

Notat

Til: Oppdal hytteforening

Fra: Advokatfirmaet Arntzen Grette

23. september 2026

Ansvarlig advokat:

Bård K. H. Berge

Saksnummer: 134461-102

FREMGANGSMÅTE FOR EN EFFEKTIV EKSPROPRIASJONSPROSESS

1 INNLEDNING

Utvalg for bygg- og arealplansaker i Oppdal kommune vedtok i møte 14. august 2026 å legge forslag til detaljreguleringsplan for skiløyper i Gjevilvassdalen ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget legger til rette for etablering av skiløyper på vei, som dagens veirettshavere har anledning til å brøyte på vinterstid og som følgelig vil være til hinder for etablering av skiløyper. Etablering av skiløyper i samsvar med reguleringsplanen fordrer derfor at kommunen har eller tilegner seg en rett til å etablere skiløyper i samsvar med planen samtidig som kommunen må tilegne seg en rett til å nekte rettighetshaverne å brøyte veien (en negativ servitutt). Dette kan skje enten gjennom avtale eller ekspropriasjon.

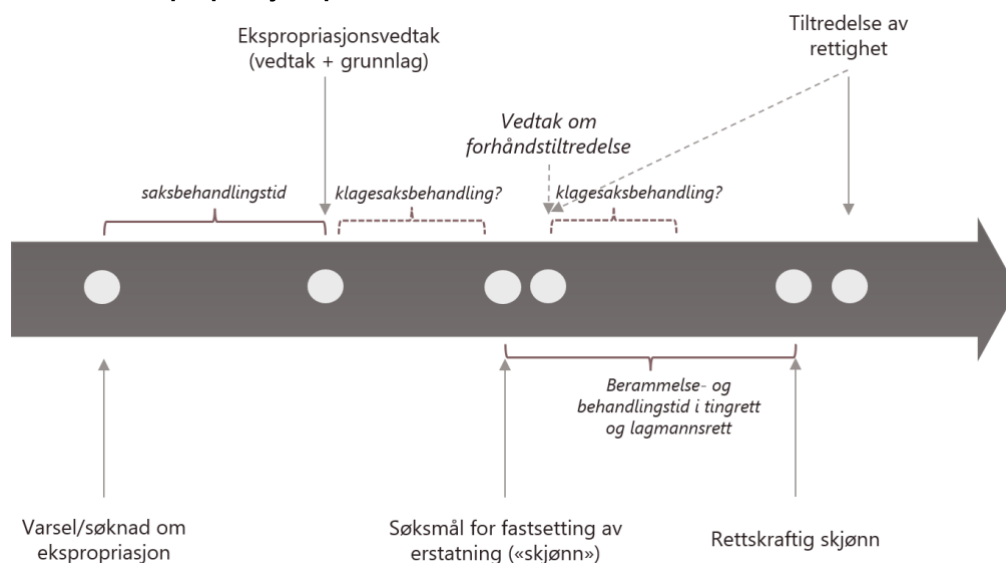
Oppdal Hytteforening ønsker at skiløyper skal kunne etableres i vintersesongen 2026/2027

Dersom kommunen i praksis skal lykkes med å tilegne seg rettigheter til å etablere skiløyper i løpet av kommende vintersesong, må ekspropriasjonssaken *prioriteres* og *behandles effektivt* av kommunen.

Dette notatet redegjør for hvordan man kan sørge for en *effektiv fremgangsmåte* for ekspropriasjon og tiltredelse av nødvendige rettigheter til å etablere og opprettholde skiløyper i samsvar med planen i løpet av kommende vintersesong.

2 EKSPROPRIASJONSPROSESSEN

2.1 Oversikt over ekspropriasjonsprosessens ulike stadier



Bildet over illustrerer de ulike stegene i en alminnelig ekspropriasjonsprosess, der tiltredelse kan skje både før og etter at det foreligger et rettskraftig skjønn. Det er ikke mulig å unngå de ulike stegene, men prosessen kan effektiviseres slik at tidstapet mellom de ulike stegene blir redusert.

2.2 Ekspropriasjonsvedtaket

Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2 vedta ekspropriasjon til «gjennomføring av reguleringsplan».

Bestemmelsen gir grunnlag for å erverve de rettigheter som trengs for å gjennomføre reguleringsplanen, slik den er utformet. Når reguleringsplanen legger til rette for etablering av skiløyper på vinterstid, enten løypen er vist på en eksisterende vei eller annet areal, vil reguleringsplanen kunne danne grunnlag for å ekspropriere rettighetene til dette. At en reguleringsplan kan tjene som grunnlag for å ekspropriere inngrep i veiretter, for eksempel i form av en rett til å etablere skiløyper på veien og en negativ servitut til hinder for at veirettshavere brøyter veien på vinterstid, er åpenbart. Til illustrasjon, viser vi til Eidsivating lagmannsretts jordskifteavgjørelse i LE-2017-18844 (Mysusæter)¹, som dreide seg om innskrenkinger i rettighetene til vinterbrøytet vei, hvor lagmannsretten legger til grunn at det er anledning til å ekspropriere bort rettigheter til en vinterbrøytet vei med grunnlag i en reguleringsplan..

Ekspropriasjonsadgangen forutsetter imidlertid at reguleringsplanen er vedtatt. Dette innebærer at ekspropriasjonsvedtaket ikke kan fattes før reguleringsplanen er vedtatt, men bestemmelsen er ikke til hinder for at reguleringsplanvedtaket og ekspropriasjonsvedtaket kan behandles suksessivt i samme kommunestyremøte.

I denne forbindelse skal vi kort bemerke at de grunnleggende kravene til ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 også gjelder ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven, hvilket innebærer at kommunen må foreta en vurdering av *nødvendigheten* av inngrepet og en *interesseavveining* mellom allmennhetens og de samfunnsmessige interessene i å foreta inngrepet veid opp mot de berørte rettighetshavernes interesser i rettighetene som må avstås (i praksis, retten til å brøyte veien). Denne vurderingen bør ikke utsettes til ekspropriasjonssaken, men bør vurderes som en del av reguleringsplansaken. Så lenge disse vurderingene er gjort i plansaken, er det i utgangspunktet ikke «plass for en selvstendig vurdering av inngrepets nødvendighet og forholdsmessighet» etter oreigningslova § 2 i ekspropriasjonssaken, jf. Rt. 1998 s. 416 og Rt. 1999 s. 513. I en sak som dette, vil det derfor være en umiddelbar sammenheng mellom de vurderinger som skal gjøres i ekspropriasjonsvedtaket og i reguleringsplanssaken. Dette tilsier at det er både forsvarlig og hensiktsmessig å behandle plansaken og ekspropriasjonssaken i samme møte.

Vedtakelse av ekspropriasjon forutsetter imidlertid at de berørte rettighetshaverne har blitt varslet og gitt en frist til å uttale seg til ekspropriasjonssaken før vedtaket fattes, jf. oreigningslova § 12. Varselet må sendes så tidlig at administrasjonen rekke å behandle innkomne merknader før sakene skal behandles av kommunestyret. Et slikt varsel bør også inneholde et varsel om at kommunen vil søke Statsforvalteren om forhåndstiltredelse.

I forbindelse med behandlingen av ekspropriasjonsvedtaket, bør kommunestyret også vedta å søke Statsforvalteren om forhåndstiltredelse.

Klager på et ekspropriasjonsvedtak har i utgangspunktet oppsettende virkning. Dette innebærer at rettsvirkningene av ekspropriasjonsvedtaket i utgangspunktet ikke inntreffer før eventuelle klager er avgjort av Statsforvalteren. Dette er til hinder for Statsforvalterens behandling av en søknad om forhåndstiltredelse, og kan resultere i at det vil være vanskelig å hindre at veiene blir brøytet tidlig nok til reelt sett å kunne etablere skiløyper i løpet av kommende

¹ For ordens skyld presiserer vi at avgjørelsen ble opphevet av Høyesterett i sak HR-2019-2102-A, men resultatet hadde ingen sammenheng med lagmannsrettens syn på ekspropriasjonsadgang for denne type rettigheter.

vintersesong. Oveigningslova § 5 andre ledd gir imidlertid kommunen hjemmel til å gjøre unntak fra denne regelen i selve ekspropriasjonsvedtaket. Fremdriftsbehovet for etablering av skiløyper i kommende vintersesong, og spesifikt retten til å hindre at snøen brøytes vekk fra veien, kan være et «serleg høve» for å gjøre unntak fra utgangspunktet om oppsettende virkning etter § 5. Kommunen bør vurdere å innta dette i sitt vedtak.

Oppsummert er vår anbefaling:

- Ekspropriasjonsvedtaket behandles av kommunestyret i samme møte som reguleringsplanen blir behandlet, men i en senere sak
- I forkant av at saken behandles, må berørte rettighetshavere gis varsel om
 - o at kommunen vil fatte vedtak om ekspropriasjon i forlengelsen av at reguleringsplanen vedtas i samsvar med oveigningslova § 12
 - o at kommunen vil søke Statsforvalteren om forhåndstiltredelse i forlengelsen av at ekspropriasjonsvedtaket blir fattet, og
 - o at kommunen vil begjære skjønn for fastsetting av erstatningen.
 - o I denne saken vil det være tilstrekkelig å gi en frist på 3 uker.
- Kommunen bør vurdere å gjøre unntak fra oveigningslova § 5 andre ledd, for å beholde fremdrift i saken selv om vedtaket blir påklaget

2.3 Eventuell klage på ekspropriasjonsvedtaket

Klagefristen på ekspropriasjonsvedtaket er tre uker.

Det er grunn til å forvente at eventuelle klager vil rette seg mot både reguleringsplanvedtaket og ekspropriasjonsvedtaket. Begge klagesaker skal behandles av Statsforvalteren, og det er grunn til å forvente at Statsforvalteren først vil behandle klager på reguleringsplanen, for deretter å behandle klager på ekspropriasjonsvedtaket.

Statsforvalterens saksbehandlingstid kan variere, men det er ikke uvanlig at behandling av en klagesak kan ta tre til fire måneder. Statsforvalteren har imidlertid anledning til å prioritere behandling av saker med behov for rask avklaring.

Vår anbefaling er derfor:

- Kommunen bør kunngjøre reguleringsplanvedtaket og ekspropriasjonsvedtaket for de berørte rettighetshaverne så tidlig som mulig, slik at klagefristen begynner å løpe samtidig på begge vedtakene
- Innkomne klager på reguleringsplanvedtaket og ekspropriasjonsvedtaket bør behandles så raskt som mulig av kommunen etter utløpet av klagefristen, slik at saken kan oversendes Statsforvalteren
- Kommunen bør anmode Statsforvalteren om å prioritere behandlingen av eventuelle klager på reguleringsplanvedtaket og ekspropriasjonsvedtaket.

2.4 Begjæring om skjønn og søknad om forhåndstiltredelse

Et ekspropriasjonsvedtak gir ikke rett til å ta rettighetene i bruk. Rettighetene må tiltredes, enten etter en gjennomført skjønnsprosess og et rettskraftig skjønn, eller at det vedtas forhåndstiltredelse (før skjønn er avhjemlet) etter oveigningslova § 25.

I saker som dette, hvor det er et fremdriftsbehov, er den praktiske hovedregel at man ønsker å tiltre rettighetene før skjønnsprosessen er gjennomført. Med mindre rettighetshaverne samtykker, må man søke om forhåndstiltredelse.

Ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven ligger myndigheten til å vedta forhåndstiltredelse etter oreigningslova § 25 til Statsforvalteren.

Så snart ekspropriasjonsvedtaket er fattet, kan kommunen sende en søknad til Statsforvalteren om tiltredelse av rettighetene. Statsforvalteren skal imidlertid normalt ikke gi forhåndstiltredelse før det er begjært skjønn for fastsetting av erstatningen for tingretten. I praksis innebærer dette, at kommunen bør begjøre skjønn før eller samtidig som man søker Statsforvalteren om forhåndstiltredelse.

Dersom kommunen har vedtatt å gjøre unntak fra regelen om at klager har oppsettende virkning etter oreigningslova § 5 andre ledd, vil eventuelle klager i utgangspunktet ikke påvirke muligheten til å begjære skjønn og å gi forhåndstiltredelse. Dersom kommunen *ikke* har vedtatt et slikt unntak, vil eventuelle klager stanse Statsforvalterens mulighet til å behandle en søknad om forhåndstiltredelse frem til klagen på ekspropriasjonsvedtaket er avgjort.

For å minimere tidstap mellom disse stegene, bør kommunen begjære skjønn for tingretten – uavhengig av om det er gjort unntak etter oreigningslova § 5 – men med en betingelse om at skjønnsbegjæringen blir satt i bero i påvente av Statsforvalterens avgjørelse. Samtidig, bør en søknad om forhåndstiltredelse sendes Statsforvalteren med en anmodning om at søknaden behandles så snart eventuelle klager på ekspropriasjonsvedtaket er behandlet.

Oppsummert er vår anbefaling:

- Kommunen bør begjøre skjønn for tingretten og søke Statsforvalteren om forhåndstiltredelse så snart ekspropriasjonsvedtaket er fattet

2.5 Tiltredelse

Etter mottak av Statsforvalterens vedtak om forhåndstiltredelse, bør kommunen anmode de berørte rettighetshaverne om samtykke til tiltredelse i tråd med Statsforvalterens vedtak.

Fristen for å svare på en slik anmodning bør være 14 dager og inneholde et varsel om at kommunen alternativt vil begjære tvangsfullbyrdelse av rettighetene, jf tvangsfullbyrdsesloven § 4-18.

Dersom de berørte rettighetshaverne ikke samtykker, må kommunen snarest etter utløpet av varslingsfristen begjære tvangsfullbyrdelse for namsmyndighetene etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, jf skjønnsprosessloven § 55.