



Statens vegvesen



# Grunnerverv R70 Bypakken Kristiansund

Møte 28.05.2024 – invitert dei som mister bustadar / bygg

Arild Grønsberg

Tlf: 41103905

Epost: [arild.gronsberg@vegvesen.no](mailto:arild.gronsberg@vegvesen.no)

# Grunnerverv

- Litt om grunnlaget til grunnervervet og prinsippet til denne
- Framdrifta til grunnervervet
- Litt om verdsettingsprinsippet
- Gjennomføring av grunnervervet i praksis



# Generelt om grunnerverv

- Kvifor grunnerverv?

Når vi skal bygge ny R70 i Kristiansund må det lagast avtale med alle grunneigarar som skal avgi grunn og bygningar før vegarbeidet kan startes opp.

- Kva oppgåve litt til grunnervervar ?

Inngår avtalar om kjøp, mellombels bruk / leige av eigeedom før bygging av veg/veganlegg

Grunneier sin representant i Statens vegvesen – sikre at grunneier får det han/hun har krav på for å dekkje sitt tap.

- Mykje nyttig informasjon på nettet:

[www.vegvesen.no/Fag/Veg+og+gate/Grunnerverv](http://www.vegvesen.no/Fag/Veg+og+gate/Grunnerverv)



# Reguleringsplanen

- Regulerer arealbruken, kva som er lovleg bruk eller bruksendring etter bestemmelser i Plan- og bygningsloven.
- Juridisk grunnlag for ekspropriasjon til vegformål
  - Vegareal og «annet vegformål»
  - Mellombels bygge- og anleggsområde



# Erstatning og verdsettingsprinsipper

- *Grunnloven* §105
  - Den som avstår eigedom til staten skal ha erstatning for det økonomiske tapet
- *Vederlagsloven* §3
  - Erstatning for sjølve avståinga + ulemper og skader på resteigedomen
- *Vederlagslovens* §4
  - Krav på det høgste av salsverdi og bruksverdi, eventuelt attkjøpsverdi (gjenervervsverdi)
  - Differanseprinsippet

# Verdsettingsprinsipper

- Utgangspunktet ved innløyising av bygningar er det marknadsverdien som gjeld. (Kva vil ein alminneleg fornuftig person vere villig til å betale for eigedomen)
- Dersom bustaden eller bygninga har vore utleigd i marknaden den siste tida, kan det vere rett å tenkje bruksverdi. Verdien på eigedomen blir utrekna da med å kapitalisere brutto leigeinntekter (leigeinntekter minus utgifter). Rentefoten vert sett i ein skjønnsvurdering blant anna med korleis leigemarknaden har vore.
  - Ein har rett på den høgaste av verdien av marknadsverdi eller bruksverdi.

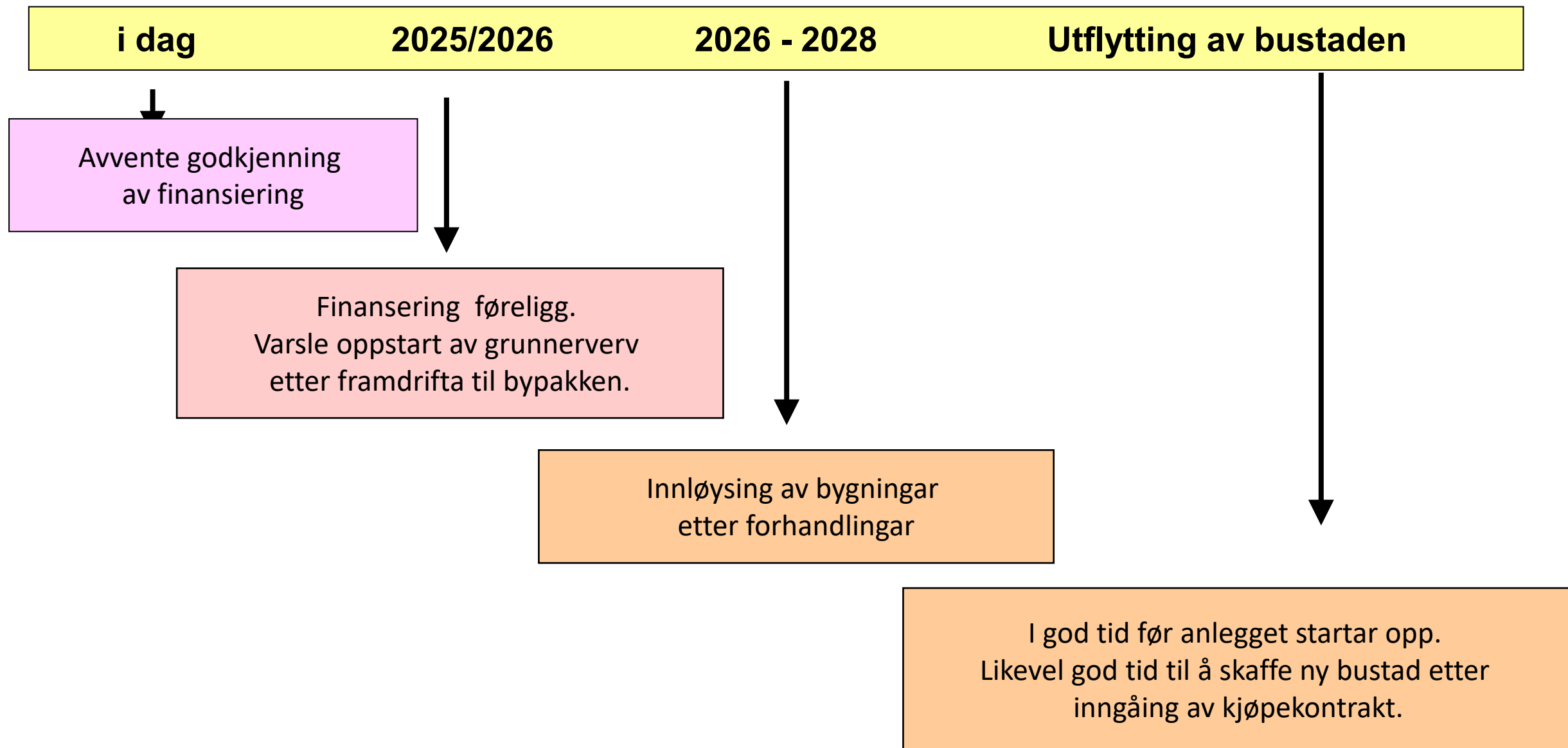


## Vidare om verdsettingsprinsipper



- For enkelte kan reglane om attkjøp (gjenanskaffelse) bli gjeldande. Dette er ein unntaksregel, men kan gjelde dersom vilkåra slår inn. Vilkåra kan vere at ein har folkeregistrert adresse på bustaden når vedtaket til reguleringsplana blei fatta. Erstatninga etter denne regelen er å gi tilstrekkeleg erstatning til at vedkomande kan kjøpe seg ein bustad i marknaden som dekkjer behovet.
  - Eksempel: Ein familie på 4 har budd i bustaden før reguleringsplana vart laga og bur der framleis. Dei må ha ein ny bustad innan skulekretsen sin som dekkjer deira behov. Ein slik bustad i marknaden er dyrare enn det marknadsverdien for bustaden dei har i dag. Dei kan difor ha rett på ein auka erstatning som er tilstrekkeleg for å kjøpe denne bustaden som er dyrare. I tillegg skal dei ha dekt meirkostnaden som tinglysingsutgifter med kjøp av ny bustad samt flytteutgifter og eventuelle andre kostnader for tilpasning.
- Utgangspunktet for alle tre prinsippa er å gi ein erstatning som dekkjer tapet som eigaren har.

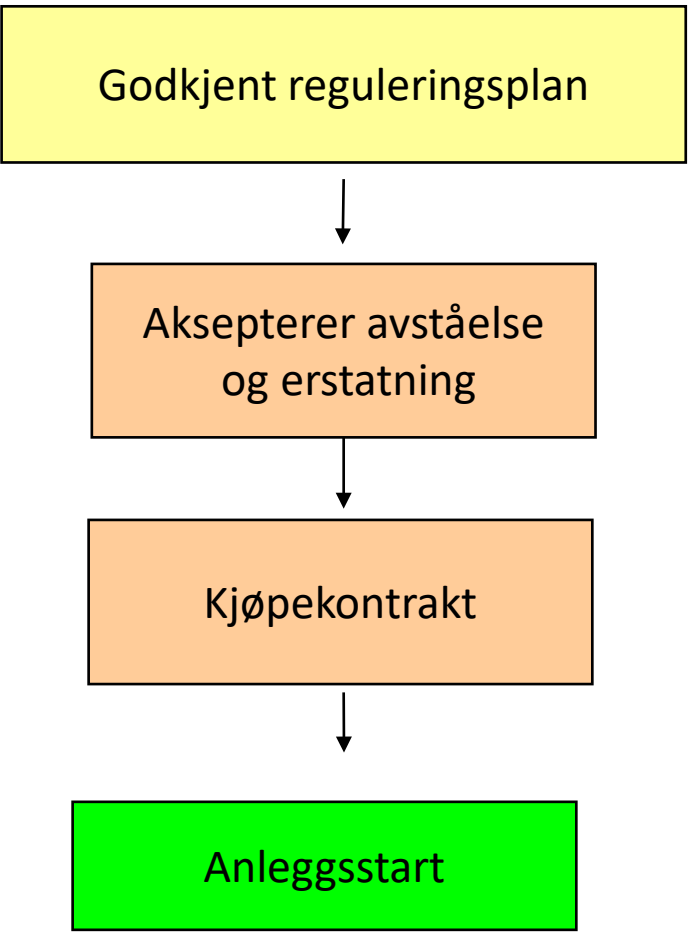
# Grunnerverv, skisse til framdrift



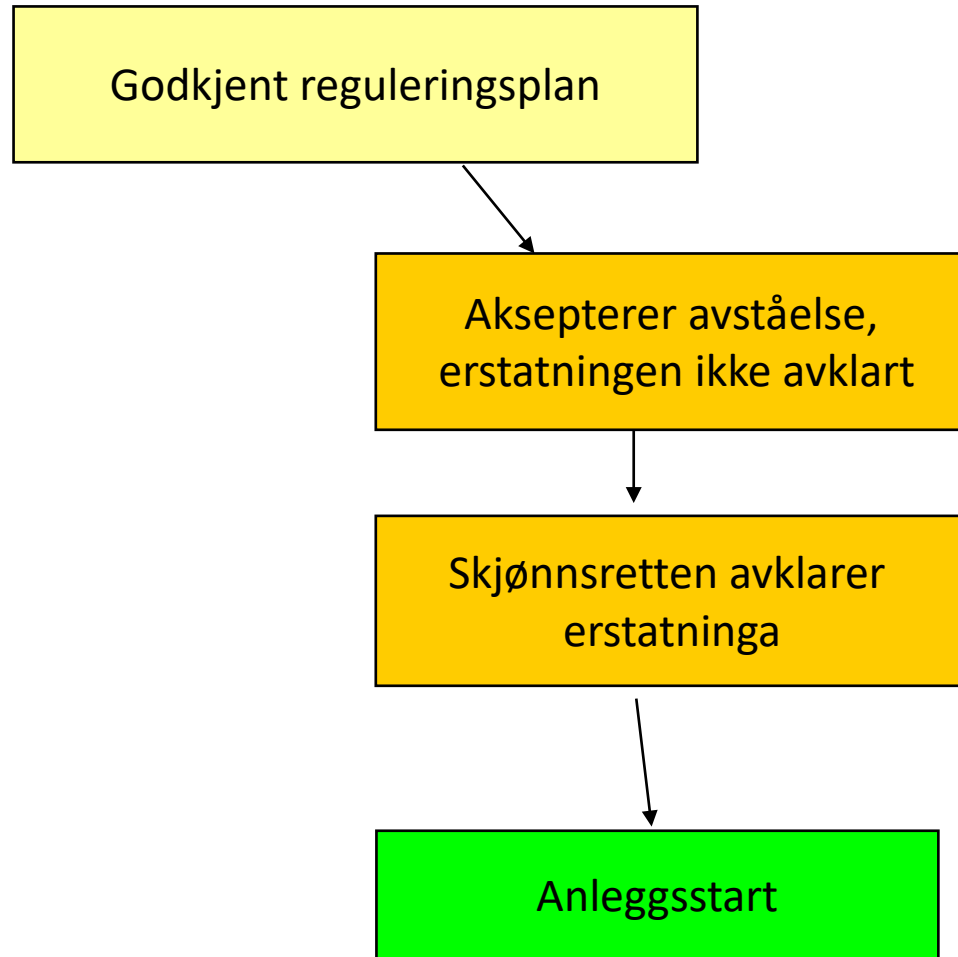




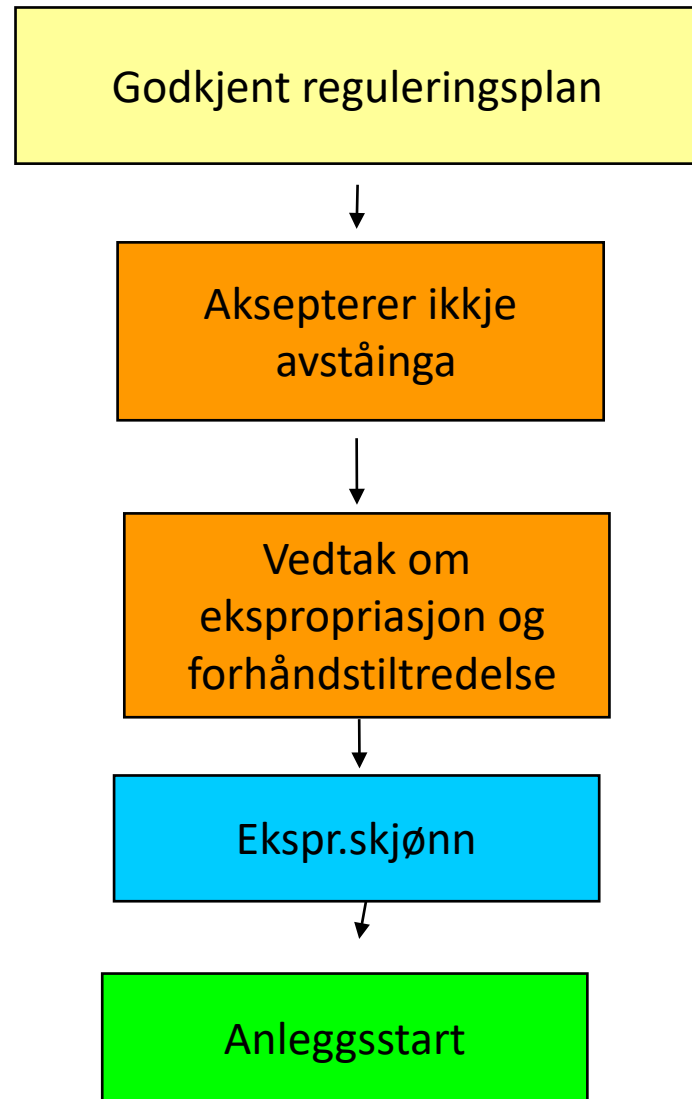
# Grunnervervsprosessen – Nr 1: Frivillig avtale



# Grunnervervsprosessen – Nr 2: Avtaleskjønn



# Grunnervervsprosessen – Nr 3: Ekspropriasjon



## Korleis vert dette i praksis ?

- Når vi har fått finansieringa på prosjektet for bygging av ny R70, vert det sendt eit informasjonsbrev til alle grunneigarar. I dette informasjonsbrevet vil vi klargjere litt om framdrifta til arbeidet. Vi startar grunnervervet med det prosjektet som skal byggast fyrst.
- Når Statens vegvesen er klar til å starte forhandlingar med deg, vil vi ta kontakt for å avtale eit møte. På møtet hentar vi inn informasjon om situasjonen til bustaden og kva planar / behov som de har. Vidare avtalar vi kva firma som skal gjennomføre verdivurderinga på eigedomen.
- Verdivurderinga vert innhenta frå eigedomsmeklar og/eller takstmann som er kjend i Kristiansund. Denne verdivurderinga vil gje grunnlaget for erstatninga.
- Når vi er samde om erstatninga, vert det laga eit forslag til kjøpekontrakt. Denne kontrakten avtalar også kor lang tid eigaren kan bu i bustaden sjølv om Staten har overteke eigedomen.
- Når kjøpekontrakten vert signert, vert det tinglyst skøytedokument på eigedomen. Erstatning vert betalt ut med frådrag av eventuell gjeld. Statens vegvesen har eigen person som gjennomfører desse oppgåvene.
- Det vert halde attende ein liten sum av erstatninga som skal dekkje eventuelle utgifter, som er seljar sine, inntil endeleg overtaking. Denne summen vert det betalt renter på.
- Endeleg overtaking skjer fyrst når seljar har fått seg ny bustad og har flytta ut. Dette vil da også gjelde for eventuelle leigetakarar.

## Dekking av utgifter til advokatbistand

- Dersom de ønsker bistand frå advokat i prosessen, vil Statens vegvesen dekkje desse kostnadane. Vi vil i så fall gje advokaten eit dekningstilsagn som i prinsippet er ei ramme. Vi ønsker at grunneigarane nyttar same advokat og helst at denne er så lokal som mogleg.
- Dersom vi ikkje vert samde om ein erstatning som dekkjer tapet ein har, vil saka bli avklara i skjønnsretten. Seljar vil få dekkje alle sine kostnadar med denne skjønnsaka.