




Statens vegvesen

Grunnervervsprosess og verdisetting E1 8 Retvet – Vinterbro



Kråkstad grunneierlag 26. april 2018
Ås grunneierlag – 5. juli 2018

Ann Heidi Ripnes og Svein Ola Moum

Retvet – Vinterbro 2018 – 2020



Hva skal vi gå igjennom?

- Hovedmål for grunnervervet
- Fasene i grunnervervet med tidsplan
- Om jordskifte
- Bruk av advokat
- Bakgrunn for verdsetting av:
 - Dyrket mark
 - Ny jord
 - Skog



Hovedmål for grunnervervet

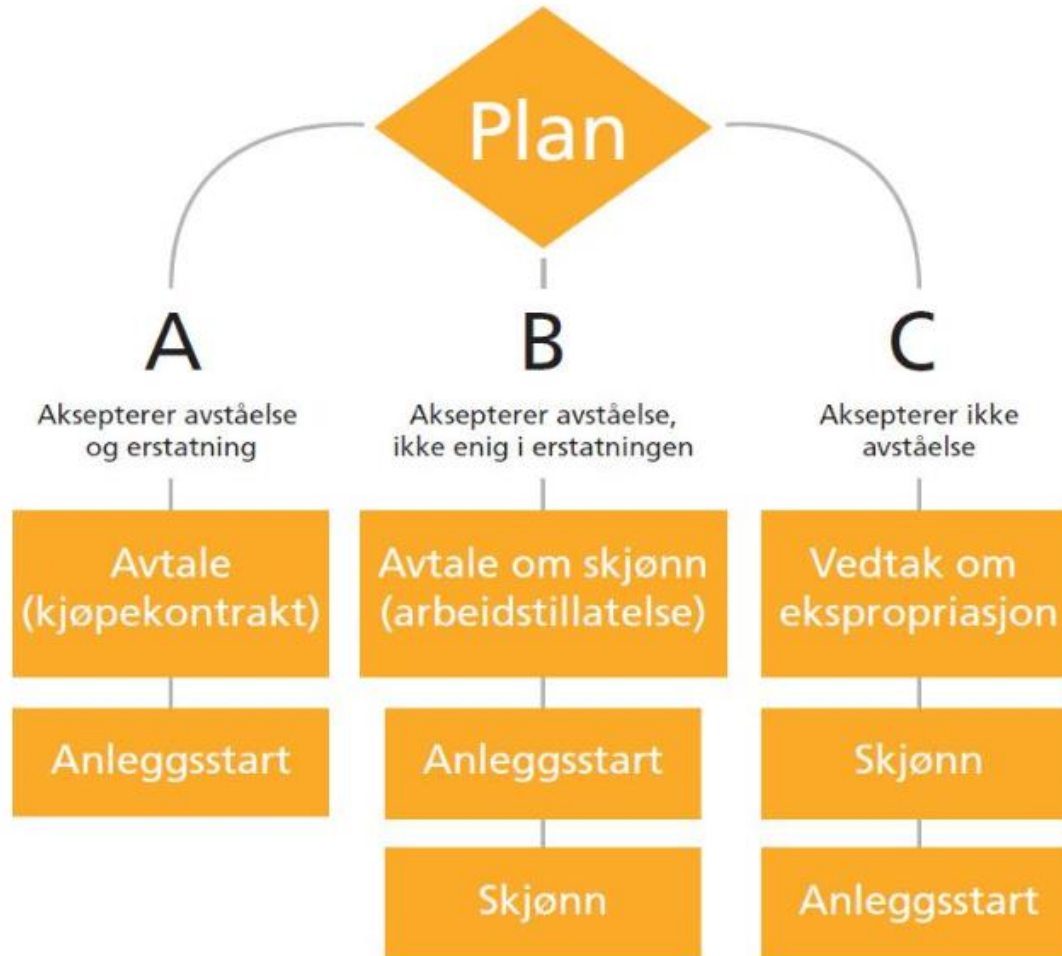
- Sørge for tiltrede til areal for bygging av E18 Retvet – Vinterbro
- Verdsetting og utmåling av erstatning

Bakgrunn og forutsetninger

- Reguleringsplan er vedtatt – hjemmel til ekspropriasjon
- Rammene for grunnervervet er gitt
- Grunneier sitt økonomiske tap skal erstattes
- Begrenset tid til gjennomføringen av ervervet



Grunnervervsprosessen





Faser i grunnervervet

- 1A – Avtale / kjøpekontrakt om å avstå grunn og rettigheter
- 1B – Avtale om jordskifte og skjønn

- 2 – Ekspropriasjon

- Fasene 1A og 1B går parallelt i tid frem mot 01.09.2019
- En avtale om det som er solgt/kjøpt og skjønn på resten?
- Varsel om ekspropriasjon senest 01.01.2020
- Forhandler videre.....



Avtale (kjøpekontrakt) – fase 1 A

Forhandling

- Tilbud fra Vegvesenet – aksept fra grunneier?
- Dokumentasjon av høyere verdi enn tilbudt erstatning?
- Aksept av avståelse og erstatning

Innebærer

- Forhold som er avklart inngår ikke i skjønn
- Forhandling frem til: 01.09.2019



Avtale om jordskifte og skjønn – fase 1 B

Når grunneier

- Ønsker:
 - Jord / skog som erstatning i stedet for oppgjør i penger
 - Bedre arrondering av eiendommen
- Aksepterer avståelsen men er uenig i erstatningen
- Vil at skjønnsretten skal behandle erstatningsspørsmål

Innebærer

- Arbeidstillatelse med tiltrede til grunn
- Forhandling frem til: 01.09.2019



Ekspropriasjon – fase 2

Innebærer

- Grunneier aksepterer ikke avståelse av areal
- Vedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse
- Retten beregner erstatningen
- Varsel om ekspropriasjon senest 01.01.2020

Etter ekspropriasjon

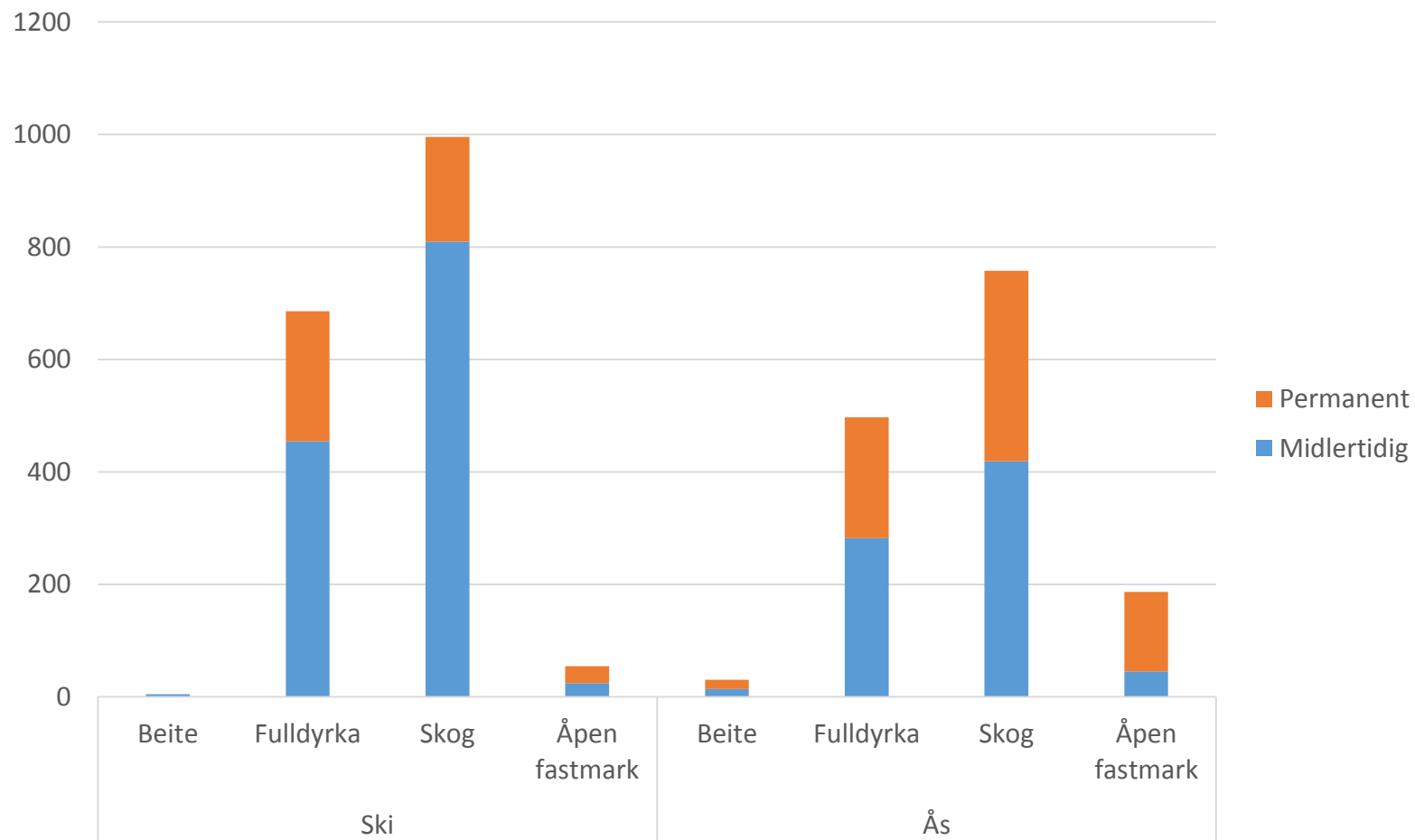
- Må ha tiltrede til alt areal definert i reguleringsplanen innen 01.01.2021
- Prosjektanskaffelsen lyses ut i 2021
- Byggeplanfase fra 2022

Erverv av landbruksareal



Statens vegvesen

AR5 arealtype etter ervervskategori





Juridisk grunnlag

Juridisk bindende planer

- Reguleringsplan for E18 Retvet Vinterbro (vegplanen)
- Reguleringsplan for ny jord

Definerer lovlig bruk av arealer innenfor planens område
Reguleringsplan gir hjemmel til ekspropriasjon for å gjennomføre vegplanen

Lovgrunnlag

- Grunnlov §105
- Lov om overføring av fast eiendom (overføringsloven)
- Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom (vederlagsloven)

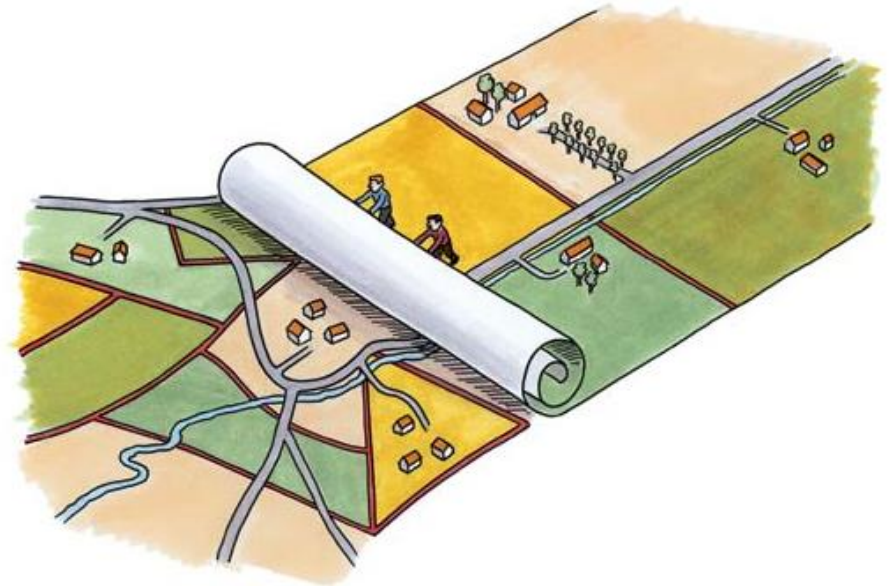
Rettspraksis

- Gjennom rettspraksis er det fastsatt at det økonomiske tapet ved en tvangsavståelse skal dekkes
- Høyesterett dom HR-2017-2338-A (Totenvika)
(eksempel - bruksverdi og påregnelig bruk)

Tiltaksjordskifte

Består av to hoveddeler:

- Jordskiftedelen – skifteplanen.
 - Ved bruk av erstatningsareal blir – så langt råd er – areal som går med til tiltaket samt skader og ulemper, erstattet gjennom ny utforming av eiendommene. Realverdier blir dermed erstattet med realverdier.
- Kontrollskjønn
 - Det utmåles erstatning i penger for areal, skader og ulemper som ikke fullt ut er erstattet gjennom jordskiftedelen av saken.





Jordskifteretten

- Opprettet i 1859, og het da Jordskifteverket
- En særdomstol som behandler saker som gjelder rettigheter og bruk av fast eiendom
- Dommerne er ikke jurister, men jordskifte kandidater fra NMBU.
- Må beherske mange fagområder; jus, verdsetting, bonitering, økonomi, landmåling, kartfag m.m
- En ganske «laidback» domstol med høy goretex-faktor



Hvorfor jordskifte langs E18

- ny vegtrasé, avkjørselsfri med stiv linjeføring
- traseén går over strekninger med dyrket mark
- fordeling av erstatningsareal
- landbruksområde med aktive bønder
- forhåpentlig grunneiere som er positive til jordskifte
- høy kompetanse hos jordskifteretten, større tillit til deres verdsetting/bonitering ?



Hva kan vi oppnå gjennom tiltaksjordskifte

- Grunneiernes ønsker og behov kan ivaretas bedre, større påvirkning gjennom jordskiftedelen/skifteplanen
- Reduserte arronderingsulemper
- Ryddigere eiendomsstruktur
- Landbruksarealer ivaretas bedre, ressursene opprettholdes
- Behov for over- og underganger kan blir minimert, mindre behov for areal
- One stop shopping, saken slutføres av jordskifteretten



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Bruk av advokat

- Grunneier har rett til å la seg bistå av advokat, men:
 - Vegvesenet har ikke plikt til å dekke utgifter ved minnelige forhandlinger
 - Ta kontakt med vegvesenet for å finne ut om utgiftene dekkes før du kontakter advokat
 - Vegvesenet har plikt til å dekke nødvendige utgifter i forbindelse med skjønn, skjønnsprosesslova § 54
 - Samles om én advokat med kunnskap om ekspropriasjonsrett



Dyrket mark

- AR5 statistikk for fulldyrket mark (foreløpige tall):
 - Permanent erverv – ca. 450 dekar
 - Midlertidig beslag – ca. 700 dekar

Prinsipper – utgangspunkt

- Reguleringsplaner E1 8 og Ny jord er endelig vedtatt
- Vegvesenet skal etablere like mye dyrkbar mark som veglinja legger permanent beslag på (Ny jord)
- Dyrket mark i veglinja kjøpes og brukes til reetablering av ny dyrket mark



Statens vegvesen

Midlertidig beslag av dyrket mark – matjordlag legges til side



Ny jord – frivillige avtaler



Statens vegvesen

Status pr juni 2018

- Konsekvensutredning utført
- Reguleringsplan vedtatt
- Bred medvirkning av grunneier og landbruksforvaltning
- 5 intensjonsavtaler om nydyrking

Inngåelse av avtaler om ny jord

- Avklare videre deltagelse
- Verdi på nydyrking fastsettes før inngåelse av avtale
- Mulighet: grunneier står selv for nydyrkingen – Vegvesenet dekker kostnadene?
- Frist: september 2018

Videre arbeid

- Konsulent lager nydyrkingsplaner i samarbeid med grunneierne
- Planene skal godkjennes av landbrukskontoret
- Hogst og klargjøring av arealet



Ny jord – deponi

Status

- Deponiarealer
 - Er i dag skogbruksmark
 - Midlertidig beslaglagt i anleggsperioden
 - Kan eksproprieres til midlertidig bruk
- Reguleringsplanens arealformål er landbruk

Hvor møtes grunneiers og Vegvesenets interesser?

- Nydyrking av skog med tanke på jordbruksdrift er frivillig for grunneier
- Kartlegging av interesse blant berørte grunneiere
- Dyrkbar jord anvendt til skogbruk på deponi?



Ny jord – verdsetting

Utgangspunkt

- Opparbeiding av Ny jord til dyrket mark bekostes av Vegvesenet
- Kostnader til opparbeiding og verdsetting av Ny jord holdes fra hverandre
- Ny jord som dyrket mark har en økonomisk verdi for grunneier
- Ny jord og øvrig grunnerverv kan holdes fra hverandre?

Verdsetting av Ny jord arealer

- Dyrket mark kan ta utgangspunkt i konsesjonsverdi?
- Fratrek for:
 - Tap av skogverdi
 - Redusert avling i x antall år
 - Mer??



Verdsetting av dyrket mark

Erstatning for permanent avståelse av areal

- Bruksverdi
 - Dekningsbidrag
 - Inntekt fra jordleie
- Kapitaliseringsrente 4%

Avlingstap for midlertidig beslag

- Bortfall av avling mens anleggsarbeidet pågår
- Redusert avling i noen år etter tilbakeføring til dyrka mark

Endringer i dagens arealbruk / produksjoner?

- Påregnelighetsvurdering
- Tilpasningsplikt

- Dokumentasjon!



Skog

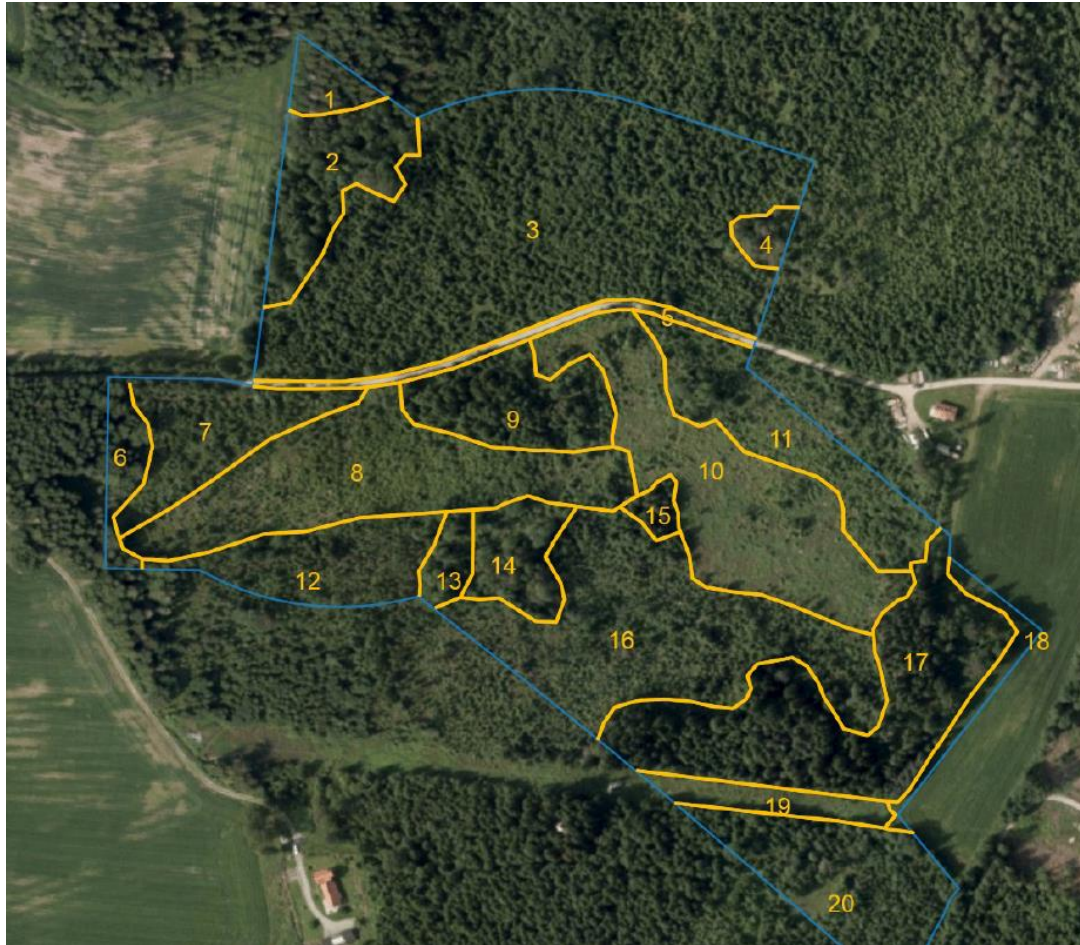
- AR5 statistikk for skog (foreløpige tall):
 - Permanent erverv – ca. 500 dekar
 - Midlertidig beslag – ca. 1.250 dekar

Hva gir høyest erstatning av:

- Salgsverdi – fast pris pr m²
- Bruksverdi – skogtakst og verdiberegning



Bestandsinndeling på den enkelte eiendom





Registrering av skogparametere

- Bonitet og boniteringstreslag
- Alder og hogstklasse
- Areal
- Volum – gran, furu, lauv
- Treantall

Beregning av bruksverdi (eksempel)



Generelle forutsetninger:
Bestandsareal (daa): Rentekrav:

Beregn

Treslag nr 1: Gran

Bonitet (H40): Alder (år): Est. rånetto (kr/kbm): Veid pris (kr/kbm):
Grunnflate (m2/ha): Volum (kbm/daa): Treantall (pr. daa): Rånetto (kr/kbm):

Foryngelse: Priser (kr/kbm): Driftskostnader:
Metode: Ventetid (år): Sagtømmer: Andel: Kr/tre:
 Naturlig
 Planting

Treslag nr 2: Furu

Bonitet (H40): Alder (år): Est. rånetto (kr/kbm): Veid pris (kr/kbm):
Grunnflate (m2/ha): Volum (kbm/daa): Treantall (pr. daa): Rånetto (kr/kbm):

Foryngelse: Priser (kr/kbm): Driftskostnader:
Metode: Ventetid (år): Sagtømmer: Andel: Kr/tre:
 Naturlig
 Planting

Treslag nr 3: Lauv

Bonitet (H40): Alder (år): Est. rånetto (kr/kbm): Veid pris (kr/kbm):
Grunnflate (m2/ha): Volum (kbm/daa): Treantall (pr. daa): Rånetto (kr/kbm):

Foryngelse: Priser (kr/kbm): Driftskostnader:
Metode: Ventetid (år): Sagtømmer: Andel: Kr/tre:
 Naturlig
 Planting

Resultat, verdi (kr/daa):
Grunnverdi: Venterverdi: Differanseverdi: Bestokningens venteverdi:

Resultat, verdi (kr/bestand):
Grunnverdi: Venterverdi: Differanseverdi: Bestokningens venteverdi:

Beregningsverktøy:

02.08.2018

<https://www.nmbu.no/fakultet/mina/forskning/bestverd>



Salgsverdi vs. bruksverdi

Bruksverdi

- Skogtakst utført av fagmann
- Verdiberegning med utgangspunkt i taksten
- Verdi av skogsgrunn og tømmer

Salgsverdi

- Fast pris pr m² produktiv skogsgrunn (AR5)
- Arealberegning i grunnervervskartet
- Inklusive tømmer som måtte stå igjen

- Hva gir høyest erstatning av bruksverdi og salgsverdi?