det faktum at «*eiendom forplikter*» er todelt. Den har en side som forplikter å gi fra seg eiendom for å realisere samfunnsnyttige formål, men også en side som forplikter fordi dette også er noens *hjem* med alt det medfølger. Dette forteller oss at hjemmets funksjon også vil berøres når boligeier havner i planskyggen. I en boliginnløsningsprosess vil det derfor være relevant å tale om grunnverv av både bolig og hjem, med de ulike funksjonene som faller innunder dem og hvordan de påvirkes og ivaretas.

4.3.3 Reetablering og gjenerverv

Alle boligeierne ble spurt om hvilke ønsker de hadde for reetableringen, både knyttet til område og til kvaliteter i ny bolig. Resultatene som presenteres bygger på boligeiernes svar på disse spørsmålene, samt spørsmål om hvilke forandringer de har opplevd i hverdagen etter reetableringen.

Karoline og Camilla har selv valgt å bosette seg langt fra sitt tidligere hjem av ulike årsaker. Karoline forteller at hennes tidligere hjem «Det lå sånn at det var synlig fra alle kanter i bygda, så å sitte i et stuevindu å se at det blir rasert og bygd en byggeplass der det tror jeg...det hadde vært psykisk tungt». Her ser vi at hun valgte å flytte fra sitt hjemsted blant annet fordi påkjenningen av å se sitt tidligere hjem bli revet ville blitt for stor. Hun forteller også at hennes tidligere hjem lå på en plass i landet hvor boligmarkedet er svært begrenset, hvor det kan være utfordrende å reetablere seg i samme område fordi det ikke finnes «ledige» boliger. Karoline valgte på bakgrunn av dette å bosette seg i en helt annen del av landet. Camilla på sin side valgte også å reetablere seg langt fra sitt tidligere hjem fordi hun fikk mulighet til å ta over en eiendom som tilhørte familien, som befant seg et annet sted. Hun endte i et annet område mer basert på tilfeldigheter i motsetning til Karoline som flyttet på grunn av den psykiske belastningen og tilgangen på ledige boliger.

Den videre redegjørelsen vil i hovedsak dreie seg om de fem boligeierne som hadde et ønske om å reetablere seg i samme område som de allerede var bosatt i. Anders, Ole, Martin, Tonje og Jonas har alle reetablert seg relativt nært sitt tidligere hjem, og hadde også et sterkt ønske om dette. Martin og Tonje hadde begge barn i skolealder hvor barna til Martin ble nødt til å bytte skole da de etter reetablering havnet i en annen skolekrets enn tidligere. Anders, Ole og Jonas har også reetablert seg i nærheten av sitt tidligere hjem, men var ikke avhengig av å havne i samme skolekrets. De fem boligeierne oppgir alle at de opplevde usikkerhet rundt om de ville få nok erstatning til å reetablere seg i samme område, i en bolig med de samme fasilitetene som de hadde fra før. Noen oppgir også at de synes det var utfordrende å forstå hvordan fastsettelsen av reetableringsområde og erstatning ble gjort.

Når man blir nødt til å gi fra seg sin bolig eller eiendom til fordel for offentlig bruk går det frem av grunnloven § 105 at dette utløser krav om full erstatning.

Når det gjelder erstatning som skal utmåles på bakgrunn av grunnerverv benyttes reglene i ekspropriasjonerstatningslova. Den metoden som gjerne benyttes i saker hvor bolig skal innløses finner vi i § 7 i ekspropriasjonerstatningslova. Denne formen for utmåling av erstatning gjøres basert på kostnaden for å kjøpe tilsvarende eiendom. Statens vegvesen sin håndbok om boliginnløsning (2008, s. 14) presiserer videre at fastsettelsen av gjenanskaffelsesverdi ikke er verdien av boligen som blir innløst, men markedsprisen på aktuelle erstatningsboliger.

Dette betyr at det må gjøres en vurdering knyttet til hva som kan regnes som erstatningsboliger, og i hvilket område disse befinner seg. I håndboken slås det fast at boligene som vurderes som erstatningsbolig skal ha tilsvarende bo-funksjon og bokvalitet som den innløste boligen. Dette er en tolkning av § 4 sin ordlyd «tilsvarende bruk». Dette betyr i praksis at erstatningsboligen skal ha like bruksmuligheter som den innløste boligen, tilsvarende funksjoner og at standarden ikke må være noe dårligere enn den gamle.

Selv om håndboken slår fast at boligene som vurderes som erstatningsbolig skal ha tilsvarende bo-funksjon og bokvalitet som den innløste boligen, ser vi likevel at flere av boligeierne forteller at de ikke ble satt i stand til å kjøpe tilsvarende bolig med den erstatningen de fikk. Ole, Martin og Tonje forteller at de opplever forandringer i hverdagen som ikke er positive. De har fått lenger veg til jobb, blitt mer avhengig av bil og har uønsket måttet flytte til en mindre bolig med mindre hage og færre fasiliteter.

På en annen side forteller Jonas og Anders at de på mange måter føler de har fått det bedre i hverdagen etter reetablering. De forteller at i løpet av årene de har vært i planskyggen har deres behov i en bolig endret seg. De uttrykker at de utviklet et ønske om en eiendom som krevde mindre vedlikehold og at de ikke lenger hadde det samme behovet for å ha en bolig i den størrelsen de hadde. De flyttet fra store eneboliger i utkant av sentrum, til mindre leiligheter med mer sentral beliggenhet. Dette opplever de som en positiv forandring, som har gjort hverdagen enklere. Etter mange års venting opplever disse det som en lettelse å få en bolig som i større grad passer deres behov i dag. Her ønsker jeg å trekke linjer inn mot 4.2.3 om forhandlingene. Dette funnet understreker hvor sentral forhandlingene mellom partene er, og at den enkelte boligeiers ønsker og behov blir hørt.

Jonas og Anders sine ønsker forteller oss at å erverve en bolig som er så lik som mulig den du gir fra deg, ikke nødvendigvis er riktig i alle tilfeller. Her ser vi at behovet for individuell tilpasning i en boliginnløsningsprosess blir særlig fremtredende.

Det er tidligere omtalt hvordan eiendommens økonomiske funksjon blir berørt i den tidlige fasen av en boliginnløsnings sak. Når den økonomiske erstatningen utmåles har dette også betydning for eiendommens økonomiske funksjon, og hva boligeier gis mulighet til og ikke. Dersom erstatningen boligeier får ikke gjør de i stand til å gjenerverve en bolig med tilsvarende funksjon og fasiliteter som den de allerede har, kan dette gå ut over de funksjonene som eiendomsretten gir.

Honore (1961, s. 372) argumenterer blant annet for at en av funksjonene eiendomsretten gir oss er retten på fortjeneste, eller inntekt som tingen potensielt kan gi. Dette kan for eksempel knyttes opp til muligheten for å leie ut en del av boligen, eller benytte ressurser som eiendommen har. Hvis en ikke settes i økonomisk stand til å erverve en eiendom med de samme fasilitetene som en hadde tidligere, kan en miste muligheten til denne typen utnyttelse av eiendommen.

Grunnerverver 2 trekker frem det grunnleggende prinsippet i ekspropriasjonsretten som slår fast at man skal stilles tilbake i samme økonomiske stilling før og etter gjenervervet. Samtidig trekker grunnerververen i den forbindelse frem tilpasningsplikten boligeier har. Dette tyder på at grunnerverver i større grad er bevisst hvordan eiendommens økonomiske funksjon berøres i erstatningsutmålingen enn i fasen før, og er opptatt av at boligeier skal settes tilbake i samme økonomiske situasjon som før innløsningen. Grunnerverver 2 mener allikevel at boligeier må tåle noen endringer som følge av reetableringen og begrunner dette med tilpasningsplikten. Det grundige arbeidet grunnerverver forteller om når det gjelder å innhente takster, og undersøke verdien på tilsvarende boliger i markedet, forteller oss at hun er opptatt av å ivareta boligeiernes økonomiske situasjon.

Boligeierne har i henhold til håndbok om boliginnløsning mulighet til å innhente egen takst på boligen sin på Statens vegvesen sin regning (2008, s. 24). Alle boligeierne utenom Martin benyttet egen takstperson for å få vurdert verdien på eiendommene sine, noe de beskriver som positivt. I noen tilfeller forteller boligeierne at takstpersonen fra Statens vegvesen og deres selvvalgte takstperson var der samtidig, og i andre tilfeller på to ulike tidspunkt.

Jonas forteller om store sprik mellom taksten fra Statens vegvesen sin takstperson og deres selvvalgte. At det forekommer store sprik i takstene hvor ekspropriantens er den laveste og boligeiers er den høyeste, er noe en er bevisst på grunnerverver sin side. Dette omtales i håndboken om boliginnløsning hvor det står at dette ikke er uvanlig, og kan danne grunnlag for konflikt. En bør derfor tilstrebe at takstpersonene samarbeider ved fastsettelse av takst (Statens vegvesen, 2008, s. 24). I Jonas sitt tilfelle havnet erstatningen et sted imellom de to verdivurderingene noe han selv ikke er særlig fornøyd med. Å kunne benytte sin egen takstperson oppleves generelt av boligeierne som en trygghet.

Det er ikke bare tilsvarende bokkvaliteter og like funksjoner i ny bolig som opptar boligeierne. Reetableringsområde var også som nevnt særlig viktig for Anders, Ole, Martin, Tonje og Jonas som alle ønsket å få muligheten til å bo i samme nærområde. Til tross for at man etter grunnloven § 105 har rett på full erstatning, og tilsvarende bo-funksjon og bokkvalitet som den innløste boligen etter håndbok om boliginnløsning betyr ikke det nødvendigvis at man får mulighet til å reetablere seg i akkurat samme område som man bodde tidligere. I håndbok om boliginnløsning står det at det ikke er slik at berørt boligeier har krav på å få ny bolig i umiddelbar nærhet til den boligen som blir innløst (2008, s. 16). Så tilsvarende bo-funksjon og bokkvalitet betyr ikke nødvendigvis å beholde barna i samme skolekrets, ha like kort veg til jobben eller gå på akkurat den samme nærbutikken en er vant til. En må altså tåle en viss grad av endring i hverdagen.

Loverket som regulerer prosessen, sier ingenting konkret om hva som må defineres som reetableringsområde geografisk sett. Vi har sett av rettspraksis at det i en sak legges til grunn en radius på 10 km fra den innløste boligen, mens dette i en annen sak vurderes for stort. Dette trekker i retning av at dette er en vurdering som må gjøres i hvert enkelt tilfelle. Allikevel taler man ofte om en grense på 10 km i radius fra den innløste boligen. I forbindelse med denne grensen vil jeg trekke frem kontrasten som kan oppstå mellom by og land i den forstand at en bolig som ligger 10 km unna den innløste boligen i byen kan medføre mye større endringer i hverdagen, kontra en bolig som ligger 10 km unna den innløste på landet. Blant annet er skolekretsene i byene avgrenset til langt mindre geografiske områder enn skolekretsene på landet. Tilgangen på ledige boliger vil også kunne spille inn her, og skaper ett skille mellom by og land.

For Martin og Tonje som hadde barn i skolealder var det et stort ønske å kunne reetablere seg i samme område slik at barna skulle slippe å bytte skole. Dette ble ikke mulig for begge. Martin sine barn måtte bytte skole, til tross for at han oppgir at de har reetablert seg relativt nært sitt tidligere hjem. Skolekretsene i sentrale strøk er som nevnt avgrenset til relativt små geografiske områder, og man trenger ikke flytte langt for å havne i ny skolekrets.

Å flytte opp til 10 km unna sitt tidligere hjem kan oppleves som en stor forandring, og er langt nok til at man kan oppleve å måtte «starte på nytt» og endre rutinene man allerede har. Måten reetableringsområde fastsettes på tolkes av både boligeiere og grunneverver som strengt, og noe urimelig. Om fastsettelsen av reetableringsområde sier grunneverver 2 at:

Jeg ser jo at det er etter mitt syn ganske sånn strengt kriterie som gjør at mange opplever det som...som urimelig, og jeg vet at en del advokater synes at dette er et strengt kriterium som kanskje de mener til tider synes noe strengt (Grunneverver 2, 2024).

Grunneververen deler altså synet til flere av boligeierne på at kriteriet for definisjonen av reetableringsområde er strengt. Hun påpeker også at dette er noe advokatene som er involvert i prosessene stiller seg bak. Statens vegvesen legger et likebehandlingsprinsipp til grunn i grunnevervsprosessen, og ved innløsning av bolig. I håndbok om boliginnløsning slås det fast at likebehandling ikke betyr at alle skal behandles likt, men at alle reelt sett får like gode muligheter til å ivareta sine interesser (2008, s. 21). Dette betyr i praksis at det ikke skal gjøres «forskjell på folk» og at ingen skal få fordeler som ikke andre får. Dette er årsaken til at alle behandles likt, og at fastsettelsen av reetableringsområde i prinsippet er likt for alle.

4.3.4 Boligeiers opplevelse av eiendommens funksjoner, og hvordan disse påvirkes av en boliginnløsningsprosess

Funnene i denne studien forteller oss at det boligeierne har måtte innløse ikke bare er en bolig for dem, det er også et hjem. Vi har sett at hjemmet har funksjoner for boligeieren som ikke kan erstattes økonomisk på samme måte som den fysiske enheten som er boligen.

Boligen og hjemmets funksjoner påvirkes helt fra første gang boligeier blir kjent med et mulig fremtidig tiltak, til reetableringen er gjennomført. Hjemmets funksjon er trolig også påvirket i lang tid etter reetableringen er gjennomført, da det vil ta tid før den nye boligen er et hjem for boligeier og deres familier.

Vi har sett at grunnerverver fremstår svært bevisst eiendommens økonomiske funksjon, og hvordan denne påvirkes i den fasen av prosessen hvor erstatning skal fastsettes. De påpeker at boligeier skal settes tilbake i samme økonomiske situasjon som før innløsningen, samtidig som de påpeker boligeiers tilpasningsplikt. Håndbok og etiske retningslinjer tilsier at det langt på vei er mer enn de rent økonomiske funksjonene som skal ivaretas. Boligeier skal ivaretas, respekteres og deres ønsker skal bli hørt. Vi har imidlertid sett at grunnerverver i noen tilfeller rettsliggjør prosessen. Jeg vil argumentere for at det ser ut til at dagens grunnervervspraksis ikke retter fokus på å ivareta hjemmets funksjon i god nok grad.

Videre har vi sett at Statens vegvesen legger et likebehandlingsprinsipp til grunn ved fastsettelse av reetableringsområde. Jeg synes det er interessant å problematisere dette fordi folk ikke er like. Vi er alle forskjellige, vi har ulike familiesituasjoner, ulike behov og ulike liv. Å introdusere et subjektivt kriterium i fastsettelsen av reetableringsområde kunne trolig vært interessant, og kanskje hensiktsmessig. Å måtte flytte opptil 10 km fra sitt tidligere hjem vil trolig ha langt større konsekvenser for en familie på fem enn ett par uten barn. Å introdusere en subjektiv vurdering av behov og muligheter kan en argumentere for at ville vært hensiktsmessig. Det å styre vurderingen inn mot det subjektive innebærer at man i større grad ser det enkelte individet og åpner opp for høyere erstatning, og en annen vurdering av reetableringsområde. Dette kan trolig egne seg for noen grupper i samfunnet som for eksempel barnefamilier, eldre og syke. Kanskje kunne det vært mulig i en vurdering av reetableringsområdets utstrekning å se hvilke konsekvenser dette medfører for den berørte husstanden, og om dette bør hensyntas?

På en annen side risikerer man muligens å skape en viss skjevhet ved å innføre et slikt system. Dette vil nok kunne oppleves svært urettferdig for dem som ikke føler seg «hensyntatt» når de da vil kunne se at naboen i større grad får det som de vil i forhold til reetableringsområde og erstatning. At staten gjør forskjell på folk på denne måten, vil trolig kunne oppfattes urimelig og skape sterke reaksjoner.

Det vil være rimelig å anta at å miste hjemmet sitt rent menneskelig vil oppleves dramatisk og vondt uansett hvilken livssituasjon man er i. Prosessen i seg selv går ut på å frata noen hjemmet sitt med tvangsmidler i bakhånd, og det vil da trolig være utfordrende å lage et system hvor alle blir fornøyde. Jeg vil uansett argumentere for at å styre denne vurderingen inn mot det subjektive ville vært hensiktsmessig.

4.4 Når boliginnløsning blir emosjonelt krevende

Kapittel 4.4. vil ta for seg funn knyttet til individuelle og emosjonelle forhold i tilknytning til en boliginnløsningssak. Disse funnene skal drøftes opp mot relevant teori. Vi skal se på forholdet mellom boligeier og grunnerverver, samt undersøke hvordan prosessen har påvirket boligeierne følelsesmessig. Redegjørelsen vil også ta for seg hvordan tilhørighet til hjemmet påvirker erfaringene.

4.4.1 Forholdet mellom boligeier og grunnerverver

Presentasjonen av forholdet mellom boligeier og grunnerverver bygger på hva boligeierne svarer på spørsmål om «hvordan opplevde du første møte med grunnerverver?», «hva gjorde at du følte deg ivaretatt/ikke ivaretatt gjennom prosessen?» og om det «er noe du kunne tenkt deg skulle blitt gjort annerledes fra grunnerverver sin side?».

Anders, Ole, Camilla, Martin og Tonje beskriver at de har et godt inntrykk av representanten fra Statens vegvesen. De beskriver grunnerverver som hyggelig, og godt forberedt i møte med dem som boligeier. Ole forteller om grunnerverver at «Jeg har ikke noe ingenting å utsette på vedkommende i det hele tatt». Han uttrykker med det at han er fornøyd med grunnerverver han har hatt kontakt med i løpet av prosessen.

Videre ser vi at i likhet med Ole snakker Anders, Martin, Camilla og Tonje på hver sin måte varmt om grunnerverver fra Statens vegvesen, og skryter av deres håndtering av prosessen. Camilla forteller om sin kontakt med grunnerverver at:

ellers så synes jeg det var fint å ha en konstant kontaktperson, det var en kar i Statens vegvesen vi forholdt oss til hele tiden, så det virker veldig..var veldig ryddig da, så jeg synes de gjorde en bra jobb (Camilla, 2024).

Her ser vi at Camilla forteller at hun opplever det som svært positivt å ha en person å forholde seg til, og at denne kontakten opplevdes som ryddig. Hun beskriver videre vedkommende som veldig hyggelig og ordentlig. Anders på sin side er svært opptatt av at hvis det i studien kommer frem negative karakteristikk av grunnerverver fra andre boligeiere, stemmer ikke disse. Han tar grunnerverver i «forsvar» gjennom intervjuet og peker på at ingenting er deres feil og at de har sine lover og regler å forholde seg til. Tonje er enig med Anders i dette og «forsvarer», og omtaler grunnerverver «Som som faktisk var en person som hadde et stort hjerte for for oss, men vedkommende var jo bundet av sine lover og regler, ikke sant?» Anders og Tonje har holdt kontakten med grunnerverver i ettertid, og beskriver forholdet dem imellom som svært godt.

Til tross for at Anders, Ole, Camilla og Martin i stor grad tar grunnerverver i forsvar på spørsmål om de kunne gjort noe annerledes, og beskriver vedkommende som svært hyggelig og grei, forteller de allikevel om hendelser som de ikke synes var like positive. Tonje som snakket svært varmt om sin kontaktperson forteller også at på grunn av valg som grunnerververne gjorde i forhold til innløsning oppsto det en rekke problemer innad i sameie. Hun forteller at:

Da hadde de jo startet innløsning og så ikke nok med det, men de fikk jo lov å bo der gratis ikke sant, og den svei jo litt... de fikk lov å bo der og og de fikk lov å bo der i inntil tre år etter innløsning gratis. Akkurat den der, det skapte konflikter, altså mye dritt blant de andre, så det ble mye...(Tonje, 2024).

Med dette mener Tonje at måten innløsningen var organisert på førte til at de som valgte å bli innløst på et tidlig tidspunkt fikk bli boende i sameie over flere år uten å betale felleskostnader, eller lån. Dette skapte en opplevelse av urettferdighet innad i sameie, som gikk ut over miljøet da de som ikke valgte tidlig innløsning måtte betale sine kostnader som vanlig. Dette funnet illustrerer et viktig dilemma som trolig er vanskelig å løse fullt ut så lenge vi skal ha et system som legger opp til individuelle forhandlinger med den enkelte boligeier slik vi har i dag.

Ole på sin side forteller at han opplevde at grunnerverver lovte at han skulle få ta med seg inventar fra huset før han flyttet derifra, men når det kom til stykke ble ikke dette mulig allikevel. Til tross for dette mener han at det ikke er noe grunnerverver kunne gjort annerledes i prosessen.

Selv om disse fem boligeierne forteller at de har opplevd noen negative hendelser ved prosessen og utfallet, har de allikevel bare positivt å si om grunnerverver. Over halvparten av boligeierne har ett godt inntrykk av grunnerverver de har hatt kontakt med i sin prosess. Dette peker i retning av at grunnerverver har fulgt de retningslinjene som foreligger, og lyttet til boligeier og sett deres behov. Allikevel synes jeg det er interessant å problematisere det faktum at boligeier tar grunnerverver i forsvar i så stor grad, selv om de også har negative opplevelser med prosessen og utfallet. Her ønsker jeg å trekke paralleller til kapittel 4.2.2 forholdet mellom forventning og erfaring. I denne delen har vi sett at en rekke av boligeierne ikke er fornøyd med informasjonen de fikk om egne rettigheter og prosessen de er involvert i. De peker på at grunnerverver ikke ga de denne informasjonen, og at de i stor grad måtte finne frem til denne selv. Her ble det konkludert med at grunnerverver trolig ikke hadde handlet i tråd med retningslinjene som omhandler å sørge for å veilede partene tilstrekkelig til at de kan ivareta sine egne rettigheter på en god måte. Dette er ikke noe boligeierne trekker frem som «kritikk» av grunnerverver, eller på spørsmål om det er noe vedkommende kunne gjort annerledes.

I Norge har vi generelt svært høy tillit i befolkningen, dette gjelder både sosial tillit og institusjonell tillit (digitaliseringsdirektoratet, 2021). I den institusjonelle tilliten ligger det at innbyggerne har tillit til offentlige myndigheter og instanser, herunder også Statens vegvesen. Det vil være rimelig å anta at denne tilliten også blir helt sentral i det staten kommer og skal erverve boligen din. Du blir da avhengig av å stole på at du vil få den erstatningen du har krav på, og at dine interesser blir ivaretatt. Å stole på det offentlige er naturlig for de aller fleste innbyggerne i Norge.

I en boliginnløsningssak vil jeg også trekke frem at den sosiale tilliten blir sentral. Den sosiale tilliten i Norge ligger i verdenstoppen og vi synes generelt at vi kan stole på andre mennesker her til lands. Når grunnerverver oppsøker berørt boligeier skal det i henhold til håndbok om boliginnløsning, og de etiske retningslinjene for grunnerverv legges vekt på personlig kontakt (2008, s. 22).

Dette betyr at boligeier har en eller to personer som de forholder seg til, som representerer staten. Her vil jeg, basert på den tette kontakten mellom grunnerverver og boligeier argumentere for at den sosiale tilliten blir et aspekt i forholdet dem imellom. På grunn av den generelle høye tilliten vi har her i landet er det rimelig å anta at en stor andel boligeiere vil oppleve å ha tillit til grunnerverver både som person og som en representant for det offentlige.

Ut fra denne studiens resultat kan en trekke ut at omtrent 70 % av boligeierne utviser høy grad av tillit til grunnerverver. Dette er i tråd med tall fra DFØ (2023) sin innbyggerundersøkelse fra 2021 som slår fast at den sosiale tilliten i befolkningen ligger på omtrent 73 %. Dette kan forklare hvorfor boligeier, til tross for negative opplevelser med prosessen, velger å utvise tillit til grunnerverver. Mine funn kan tyde på at den sosiale tilliten fremstår som større enn den institusjonelle. Dette kan skyldes den tette, personlige kontakten mellom grunnerverver og boligeier. Det faktum at noen av boligeierne liker grunnerverver så godt som person, bidrar trolig til at de ser bort fra det som ikke er så positivt når de omtaler vedkommende.

Camilla er også en av dem som snakker svært positivt om sin grunnerverver, og forholdet dem imellom. I delkapittel 4.2.2, forholdet mellom forventning og erfaring, omtales Camilla sin forståelse av sine rettigheter i prosessen. Her kommer det frem at hun har misforstått hva hun har rett på særlig i forhold til juridisk bistand. Dette ser ut til å skyldes mangel på riktig informasjon og/eller feil informasjon fra grunnerverver. Dette understreker hvordan tilliten boligeier har til grunnerverver kan påvirke prosessen. Camilla stoler på grunnerverver, og at vedkommende gir henne tilstrekkelig og riktig informasjon. I forholdet mellom grunnerverver og boligeier vil grunnerverver ha et særlig ansvar for hvordan kommunikasjonen utvikler seg, basert på tilliten vi ser oppstår mellom partene.

Maktforholdet mellom grunnerverver og boligeier vil også kunne påvirke hvordan de forholder seg til hverandre. Vårt samfunn er bygd opp på en måte som gir staten en viss makt som vil kunne påvirke enkeltmenneskets frihet og mulighet til selvbestemmelse. Å innløse noens hjem er et av inngrepene staten har lovhjemmel til å gjøre, blant annet for å realisere samfunnsnyttige formål. Engelstad (2003) presiserer at en standard definisjon av makt er når en aktør A får en aktør B til å gjøre noe hun ellers ikke ville ha gjort.

Når en boligeier må innløse bolig og inngår kjøpsavtale med eksproprianten, som i dette tilfelle er Statens vegvesen er dette noe hun gjør fordi hun må, ikke fordi hun ønsker. Maktforholdet mellom partene i en boliginnløsnings sak synliggjøres på denne måten. Når det som står på spill er noe så viktig for boligeieren som deres eget hjem med alle de følelser som er knyttet til det, kan dette bidra til at det oppstår sterke spenninger i opplevelsen av maktforholdet mellom partene. Det faktum at det foreligger en forventning om ekspropriasjon vil også bidra til å tydeliggjøre «forskjellen» mellom partene i kommunikasjonen dem imellom.

Som boligeier vet en at staten sitter på makten i en boliginnløsnings sak. Når vi sammen med dette tar den generelt høye institusjonelle og sosiale tilliten i samfunnet i betraktning, er det kanskje ikke så unaturlig at boligeier har et positivt inntrykk av grunnerverver til tross for at de har noen negative opplevelser. Boligeier velger å ha tillitt til grunnerverver, og velger å tro at vedkommende vil gjøre så godt de kan. Den makten eksproprianten har til å bruke tvang ovenfor boligeier setter også kanskje boligeier i en situasjon hvor hun kan føle at hun ikke har noe annet valg enn å stole på grunnerverver, og være positivt innstilt ovenfor vedkommende. Dette kan også være en del av forklaringen på hvorfor boligeier forsvare grunnerverver, til tross for at de også forteller om negative opplevelser med prosess og utfall.

To av boligeierne, Karoline og Jonas sine karakteristikk ligger litt i andre enden av skalaen, og beskriver grunnerverver og forholdet dem imellom på en helt annen måte enn de fem første boligeierne vi har omtalt i dette delkapitlet. Her beskrives en grunnerverver som ikke fremstår som åpen for å lytte til innspill fra boligeier, og som ikke ser enkeltmennesket. Når Karoline får spørsmål om hun tenker det er noe grunnerverver kunne gjort annerledes sier hun:

de kunne godt hatt litt mer forståelse for hva det innebærer å rive opp et helt liv med roten. Videre forteller hun at uttalemåten deres og snakkemåten deres den virker gjerne sånn av og til at det og nei, her skal du få være med å bestemme. Men så i realiteten så gjør du ikke det. Nei (Karoline, 2024).

I det siste sitatet refererer Karoline til det faktum at hun opplever at grunnerverver gir uttrykk for at det er rom for innspill og medbestemmelse, men at hun mener dette ikke er tilfelle i realiteten.

Hun etterlyser også mer medfølelse, og forståelse for hvilken belastning dette er for henne som boligeier. Jonas på sin side er heller ikke fornøyd med forholdet til grunnerverver og beskriver vedkommende slik når han får spørsmål om hvordan han opplevde grunnerverver:

han var veldig arrogant på en sånn måte at du du skal ikke komme her og komme her liksom, ja jeg følte at han ikke svarte når vi henvendte oss til han enten i form av mail eller..det var jo helst mail det gikk på da, og jeg ville gjerne ha en viss dokumentasjon da (Jonas, 2024).

Jonas opplever det som vanskelig å holde kontakten med grunnerverver, og beskriver vedkommende som arrogant. Han påpeker at det meste av kommunikasjon foregikk over epost, men at det var vanskelig å få svar på det de lurte på. På et tidspunkt ba Jonas om å bytte kontaktperson, og fikk dette. Allikevel ble den første grunnerververen innsatt igjen mot slutten av prosessen. Selve kontakten med grunnerverver beskriver Jonas som «en kamp», og uttrykker på spørsmål om hva som har gjort til at han føler seg ivaretatt/ikke ivaretatt gjennom prosessen at «jeg kan ikke si at jeg føler med ivaretatt av vegvesenet». Totalt sett ser vi at Jonas ikke sitter igjen med noen positiv opplevelse av forholdet mellom han og grunnerverver han hadde kontakt med.

I samsvar med tall fra DFØ (2023) sin innbyggerundersøkelse knyttet til innbyggernes tillit til det offentlige, er det 30 % i denne studien som ikke ser ut til å ha dette i like stor grad som de resterende boligeierne. De opplever at de ikke føler seg ivaretatt, at de ikke blir hørt og at prosessen ble «en kamp». Karoline forteller også at hun opplevde at grunnerverver ga uttrykk for at hun skulle få være med å bestemme, men at dette ikke ble realiteten. Dette kan trolig bidra til å svekke tilliten i forholdet mellom boligeier og grunnerverver. Både Karoline og Jonas lar seg kanskje også påvirke av maktforholdet i kommunikasjonen på en annen måte enn de fem andre boligeierne. De opplever grunnerverver som arrogant, og lite forståelsesfull. Vi kan ikke utelukke at dette faktisk handler om at grunnerverver hadde en slik personlighet og fremgangsmåte, men jeg vil også argumentere for at denne opplevelsen kan bunne i skjevheten informantene opplever i maktforholdet. Det at boligeier reelt sett ikke kan gjøre noe for å hindre at boliginnløsningen blir gjennomført kan uten tvil føre til en opplevelse av at eksproprianten sitter på makten og gi boligeier en følelse av håpløshet.

Begge grunnerververene fikk spørsmål om hvordan de håndterte styrkeforholdet mellom dem som den profesjonelle part og grunneieren. Til dette trekker begge frem advokaten som sentral. I tillegg til dette sier grunnerverver 1 at:

det er jo vi grunnerververne som er ute og jobber med dette her som skriver brevene, det er ikke en av ledere som signerer, det er vi som signerer. Det er litt sånn på et nednivå, så de vet hvem som har sendt brevet... Det tror jeg er en god ting for de skal vite hvem det er som faktisk snakker med dem. Det ser det ser kanskje mindre skremmende ut med navn på grunnerverver enn en eller annen avdelingsdirektør og sånn (Grunnerverver 1, 2024).

Måten grunnerververne svarer på spørsmålene om styrkeforholdet mellom partene, trekker i den retning at dette er noe de er bevisst. De er klar over at dette er noe som er et element i relasjonen dem imellom, og som kan virke skremmende for boligeier. Grunnerververen peker på at personlig kontakt mellom partene vektlegges. Det er grunnerververen selv som signerer og sender brev, noe hun tenker kan oppleves mindre skremmende for boligeier. Den personlige kontakten mellom boligeier og grunnerverver er også noe fem av boligeierne i denne studien omtalte som svært positivt. Dette kan trolig bidra til en noe bedre opplevelse av maktbalansen mellom partene. Å ha personlig kontakt med en eller to representanter vil oppleves mindre «truende» enn hvis all kommunikasjon skulle blitt sendt og underskrevet av en direktør, avdelingsleder eller instansen som eksproprierer som helhet.

4.4.2 Når hjem og tilhørighet setter følelser i spill

I dette delkapitlet vil vi se nærmere på hvilke funn studien har vist i forhold til hvilken følelsesmessig påvirkning boligeierne har opplevd som følge av prosessen, det vil si hvordan tilhørighet til eiendommen påvirker erfaringene, og hvordan dette er et hjem for de berørte ikke bare en bolig. Presentasjonen av resultatene i denne delen bygger i stor grad på hva boligeierne svarer på spørsmål om de «kan fortelle litt om hvordan å være i en slik prosess påvirket hverdagen deres?» og «hvilke tanker de sitter igjen med etter å ha vært igjennom en slik prosess?».

Martin forteller at etter hvert som prosessen utviklet seg, opplevde han og familien mer og mer negativ belastning, og begynte å gå i forsvar da de ønsket å beholde hjemmet sitt. Han forteller at «altså for oss var jo dette en trussel ikke sant. Vi hadde jo ikke noen planer om å flytte, vi ville fortsette å bo der». Han forteller videre at de trivdes så godt der de bodde, og at de så mørkt på å finne en erstatningsbolig med de samme fasilitetene. Dette skapte bekymringer for fremtiden, og usikkerhet for flere av familiemedlemmene.

Jonas sitt ønske om å bli boende var på sin side så sterkt at de undersøkte muligheten for å bygge et nytt hus ett annet sted på eiendommen. Eiendommen var av en slik størrelse at han tenkte det ville bli mulig. Han fikk da beskjed om at prosjektet ville ta mesteparten av arealene, og at resten ville bli rød støysone. Derfor ble det ikke mulig for Jonas å bygge et nytt hus på sin tidligere eiendom. Dette var vanskelig for han og familien å akseptere, særlig fordi de over så lang tid levde i planskyggen jf. delkapittel 4.2.2. Dette forteller oss at både Martin og Jonas har forsøkt å «kjempe imot» at deres boliger skulle bli innløst, og at det oppleves som utfordrende når man føler at man ikke kan gjøre noe for å endre utfallet.

Ole på sin side forteller at da han fikk beskjed om at deres hjem ville bli innløst var dette en skuffelse, og en vond beskjed å få samtidig som han fremstår svært rasjonell til hele situasjonen. Han uttaler at

Du kan prøve å sitte og tviholde på ting, men, men når vi vet vi er såpass intelligente at vi skjønner at når de bestemte at her skal bygges noe, så kan du aldri oppnå noe ved å stritte imot. Det har ingenting for seg du får bare en masse trøbbel (Ole, 2024).

I motsetning til Martin og Jonas, er Ole tydelig på at han forstår at det ikke vil ha noe for seg å stritte imot innløsningen. Han uttrykker at det bare vil skape mer «trøbbel». Dette er interessant fordi kontrasten mellom Martin og Jonas sin reaksjon, og Ole sin måte å se på situasjonen illustrerer godt hvordan individuelle forskjeller og personlighet påvirker hvordan boligeier agerer når de havner i en innløsningsprosess. Jeg vil på bakgrunn av dette argumentere for at det er viktig at grunnerverver er bevisst det faktum at individuelle forskjeller og personlighet kan påvirke hvordan boligeier reagerer. Ulike reaksjoner vil igjen utløse behov for ulik behandling.

Selv om noen opptrer mer «rasjonelt» enn andre forteller alle boligeierne at prosessen på et tidspunkt ble en psykisk belastning som medførte usikkerhet og mange bekymringer for fremtiden. Belastningen beskrives av boligeierne på ulike måter, og i ulik grad. Noen trekker også frem at belastningen av å stå i en slik prosess gikk ut over dem fysisk i tillegg til psykisk. Når det offentlige kommer og skal innløse bolig kan dette oppleves svært inngripende for de berørte. Ikke bare fordi aspekter av eiendomsretten tas fra deg, men også fordi selve tryggheten boligen gir blir tatt fra deg. Boligeierne forteller om usikkerheten som følger en innløsningsprosess, og hvordan dette påvirker alle i familien.

Grunnerverver 2 sier om prosessen med å innløse bolig at «Jeg tror det går veldig på at vi må aldri glemme at at vi for oss er dette en jobb som vi etter hvert kan og behersker og og at for grunneier, så er det livet» Dette forteller oss at denne grunnerververen er bevisst hvor vanskelig og belastende det kan oppleves å havne i en innløsningsprosess med alt det medfører. Hun sier at i rollen som grunnerverver er det viktig å ikke glemme at det som for henne bare er en jobb, er for boligeier hele deres liv.

Når bolig skal innløses mister ikke eier bare den fysiske enheten som er boligen, men også følelsen og opplevelsen som er hjemmet. Vi har sett at hjemmet vårt er en viktig del av vår identitet og trygghet. At berørt boligeier opplever prosessen som en følelsesmessig belastning må da antas å være helt naturlig. De opplever i stor grad at tryggheten tas i fra dem, at livet slik de kjenner det forandrer seg og at de ikke kan gjøre noe for å forhindre dette. De opplever gjerne å måtte «starte på nytt» i en ny bolig, hvor det trolig tar tid før man opplever dette som et hjem.

Boligeier skal settes i stand til å kjøpe en bolig med tilsvarende bo-kvalitet og bo-funksjon. Dette betyr i praksis en ny fysisk enhet som gir eier tak over hodet, og som har tilsvarende funksjoner og bruksmulighet som den boligen de måtte innløse. Det er altså de rent fysiske elementene som definerer boligen som hensyntas i erstatningsutmålingen. Hjemmet boligeieren har kan antageligvis ikke erstattes på samme måte da dette ikke er en fysisk enhet, men en følelse av trygghet og tilhørighet boligeier har opparbeidet i tilknytningen til den fysiske strukturen. Å bygge opp denne følelsen på ett nytt sted tar trolig tid, og det er ikke unaturlig at boligeier opplever dette som utfordrende. Vi har tidligere anerkjent hjem-funksjonene som et aspekt ved boliginnløsning. Dette gjør at disse sosiale og følelsesmessige aspektene blir viktige.

Funnene fra studien bygger også opp under dette ved at vi ser hvor viktige disse funksjonene er for de som bor i boligen som innløses og hvilke konsekvenser de opplever.

I tillegg til belastningen boligeier opplever selv synes jeg også det er svært interessant å trekke frem hvordan de oppgir at prosessen påvirker de andre familiemedlemmene som også blir berørt av innløsningen. Flere av boligeierne som har deltatt i denne studien har familie bestående av alt fra to til fem personer i husstanden. I tillegg til belastningen boligeier opplevde selv, så de også at de andre familiemedlemmene ble påvirket av å stå i en innløsningsprosess. Tonje forteller at hun opplevde at hennes familiemedlemmer hadde det svært utfordrende i prosessen, og hadde bekymringer. De hadde bodd i boligen over lang tid, og hadde utviklet et nært forhold til andre som også bodde i samme området. Dette var en bolig hvor de følte seg trygge. Tonje forteller at det var vanskelig for familiemedlemmene å forstå hva som skulle skje, og hvorfor. Hun forteller at et av hennes familiemedlem på et tidspunkt trodde det skulle «komme bombefly og bombe hele nabolaget». Det var tydelig utfordrende for vedkommende å skjønne hva som skulle skje og hvorfor. Dette opplevdes som skremmende og vanskelig. Tonje forteller videre at:

Ja det var mange sorgfulle netter, og som regel ved leggetid og sånt ikke sant, og liksom prøve å... men vi visste jo heller ingenting ikke sant. Og skrekken for henne var jo å flytte bort fra familie, venner og andre så.. (Tonje, 2024).

Her beskriver hun at usikkerheten knyttet til når boliginnløsningen skulle skje også påvirket de andre familiemedlemmene. Den store skrekken er å bli nødt til å reetablere seg langt fra venner og familie.

Vi har tidligere vært inne på at eiendom forplikter. Både i den forstand at en må tåle å gi fra seg denne dersom det tjener et samfunnsnyttig formål, og i den forstand at den forplikter ovenfor de som har sitt hjem der, ønsker å fortsette å ha sitt hjem der og den tryggheten noen forbinder med eiendommen. Ut ifra boligeiernes beskrivelser ser vi at en boliginnløsningsprosess ikke bare påvirker den som er eier, men også de andre familiemedlemmene som forventer å fortsette å bo her og som knytter sin trygghet opp mot eiendommen. Å bli nødt til å innløse bolig påvirker ikke bare eieren som rent økonomisk må få nok erstatning til å reetablere seg, men det påvirker også de andre som bor der og har dette som sitt hjem.

Det de mister har ikke noe med økonomi å gjøre, det handler om følelsen og tryggheten hjemmet gir. Boligeierne forteller at det ble særlig utfordrende for alle i familien å forstå hva som skulle skje og hvorfor dette måtte skje akkurat dem.

Karoline, Ole, Martin, Tonje og Jonas oppgir alle at de av ulike årsaker hadde sterk tilknytning til den boligen, og eiendommen de måtte innløse. Karoline forteller at hun har hatt det vanskelig i forkant av innløsning, underveis i prosessen og nå i ettertid. Hun måtte innløse sitt barndomshjem hvor hun selv var født og oppvokst og forteller at det ble svært vanskelig. Hun forteller åpnet om hvor belastende hun opplevde det: «Når jeg ser at det som jeg selv var veldig glad i, plutselig ikke er verdt noen ting». Her forteller hun om belastningen det medfører å oppleve at eiendommen hun selv verdsetter så høyt behandles som verdiløs. Hun beskriver eiendommen som «fantastisk, og en rekreasjonsplass» og forteller videre at «Også var det livsverket til foreldrene mine». Dette forteller oss at Karolines tilknytning til plassen strakk seg langt tilbake i tid, og det faktum at boligen var bygd av hennes foreldre forsterket denne følelsen. Hun beskriver også at eiendommen hadde en rekke kvaliteter hun satt pris på, både knyttet til fysiske element og beliggenhet. Tilknytningen Karoline har til eiendommen gjorde at hele innløsningsprosessen ble en stor belastning for henne. Hun er tydelig på at hun ikke ønsket å flytte, og at dette var noe hun ble tvunget til å gjøre.

Jonas måtte i likhet med Karoline innløse sitt barndomshjem, som han har overtatt etter sine foreldre. Dette var et gårdsbruk med ett stort jordbruksareal i tilknytning til selve boligen. Jonas forteller at prosessen ble ekstra utfordrende nettopp på grunn av hans tilknytning til eiendommen. Det Jonas og Karoline opplever forteller oss at tilhørighet til eiendommen kan være skapt gjennom at man over tid bygger et forhold til både eiendommen og stedet ved at man har tilbragt store deler av livet der, med alle minnene og følelsene det medfører.

En annen måte tilknytning til eiendommen kan oppstå på ser vi i Martin sin situasjon hvor tilknytningen til boligen er skapt gjennom at han og hans familie hadde bygd denne selv. Alle barna deres var oppvokst i huset, og den fungerte som en generasjonsbolig i en periode når hans mor også bodde der. Han forteller om et godt forhold til naboene i område, og en sterk tilknytning til område generelt.

På en annen side ser vi at for Tonje og hennes familie var tilknytningen til boligen skapt gjennom at dette var et hjem de fikk muligheten til å kjøpe da de trengte det som mest. Familien hadde stått i en vanskelig situasjon, og hun beskriver det «som guds lykke da vi fikk den leiligheten». På bakgrunn av den vanskelige situasjonen familien sto i beskriver Tonje at leiligheten ble en svært viktig trygghet for dem, særlig på grunn av området den befant seg i og nærheten til de tilbudene familien hadde behov for i hverdagen.

Anders og Camilla forteller ikke om den samme tilknytningen til boligen de måtte innløse som de andre fem boligeierne. Camilla og familien hadde bodd i boligen i knapt to år, og hadde ikke rukket å etablere en sterk tilknytning til hverken området eller boligen enda da de ble innløst. Anders trekker allikevel frem at naboene i området hadde et spesielt samhold som var viktig for han.

Det boligeierne forteller viser oss at tilhørighet til bolig og eiendom kan oppstå på ulike måter og være knyttet opp mot ulike ting. Hvor hjemmet vårt befinner seg er viktig for oss, og over tid kan vi utvikle en opplevelse av stedsidentitet (Buttimer, 1980, s. 46). Over tid vil denne stedsidentiteten kunne binde seg opp mot vår personlige og kulturelle identitet. I mine funn ser vi tydelig opphavet til «hjem-funksjonene» og hva disse består av. De har viktige følelsesmessige aspekter, som også er individuelle og spesifikke samt ikke generelle og generaliserbare. Ett av disse er tilhørighet, og det faktum at denne ikke er generell understreker behovet for individuell tilpasning i en boliginnløsningsprosess.

Steder blir meningsfulle for oss mennesker gjennom at vi over tid skaper tilhørighet til dem, slik at stedene blir en del av de vi er (Buttimer, 1980, s. 46). En dimensjon av tilhørigheten til stedet er den sosiale. Denne danner grunnlag for relasjonene vi har til familie og venner som bor i område. Den kan også tenkes å knyttes opp mot viktige offentlige tilbud man kan være avhengig av nærhet til. Dette kan også forstås som lokal identitet og/eller nabolagsidentitet. For Tonje og hennes familie handlet mye av deres tilhørighet til eget hjem om den sosiale dimensjonen av stedsidentitet. Det ga Tonje en trygghet å vite at familie og venner var i nærheten, og at de var nært de offentlige tilbudene de hadde behov for. Dette bidro trolig til å etablere den sterke tilknytningen Tonje hadde til boligen hun måtte innløse.

Videre kan identitet og tilhørighet til stedet forstås som en emosjonell størrelse, men også symbolsk. Den emosjonelle knyttes gjerne opp mot minner og sted (Buttimer, 1980, s. 46). For de boligeierne som har vært nødt til å innløse sine barndomshjem er det naturlig at det foreligger en sterk emosjonell tilknytning. Denne tilknytningen handler både om minner de har fra plassen, men også menneskene som har vært der. For noen av boligeierne er det deres foreldre som har bygd boligen, og opparbeidet eiendommen. Dette ser ut til å forsterke den emosjonelle tilknytningen og tilhørigheten de kjenner på.

Den symbolske delen av stedsidentiteten kan henge tett sammen med den emosjonelle og handler i stor grad om det bygde miljøet og rent naturgitte forhold (Buttimer, 1980, s. 46). For en boligeier kan dette dreie seg om selve den fysiske strukturen som er boligen, det kan være nærheten til skog og mark eller det kan være tilgangen på sjø. Bruken og tilgjengeligheten av dette kan bidra til å skape tilhørighet, og bygge stedsidentitet. Vi ser at en rekke av boligeierne forteller om fysiske egenskaper ved eiendommen som de verdsetter, noe som trolig har bidratt til å forsterke den symbolske delen av stedsidentiteten.

Stedsidentiteten kan over tid bli en del av vår personlige identitet og Buttimer argumenterer for at å miste sitt hjem kan føre til en identitetskrise (1980, s. 46). Vi ser også av DFØ (2023) sin innbyggerundersøkelse fra 2021 at 71 % av befolkningen svarer at de føler sterk tilhørighet til det området eller den bydelen de bor i. Dette forteller oss mye om hvor viktig lokalsamfunn, tilhørighet og sted er for oss og hvor utfordrende det kan være dersom dette blir tatt i fra oss. I ytterste konsekvens kan dette føre til en slags identitetskrise. Dette bidrar til å forklare hvorfor en innløsningsprosess blir så belastende for de som rammes.

Særlig interessant i denne forbindelse vil jeg påstå det er å se på sammenhengen mellom tilhørighet til eiendommen og hvilken følelsesmessig påvirkning prosessen har påført de berørte. Av de boligeierne som forteller om sterk tilhørighet og tilknytning til eiendommen som måtte innløses, har samtlige av disse opplevd prosessen som mer krevende og som en større følelsesmessig belastning. De oppgir i sterkere grad enn de med lav grad av tilknytning til eiendommen som måtte innløses at dette påvirket hverdagen, og har vært utfordrende i ettertid.

Flere av boligeierne har også opplevd en følelsesmessig belastning i tiden etter reetablering, dette knytter seg i stor grad til hva som skjedde, og skulle skje med boligen de løste inn. De fleste boligeierne har fått noe informasjon knyttet til hva som ville skje med boligen deres etter de flyttet derifra. Under intervjuene ble det også tydelig at dette er noe som er viktig for de fleste boligeierne, og noe de er interessert i å følge med på. Enkelte har fått informasjon om at boligen vil rives innen kort tid, mens andre har fått beskjed om at den vil bli leid ut inntil videre. Flere av boligeierne forteller at de fulgte med på hva som skjedde med hjemmene sine etter at de flyttet ut. Flere forteller at de observerte at huset ble stående tomt uten å bli vedlikeholdt. Dette førte til at de ble utsatt for hæverk og innbrudd. Dette beskrives som en belastning å måtte oppleve å være vitne til. Karoline opplever det også som vanskelig å godta at hun ble tvunget til å flytte, og at nå noen år etter leies hjemmet hennes fortsatt ut til andre i påvente av at prosjektet skal settes i gang.

Dette understreker det faktum at når bolig innløses er det ikke selve boligen en er interessert i å erverve, det er arealet boligen befinner seg på. Konsekvensen av dette er at boligen, og hjemmets karakter ikke bare blir tatt fra eieren, men eiendommens karakter endres fundamentalt. Med dette mener jeg at eiendommens funksjoner, også sosialt endres totalt. Boliginnløsningen skal til slutt ende i rivning av bolig, og bygging av ny veg. Det vil være rimelig å anta at dette kanskje er lettere å forholde seg til for de som rammes, enn forfallet som finner sted før rivning og vegbygging faktisk gjennomføres.

4.4.3 Hjemmet og mennesket i boliginnløsningen

Mine funn viser at å havne i en boliginnløsningsprosess er en belastning for alle de som rammes. Boligeierne forteller om bekymringer, usikkerhet, utrygghet og både psykisk og fysisk belastning som følge av prosessen. Vi har sett at det ikke bare er boligeier som påvirkes av en boliginnløsning. De andre familiemedlemmene som har sitt hjem i boligen er også berørt av prosessen, til tross for at det ikke nødvendigvis går ut over dem rent økonomisk. Vi må være bevisst skille mellom et hjem og en bolig. Selve enheten eller varen som er boligen kan erstattes, men følelsen og opplevelsen av hjemmet kan ikke erstattes på samme måte.

Flere av boligeierne etterlyser og ønsker mer annerkjennelse for hvor belastende prosessen er, og kanskje også mer fokus på hjemmets funksjoner og hvordan disse kan ivaretas og erstattes i prosessen.

Boligeierne forteller at det er vanskelig for alle familiemedlemmene å forstå hva som skal skje og hvorfor dette måtte skje akkurat dem. For boligeier er det kanskje også vanskelig å forklare dette for familien på en god og hensiktsmessig måte. Jeg synes derfor det ville vært svært interessant å se på muligheten for å utarbeide informasjonshefter eller lignende som ikke bare rettes mot eieren, men også familien og det fellesskapet som berøres av et slikt inngrep.

Vi har sett at tilknytning til eiendommen har innvirkning på hvor belastende boligeier opplever det når de må innløse hjemmene sine. Etter hvert som tiden går og vi etablerer sterk tilknytning til sted, eiendom og bolig, får vi en følelse av hjem og dette blir en del av identiteten vår. Når dette tas i fra oss kan dette i ytterste konsekvens oppleves som en identitetskrise for boligeier. Dette mener jeg understreker grunnerververs ansvar i å se den enkeltes situasjon, og tilpasse sin opptreden deretter. Kanskje skal grunnerverver være mer nysgjerrig? La boligeier fortelle om hjemmene sine, hva som er viktig for dem og hvilke minner og følelser de har til hjemmet. Det flere av boligeierne ønsker er rett og slett noen som lytter og er villig til å høre hva de har å si, og hvordan de opplever dette. Dette drar oss inn i de etiske retningslinjene hvor vi ser at denne måten å opptre på som grunnerverver er beskrevet. I mine funn har vi sett en tendens til rettsliggjøring av prosessen fra grunnerverver sin side. Jeg vil derfor understreke viktigheten av denne delen av budskapet i de etiske retningslinjene. Kanskje kan det være lett for at disse blir "glemt", eller kanskje fremstår de som "svevende" sett med juridiske øyne?

Videre har vi sett av studiens funn at det er et behov for individuell tilpasning i en boliginnløsningsprosess. Noen av oss er svært følelsesstyrte, mens andre er mer analytiske. Noen av boligeierne reagerer med å gå i forsvar, og stritte imot det som skjer, mens andre «gir etter» og fremstår mer «rasjonelle». Dette illustrerer godt det faktum at grunnerverver vil kunne møte helt forskjellige typer mennesker i sitt yrke. Det at vi er så forskjellige vil jeg argumentere for at legger et visst ansvar på grunnerverver sine evner til å «se» den enkelte. Boligeiere vil ha ulike reaksjoner, noe som krever ulik behandling fra grunnerverver.

Grunnerverver bør derfor evne å tilpasse seg og se hvem de har med å gjøre, og gjøre en vurdering av hva den enkelte boligeier trenger. Noen trenger kanskje at man tar seg tid til å lytte, viser empati og medfølelse mens andre kanskje ikke har det samme behovet for dette. Jeg vil uansett argumentere for at grunnerverver til en viss grad bør tilpasse sin opptreden til den enkelte boligeier.

Forholdet mellom grunneier og grunnerverver er også omtalt i denne delen av oppgaven. Vi har sett at mange av boligeierne oppgir at de mener grunnerverver gjør en svært god jobb, og utviser stor tillit til vedkommende. Dette ser vi til tross for at de samme boligeierne også forteller om negative opplevelser og konsekvenser som følge av prosessen og utfallet av den. Vi har slått fast at dette kan handle om tilliten, både sosialt og institusjonelt som preger forholdet mellom boligeier og grunnerverver, samt skjevheten i maktforholdet. Når hjemmet vårt står på spill, og vi i praksis ikke kan gjøre noe for å forhindre innløsningen, kan dette oppleves håpløst og det skapes sterke spenninger i opplevelsen av makt mellom partene. På bakgrunn av dette vil jeg argumentere for hvor viktig det er at grunnerverver er bevisst maktforholdet mellom partene og hvordan dette også påvirker tilliten boligeier har til dem som en representant for det offentlige.

5. Hvilke erfaringer har de som har fått innløst bolig og hjem til vegformål gjort seg med denne prosessen?

5.1 Konklusjon på forskningsspørsmål

Den tiden som går fra grunneier først får høre om et mulig fremtidig tiltak som kan komme til å påvirke dem og deres bosituasjon, frem til endelig avklaring kommer, kan være lang. Det er et kjent faktum at planlegging av veg i Norge kan ta svært lang tid. I perioden fra tiltaket først blir kjent til det faktisk gjennomføres lever en rekke boligeiere i usikkerhet knyttet til hvorvidt de kommer til å bli berørt og eventuelt når. Vi har slått fast at alle boligeierne i denne studien havnet i planskyggen, og opplevde konsekvensene som det medfølger. De opplever at eiendommens økonomiske og sosiale funksjon berøres allerede på et svært tidlig tidspunkt i denne prosessen.

Hvordan vi reagerer, og hva vi velger å gjøre når vi blir nødt til å innløse bolig vil variere stort. Vi er alle forskjellige, vi har ulike personligheter og ulike forutsetninger som betyr at det vil være behov for individuell tilpasning i en boliginnløsningsprosess. Dette gjelder både i forhandlingene mellom partene, i grunnerververs opptreden ovenfor den enkelte og kanskje også i fastsettelsen av reetableringsområde? Mange av boligeierne i denne studien opplever at deres forventning til prosessen ikke samsvarer med realiteten. Dette understreker hvor viktig det er at grunnerverver sørger for at berørte boligeiere forstår hva de er med på, hva som skal skje og hvilke rettigheter de har. Her må også håndbok om boliginnløsning og de etiske retningslinjene for grunnerverv nevnes, da vi har sett at disse bidrar til å danne et bilde av en prosess som ikke nødvendigvis samsvarer med realiteten.

En boliginnløsningsprosess inneholder også en forventning om ekspropriasjon dersom forhandlingene ikke fører frem til minnelig avtale. Vi har sett at dette trolig påvirker forhandlingene mellom partene, samt forholdet mellom boligeier og grunnerverver. I forholdet mellom boligeier og grunnerverver blir også den sosiale og institusjonelle tilliten et aspekt. Grunnerverver bør være bevisst skjevheten i maktforholdet mellom partene både på bakgrunn av forventningen om ekspropriasjon, og graden av tillit.

Videre har vi sett at det boligeier må innløse ikke bare er en bolig for dem, det er et hjem. Vi har slått fast at hjemmet skiller seg fra boligen, og har funksjoner for eieren som ikke kan erstattes økonomisk på samme måte som den fysiske enheten som er boligen. Det er det å miste hjemmet sitt som oppleves belastende for boligeierne og deres familiemedlemmer, og det vil trolig ta tid før de opplever sin nye bolig som et hjem. For mange oppleves dette som å bli fratatt tryggheten sin og livet slik en kjenner det i dag, og alt dette ufrivillig. Hjemmets funksjon som en del av et lokalsamfunn, en opplevelse av tilhørighet, en opplevelse av sted og en følelse av trygghet er veldig viktig for oss. Derfor oppleves det svært utfordrende dersom dette blir tatt i fra oss. I ytterste konsekvens kan dette føre til en slags identitetskrise. Dette bidrar til å forklare hvorfor en innløsningsprosess blir så belastende for de som rammes.

Å bli fratatt hjemmet sitt ufrivillig, og med en forventning om ekspropriasjon i bakgrunnen, vil derfor være dramatisk for den berørte boligeier. Dette vil også kunne påvirke deres syn på grunnerverver og selve prosessen. Å oppleve at staten kommer og tar fra deg noe av det viktigste du har, uten at du i praksis vil kunne gjøre noe for å forhindre det kan føles urettferdig. Det faktum at grunnerverver også har sine retningslinjer og lovverk å forholde seg til kan også føre til at den berørte boligeieren kan føle at grunnerverver «ikke hører dem» eller ikke tar hensyn til deres ønsker. Grunnerverver er begrenset av de lover og regler som foreligger og kan ikke ubegrenset strekke seg utover disse for å imøtegå boligeieren. Studiens funn tyder på at grunnerverver til en viss grad rettsliggjør prosessen, noe som fører til at deler av de etiske retningslinjene havner i bakgrunnen.

Jeg ønsker derfor å rette fokus mot den delen av prosessen som ikke omhandler de juridiske og økonomiske aspektene. Vi har sett at eiendom forplikter i den forstand at den skal tjene samfunnets beste, men den forplikter også ovenfor de som har sitt hjem der og de funksjonene som berøres når dette tas i fra dem. De etiske retningslinjene er derfor helt sentrale og må ikke glemmes.

Jeg vil derfor avslutte med å dra frem et sitat fra grunnerverver 2 som uttalte at «det er viktig at grunnerverver har i bakhodet at for dem er dette en jobb, men for de berørte boligeierne er dette selve livet».

5.2 Videre forskning

I løpet av arbeidet med dette forskningsprosjektet har det dukket opp flere interessante spørsmål som jeg basert på oppgavens omfang har blitt nødt til å avgrense mot.

Et tema jeg tenker ville vært svært interessant å se videre på er hvordan informantenes personlige egenskaper, som for eksempel jobb, utdanning og alder spiller inn på hvordan man opplever å stå i en boliginnløsningsprosess. I min forskning har jeg sett en mulig sammenheng mellom yrke/utdanning og synet på hele denne prosessen, som det ville vært svært interessant å undersøke ytterligere.

Videre vil jeg også trekke frem sammenhengen jeg har sett mellom tilhørighet til boligen som innløses og grad av følelsesmessig påvirkning. Jeg har sett en del på dette i mine funn, og tror at det er en mulighet for at jo større tilhørighet en person har til en eiendom jo større følelsesmessig belastning opplever vedkommende. Dette mener jeg kunne egnet seg godt som en kvantitativ studie.

Etterord

Min tid som student er nå over, og jeg ser stort frem til å ta fatt på de utfordringene som venter ute i arbeidslivet. Arbeidet med denne masteroppgaven har vært svært tidkrevende, men også utrolig lærerikt for meg.

Underveis i arbeidet med denne masteroppgaven har jeg notert meg hva vi kan lære av de som har vært igjennom en boliginnløsningsprosess, og hvordan jeg ser for meg at vi kunne forbedret prosessen. Noe kommer frem i denne masteroppgaven, men ikke alt. Dette kunne jeg gjerne tenkt meg å jobbe videre med i fremtiden, og håper det vil komme en mulighet for meg til å bidra til et slikt arbeid for å kunne gjøre opplevelsen av prosessen litt bedre for de som rammes. Særlig interessant synes jeg det hadde vært å bidra i arbeid med å finne ut hvordan vi i større grad kan ivareta hjem-funksjonene for eier, og deres familiemedlemmer.

Til slutt vil jeg benytte sjansen til å takke Statens vegvesen for gode råd, og økonomisk støtte til å gjennomføre forskningsprosjektet.

Erika Selnes Asbølmo

Erika S. Asbølmo

Referanseliste

I det følgende vil kildene som er brukt i denne masteroppgaven presenteres inndelt i fire kategorier; litteratur/internettkilder, lover, forskrifter og muntlige kilder

Litteratur og internettkilder

Asbølmo, Erika Selnes (2023) *Research Project description – forprosjektrapport masteroppgave*. MOA 256 Vitenskapsteorier og metode.

Bryman, Alan (2012) *Social reaserch methods 4th edition*. Oxford university press.

Braate, Magnus (2012). Masteroppgave. *Planskyggen; effekter på eiendom gjennom langsiktig planlegging av offentlig infrastruktur*. Universitet for miljø- og biovitenskap v/ institutt for landskapsplanlegging.

Buttimer Anne, Seamon, David (2015) *The Human Experience og Space and Place*. 2. utgave. New York: Routledge. Hentet: 08.03.24. Tilgjengelig fra:

https://books.google.no/books?hl=no&lr=&id=xRHICQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA166&dq=sense+of+place&ots=gNhf7zLOQ6&sig=fg0ZtDbpvnWgmVz9TtxQN-8lro&redir_esc=y#v=onepage&q=sense%20of%20place&f=false

De nasjonale forskningsetiske komiteene (2023) *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap og humaniora*. 5. utg.

Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (2023) *Innbyggerundersøkelsen 2021*. Hentet: 01.04.2024. Hentet fra: <https://dfo.no/undersokelser/innbyggerundersokelsen-2021/innbyggerundersokelsen-pa-5-minutter>

Digitaliseringsdirektoratet (2021) *Tillit i befolkningen og til det offentlige*. Hentet: 27.03.23, tilgjengelig fra: <https://www.digdir.no/rikets-digitale-tilstand/tillit-i-befolkningen-og-til-det-offentlige/4060>

Englestad Fredrik (2003) *Hva er makt*. Rapport 57. Institutt for samfunnsforskning og makt- og demokratiutredningen. Hentet: 27.03.23. Tilgjengelig fra: <https://www.sv.uio.no/mutr/publikasjoner/rapporter/rapp2003/rapport57/index-HVA.html>

Eriksen, Gunnar (2023) *Eiendomsrett*. Hentet: 11.03.24, Tilgjengelig fra: <https://snl.no/eiendomsrett>

Flåto, Maja (2023) *Hjem eller bolig? Kategorieres betydning for kunnskapsutvikling om bostedsløshet*. Nordisk velfærdsforskning vol 8, utg.2. Hentet: 10.04.24. Hentet fra: <https://www-idunn-no.galanga.hvl.no/doi/full/10.18261/nwr.8.2.2>

FN-sambandet (u.å) *Konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter*. Hentet 04.05.2024, Hentet fra: <https://fn.no/avtaler/menneskerettigheter/konvensjon-om-%C3%B8konomiske-sosiale-og-kulturelle-rettigheter>

Holth, Fredrik (2016) *Eiendommers «sosiale funksjon»*. Kart og Plan vol 76. Hentet 11.03.24. Tilgjengelig fra: <https://www.kartogplan.no/Artikler/KP2-2016/Eiendommers%20sosiale%20funksjon.pdf>

Honore, A.M (1961) *Ownership*, Gueast AG, ed. Oxford essays on jurisprudence. Oxford: Oxford University Press, Hentet: 11.03.24 Tilgjengelig fra: <http://fs2.american.edu/dfagel/www/OwnershipSmaller.pdf>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) *Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024*. Hentet: 11.05.2024 Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024/id2788470/>.

Kommunal og moderniseringsdepartementet (2021) *nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken*. Hentet 08.03.24, tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdate-rt-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

Nielsen, Nikolaj (2011) *Retten til et hjem-ejendomsret, privatliv og forsørgelse*. Jurist- og økonomforbundet.

NOU 1999:28 (1999) *Gardermoprojektet – Evaluering av planlegging og gjennomføring*. Samferdselsdepartementet. Hentet: 03.05.2024. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/dc8b4165c82543a1ba86c85ee0f03a43/no/pdfa/nou199919990028000dddpdfa.pdf>

Panalver, Eduardo M (2012) *Eminent Domain and regulatory takings*. Cambridge University Press.

Rognes, J. K. (2016). *Forhandlinger*. 5. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Samferdselsdepartementet (2019). *Instruks for Statens vegvesen*. Hentet 08.03.24. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/087954c97c8e47b7b2a733e350a25b4a/instruks-for-svv-med-endringer-fra-1-september-2021.pdf>

Sevatdal, H. og Sky, P. K. (2017). *Eigedomsteori - Innføring i samfunnsvitenskapeleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Norges Landbrukshøgskole Institutt for landskapsplanlegging.

SIKT (u.å) *Opplysninger om andre enn deltakarane (tredjepersonar)*. Hentet: 25.04.2024. Tilgjengelig fra: <https://sikt.no/tjenester/personverntjenester-forskning/personvernhandbok-forskning/opplysninger-om-andre-personer-enn-deltakerne-tredjepersoneri>

Silkoset, O., Falkanger, T., Kraft, P., Lie, N. E. og Olsen, R. (1996). Ekstern kvalitetsrevisjon av grunnervervet i Gardermoprojektet. Sluttrapport. Oslo.

Statens vegvesen (2017). *Eigedomsinngrep*. Håndbok V740. Vegdirektoratet.

Statens vegvesen (2023) *Planlegging, prosjektering og grunnnerv*. Hentet 08.03.24. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/nn/fag/veg-og-gate/planlegging-prosjektering-og-grunnnerv/grunnnerv/>

Statens vegvesen. (1999). *Etiske retningslinjer for grunnnerv*. Gjelder all kontakt med grunneiere. Håndbok R730. Vegdirektoratet

Statens vegvesen. (2008). *Boliginnløsning*. Håndbok R731. Vegdirektoratet.

Støback, Bjørsvik Anja (2012) *Retten til en bolig- en plass som kan kalles hjem*. Vol. 38, Utg. 1. Kritisk juss.

Aasebø, Kristoffer (2003). *Avtale under trussel om ekspropriasjon: avtalerettslige og forvaltningsrettslige problemstillinger*. Vol.9, Utg 1. Tidsskrift for forretningsjus

Lover

Lov 17 mai 1815 Kongeriket Noregs grunnlov (Grunnloven).

Lov 6. april 1984 nr. 16 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningsloven) Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Lov 23. oktober 1959 nr. 03 om oreigning av fast eiendom (oreigningsloven)

Lov 21. juni 1963 nr.23 om vegar (veglova)

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov 01. januar 1970 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Forskrifter

FOR-1981-09-11-8603 om eigedomsinngrep etter veglova

Rettspraksis

RG.1996 s.521

RG. 1999 s. 532

HR.2017.2338-A

Figurliste

Figur 1: Forenklet oversikt over hvordan grunnnerv skjer. Hentet fra: Statens vegvesen sin informasjonsside om avståelse av eiendom (u.å) 24

Muntlige kilder

Intervju 1: Informant 1. Anders

Intervju 2: Informant 2. Karoline

Intervju 3: Informant 3. Ole

Intervju 4: Informant 4. Camilla

Intervju 5: Informant 5. Martin

Intervju 6: Informant 6. Tonje

Intervju 7: Informant 7. Jonas

Intervju 8: Informant 8. Grunnerverver 1

Intervju 9: Informant 9. Grunnerverver 2

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide grunneier

Vedlegg 2: Intervjuguide grunnerverver

Vedlegg 3: Informasjonsskriv og samtykkeskjema grunneier

Vedlegg 4: Informasjonsskriv og samtykkeskjema grunnerverver

Vedlegg 5: SIKT sin vurdering av meldeskjema

Intervjuguide - grunneier

1 Før boliginnløsningen

1.1 Kan du fortelle litt om bosituasjonen deres før dere måtte innløse bolig?

1.2 Hvilken kjennskap hadde du til grunnerverv, ekspropriasjon og boliginnløsning fra tidligere?

1.3 Hvordan ble dere informert om at dere ville bli nødt til å finne et nytt sted å bo?

1.4 Hvordan opplevde du første møte med grunnerverver?

1.5 Hva gjorde dere når dere fikk vite at deres bolig skulle innløses?

2 Underveis i prosessen

2.1 Hvordan opplevde du de konkrete forhandlingene knyttet til boliginnløsningen?

2.2 Hva var viktig for deg under forhandlingene, og hvordan ble dette ivaretatt?

2.3 Hvem var innom huset deres i løpet av prosessen?

2.4 Hvilken informasjon fikk dere fra grunnerverver om hvilke rettigheter dere hadde?

2.5 Hadde du bistand under forhandlingene?

2.6 Følte du noen gang på tidspress under grunnervervet?

2.7 Kan du fortelle litt om hvordan dere fant erstatningsbolig?

2.8 Kan du fortelle litt om hvordan å være i en slik prosess påvirket hverdagen deres?

2.9 Hvilken informasjon fikk dere om hva som ville skje med boligen deres etter innløsning?

3 Etter boliginnløsning

3.1 Hvordan opplevde du at informasjonen du fikk i forkant med prosessen samsvarte med opplevelsene du hadde under grunnervet?

3.2 Opplever du noen forskjeller fra deres tidligere hjem, til erstatningsbolig?

3.3 Hvilke forandringer har dere opplevd i hverdagen etter reetableringen?

3.4 Hva gjorde at du følte deg ivaretatt/ikke ivaretatt gjennom prosessen?

3.5 Har du noen tanker om tidsperspektivet på grunnervet og reetableringen?

3.6 Hvilke tanker sitter du igjen med etter å ha vært igjennom en slik prosess?

3.7 Er det noe du kunne tenkt deg skulle blitt gjort annerledes fra grunnervet sin side?

4 Avslutning

4.1 Har du noe mer du ønsker å tilføye?

4.2 Kan du kontaktes for oppfølgingsspørsmål dersom det skulle bli aktuelt?

Intervjuguide- grunnerverver

1 Innledning

1.1 Kan du fortelle kort om din bakgrunn, og hvor lenge du har jobbet som grunnerverver i Statens vegvesen?

2 Tidlig fase – planlegging og første kontakt

2.1 Hvordan planlegger du gjennomføringen av grunnerverv hvor bolig skal innløses?

2.2 Hvordan foregår den første kontakten med berørt grunneier som må innløse bolig?

2.3 Er det noen spesielle hensyn du tar ved boliginnløsning kontra annet grunnerverv?

2.4 Hvordan sikrer du at berørt grunneier er kjent med rettighetene sine fra starten av prosessen?

3 Underveis i prosessen - forhandlinger

3.1 Hvordan går du frem for å oppnå enighet om en minnelig avtale?

3.2 Hvordan håndterer dere styrkeforholdet mellom vegvesenet som den profesjonelle part og grunneier underveis i prosessen?

3.3 Hvilken informasjon får grunneier om hva som vil skje med deres bolig etter Statens vegvesen overtar denne?

3.4 Bistår dere i vegvesenet grunneier med å finne erstatningsbolig?

3.5 Hvordan tolker du reglene om reetableringsområde ved boliginnløsning?

4 Etter grunnerverv og reetablering

4.1 Opplever du at de som har fått innløst bolig er fornøyde med utfallet av reetableringen?

4.2 Gjennomføres det noen evaluering av prosessen?

4.3 I de sakene du har vært involvert i, opplever du at dette har vært en stor følelsesmessig påkjenning for de berørte?

5 Refleksjoner

- 5.1 Hva gjør du personlig for at berørt grunneier skal føle seg hørt og behandlet med respekt?
- 5.2 Hvordan forholder du deg til innholdet i håndbok R731 om boliginnløsning?
- 5.4 Er det noe i regelverket som du kunne tenkt deg hadde vært annerledes? Hvorfor?
- 5.5 Hva tenker du er det største utfordringen i saker hvor det skal innløses bolig?
- 5.6 Kan du fortelle om en boliginnløsningssak hvor du selv er fornøyd med gjennomføringen?
Hvorfor gikk dette bra?
- 5.7 Kan du fortelle om en boliginnløsningssak hvor du ikke er fornøyd med gjennomføringen?
Hvorfor gikk ikke dette så bra?

6 Avslutning

- 6.1 Er det noe jeg har glemt å spørre om som du mener er viktig å trekke frem i denne forbindelsen?
- 6.2 Kan du kontaktes for oppfølgingsspørsmål dersom det blir aktuelt?

Vil du delta i forskningsprosjektet; Hvordan håndteres reetablering ved boliginnløsning til veiformål, og hvilke erfaringer har de som har vært igjennom en slik prosess?

Formålet med prosjektet

Dette er et spørsmål til deg om du vil delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å belyse hvordan det oppleves for en berørt grunneier å få sitt hjem innløst til veiformål, og hvilke erfaringer en gjør seg ved å stå i en slik prosess. Det skal også kartlegges hvordan boliginnløsningsaker håndteres fra grunneverver sin side. Dette forskningsprosjektet gjennomføres for å samle inn data til masteroppgave som skrives ved Høgskulen på Vestlandet i Bergen.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får denne forespørselen fordi du har fått din bolig innløst for å realisere bygging/utbygging av infrastruktur gjennomført av Statens Vegvesen. Denne forespørselen sendes ut til en rekke grunneiere som har opplevd det samme som deg. Forespørselen sendes ut til grunneiere fra ulike prosjekter på tvers av landet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Høgskulen på Vestlandet er ansvarlig for personopplysningene som behandles i prosjektet.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Hva innebærer det for deg å delta?

Dersom du velger å delta i forskningsprosjektet vil det innebære å svare på mellom 15-25 spørsmål i form av et intervju. Intervjuene kan gjennomføres gjennom personlige møter, eller gjennom en videosamtale (teams) eller telefonsamtale.

Varigheten av intervjuet antas å være på omtrent en time. Dette vil avhenge av hva du som informant ønsker å svare på, og hvor utdypende du ønsker å svare. Når vi gjennomfører intervjuet ønsker jeg å notere samt benytte lydopptaker dersom du samtykker til dette. Intervjuene er planlagt gjennomført i løpet av februar måned. Navn, kontaktopplysninger og bakgrunnsopplysninger vil bli samlet inn som en del av forskningsprosjektet og vil bli oppbevart og behandlet i henhold til utdanningsinstitusjonens regelverk. Lydopptak vil slettes etter prosjekter er avsluttet.

Personvern

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler personopplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Det er kun prosjektansvarlig og veiledere som vil ha tilgang på personopplysningene knyttet til studien. Informantene vil ikke kunne gjenkjenne seg selv i den ferdige publikasjonen, og vil bli helt anonymisert. Ingen personopplysninger skal publiseres.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke. På oppdrag fra Høgskulen på Vestlandet har personverntjenestene ved Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør, vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- å be om innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende,
- å få slettet personopplysninger om deg,
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Vi vil gi deg en begrunnelse hvis vi mener at du ikke kan identifiseres, eller at rettighetene ikke kan utøves.

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil etter planen avsluttes innen 01.07.2024. Opplysningene vil da slettes.

Spørsmål

Dersom du har spørsmål, kan du kontakte meg, Erika Selnes Asbølmo på telefon +47 46953237 eller per epost erikaselines@gmail.com.

Mine veiledere Sjur Kristoffer Dyrkolbotn, og Connie Harriet Kapstad Reksten kan også kontaktes per epost. (Sjur.Kristoffer.Dyrkolbotn@hvl.no
connie.harriet.kapstad.reksten@hvl.no).

Personvernombud ved Høgskulen på Vestlandet Trine Anikken Larsen kan nås på telefon: 55 58 76 82, eller per epost: trine.anikken.larsen@hvl.no.

Dine opplevelser og erfaringer vil være til stor hjelp for min masteroppgave

Med vennlig hilsen

Erika Selnes Asbølmo
Student/prosjektansvarlig

Hvis du har spørsmål knyttet til Sikts vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt på e-post: personverntjenester@sikt.no, eller på telefon: 73 98 40 40.

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet: *Hvordan håndteres reetablering ved boliginnløsning til veiformål, og hvilke erfaringer har de som har vært igjennom en slik prosess?* og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at det blir tatt lydopptak under intervjuet

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

Vil du delta i forskningsprosjektet; Hvordan håndteres reetablering ved boliginnløsning til veiformål, og hvilke erfaringer har de som har vært igjennom en slik prosess?

Formålet med prosjektet

Dette er et spørsmål til deg om du vil delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å belyse hvordan det oppleves for en berørt grunneier å få sitt hjem innløst til veiformål, og hvilke erfaringer en gjør seg ved å stå i en slik prosess. Det skal også kartlegges hvordan boliginnløsningsaker håndteres fra grunnerverver sin side. Dette forskningsprosjektet gjennomføres for å samle inn data til masteroppgave som skrives ved Høgskulen på Vestlandet i Bergen.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får denne forespørselen fordi du er grunnerverver i Statens Vegvesen. Denne forespørselen er gjennom prosjektansvarlig sin kontakt i Statens Vegvesen sendt ut til grunnerververe på tvers av landet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Høgskulen på Vestlandet er ansvarlig for personopplysningene som behandles i prosjektet.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Hva innebærer det for deg å delta?

Dersom du velger å delta i forskningsprosjektet vil det innebære å svare på mellom 15-25 spørsmål i form av et intervju. Intervjuene kan gjennomføres gjennom personlige møter, eller gjennom en videosamtale (teams) eller telefonsamtale.

Varigheten av intervjuet antas å være på omtrent en time. Dette vil avhenge av hva du som informant ønsker å svare på, og hvor utdypende du ønsker å svare. Når vi gjennomfører intervjuet ønsker jeg å notere samt benytte lydopptaker dersom du samtykker til dette. Intervjuene er planlagt gjennomført i løpet av januar/februar måned. Navn, kontaktopplysninger og bakgrunnsopplysninger vil bli samlet inn som en del av forskningsprosjektet og vil bli oppbevart og behandlet i henhold til utdanningsinstitusjonens regelverk. Lydopptak vil slettes etter prosjektet er avsluttet.

Personvern

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler personopplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Det er kun prosjektansvarlig og veiledere som vil ha tilgang på personopplysningene knyttet til studien. Informantene vil ikke kunne gjenkjenne seg selv i den ferdige publikasjonen, og vil bli helt anonymisert. Ingen personopplysninger skal publiseres.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke. På oppdrag fra Høgskulen på Vestlandet har personverntjenestene ved Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør, vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Dine rettigheter

Dersom du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- å be om innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende,
- å få slettet personopplysninger om deg,
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Vi vil gi deg en begrunnelse hvis vi mener at du ikke kan identifiseres, eller at rettighetene ikke kan utøves.

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil etter planen avsluttes innen 01.07.2024. Opplysningene vil da slettes.

Spørsmål

Dersom du har spørsmål, kan du kontakte meg, Erika Selnes Asbølmo på telefon +47 46953237 eller per epost 587694@stud.hvl.no.

Mine veiledere Sjur Kristoffer Dyrkolbotn, og Connie Harriet Kapstad Reksten kan også kontaktes per epost. (Sjur.Kristoffer.Dyrkolbotn@hvl.no
connie.harriet.kapstad.reksten@hvl.no).

Personvernombud ved Høgskulen på Vestlandet Trine Anikken Larsen kan nås på telefon: 55 58 76 82, eller per epost: trine.anikken.larsen@hvl.no.

Din deltakelse og dine erfaringer vil være til stor hjelp for min masteroppgave.

Med vennlig hilsen

Erika Selnes Asbølmo
Student/prosjektansvarlig

Hvis du har spørsmål knyttet til Sikts vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt på e-post: personverntjenester@sikt.no, eller på telefon: 73 98 40 40.

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet; *Hvordan håndteres reetablering ved boliginnløsning til veiformål, og hvilke erfaringer har de som har vært igjennom en slik prosess?* og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at det blir tatt lydopptak under intervjuet

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer

813891

Vurderingstype

Standard

Dato

17.01.2024

Tittel

Grunneieres opplevelser og erfaringer etter gjennomlevd grunnnerverv med boliginnløsning

Behandlingsansvarlig institusjon

Høgskulen på Vestlandet / Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap / Institutt for byggfag

Prosjektansvarlig

Sjur Kristoffer Dyrkolbotn

Student

Erika Selnes Asbølmo

Prosjektperiode

01.01.2024 - 01.07.2024

Kategorier personopplysninger

Alminnelige

Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 01.07.2024.

[Meldeskjema](#) 

Kommentar**OM VURDERINGEN**

Sikt har en avtale med institusjonen du forsker eller studerer ved. Denne avtalen innebærer at vi skal gi deg råd slik at behandlingen av personopplysninger i prosjektet ditt er lovlig etter personvernregelverket.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

Vi har vurdert at du har lovlig grunnlag til å behandle personopplysningene, men husk at det er institusjonen du er ansatt/student ved som avgjør hvilke databehandlere du kan bruke og hvordan du må lagre og sikre data i ditt prosjekt. Husk å bruke leverandører som din institusjon har avtale med (f.eks. ved skylagring, nettspørreskjema, videosamtale el.).

Personverntjenester legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til oss ved å oppdatere meldeskjemaet. Se våre nettsider om hvilke endringer du må melde: <https://sikt.no/melde-endringer-i-meldeskjema>

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

Vi vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!