



Statens vegvesen

GRUNNERVERVSPROSESSEN

E 18, parsell Retvet – Vinterbro

www.vegvesen.no/fag/veg+og+gate/grunnerverv

v/Michelle Andersson, Ann Heidi Ripnes og Svein Ola Moum
Grunnerververe, Statens Vegvesen Region øst



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Grunnerverv

- 110 eiendommer berøres av E18 Retvet – Vinterbro
- Permanent erverv:
 - 518 000 m² skog
 - 477 000 m² dyrka mark → skal reetableres i Ny Jord
 - Noe stripeerverv bolig
 - Noe erverv fra næringseiendom
 - 3 boliger innløses
 - Støytiltak



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

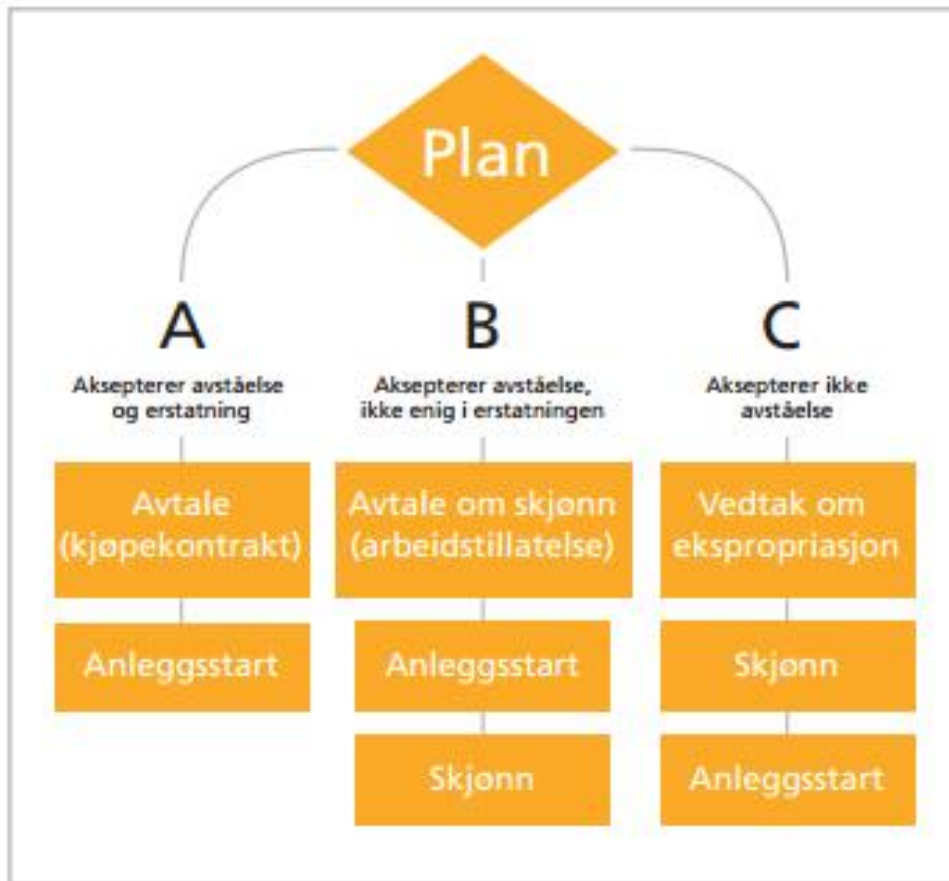
Grunnervervsprosessen – hva skjer fremover?

- Vedtatte reguleringsplaner i Ski & Ås i 2016
- Bevilgning fra 2019
- Grunneiermøte og forhandlinger
 - Grunneiermøte med berørte grunneiere – 30. januar 2018
 - Kontakt med hver enkelt grunneier – registrering av grunn og tomteobjekter
 - Kjøpekontrakt eller avtale om tiltredelse
 - Evt. ekspropriasjonsvedtak og forhåndstiltredelse
- Utbetaling av deloppgjør
- Tiltaksjordskifte?
- Anleggsgjennomføring
- Oppmålingsforretning
- Utbetaling av sluttoppgjør/renter



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Grunnervervsprosessen – de 3 veiene





E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Grunnervervsprosessen – erstatning

- Grunnloven § 105:
 - «Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa Bør han have fuld erstatning af Statskassen.»
- Ekspropriasjonserstatningslova
 - § 3: Hva vederlaget skal dekke:
 - vederlag for avståelse av eiendom og for skader og ulemper på gjenværende eiendom
 - §§ 5, 6, 7
- Rettspraksis



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Grunnervervsprosessen – erstatning forts.

– § 5: Salgsverdi

- Hva vil en «vanlig kjøper» gi for eiendommen?
- Beliggenhet, utnyttelse, tomtestørrelse
- Sammenlignbare salg i nærområdet
- Differanseprinsippet

Differanseverdi

Verdi av hele eiendommen

før inngrepet

– Verdi av resteiendommen

etter inngrepet _____ =

= Det økonomiske tapet _____ =



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Grunnervervsprosessen – erstatning forts.

- § 6: **Bruksverdi**
 - Gjelder der avkastningen på eiendommen gir en bruksverdi som er større enn salgsverdien, f.eks.
 - Dyrka mark/skog
 - Parkeringsplass
 - Utleiebolig
 - Næring

- § 6: **Bruksverdi – regnestykke**
 - Dyrka mark

Bruttoinntekter (inkl. tilskudd)
- Variable kostnader
= Dekningsbidrag
- Faste kostnader
- Godtgjørelse til arbeid
= Grunnrente



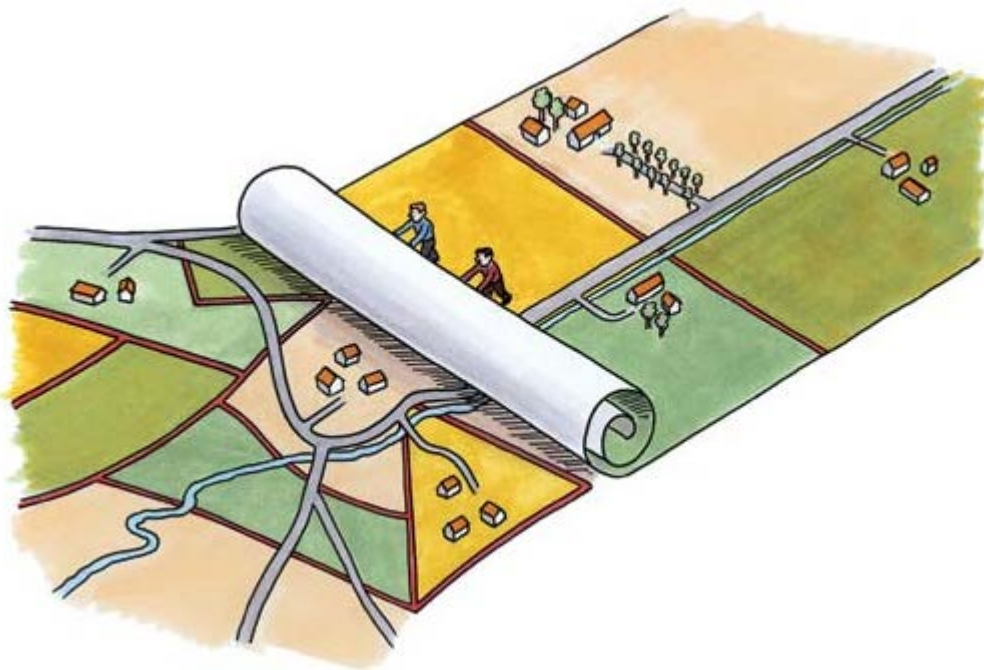
E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Grunnervervsprosessen – erstatning forts.

- Skog
 - Grunnpris + Tømmer (hogstmoden + venteverdi)
 - Skogtakst
 - Påregnelig utnytting/egnethet
 - Ressurser på eiendommen (f.eks. grus)

E 18, parsell Retvet – Vinterbro

- Hva er tiltaksjordskifte?
 - jordskiftelovens virkemidler
 - ekspropriasjonsrettslige prinsipper





E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Kriterier for størst effekt av tiltaksjordskifte:

- Nye veger, avkjørselsfrie og med stiv linjeføring
- Vegen går over strekninger med dyrket mark
- Nok erstatningsareal, helst dyrket mark
- Grunneiere som er positiv til tiltaksjordskifte
- Rasjonell avgrensing av skiftefeltet
- Landbruksområder med aktive bønder

Ulemper ved tiltaksjordskifte

- Tidkrevende



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

- Hvorfor tiltaksjordskifte?
 - partenes ønsker og behov ivaretas gjennom jordskiftedelen.
 - Kjøp av areal til konsesjonspris + 50%
 - Behov for over- og underganger kan blir minimert
 - Høy kompetanse hos jordskifteretten
 - Lettere å få organisert grunneierlag
 - Reduserte arronderingsulemper
 - One stop shopping, saken slutføres av jordskifteretten
 - Ryddigere eiendomsstruktur
 - Landbruksarealer ivaretas bedre, ressursene opprettholdes



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Grunnervervsprosessen – advokat?

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



E 18, parsell Retvet – Vinterbro

Kontaktinformasjon

- Kontaktpersoner grunnerverv:

Michelle Andersson

Tlf: 922 83 672

Epost: michelle.andersson@vegvesen.no

Ann Heidi Ripnes

Tlf: 908 39 481

Epost: ann.heidi.ripnes@vegvesen.no

Svein Ola Moum

Tlf: 988 00 230

Epost: svein.ola.moum@vegvesen.no

