



Statens vegvesen



# Rv. 22 Hafslund-Dondern

## Grunnerverv

Svein Ola Moum, grunnerverv

Michelle Wedervang Andresson, grunnerverv

Ann Heidi Ripnes, grunnerverv



- For å kunne bygge eller utbedre en veg, må vegvesenet skaffe seg rettigheter til de arealer som skal beslaglegges til bygging eller utbedring av vegen. Dette kalles grunnerverv.
- En vedtatt reguleringsplan for et vegprosjekt, gir Statens vegvesen rett til å erverve den grunnen som er nødvendig for å bygge vegprosjektet. Reguleringsplan viser hvilke areal vi trenger for å bygge vegen.
- Det er som regel snakk om to typer erverv, begge vist i reguleringsplanen:
  - Kjøp av grunn som er regulert til framtidig veggrunn. Denne grunnen blir vegvesenet eiendom.
  - Leie (også kalt midlertidig erverv) av nødvendige anleggsarealer. Disse blir levert tilbake til eier når anlegget er ferdig.

# W-tegning



Statens vegvesen



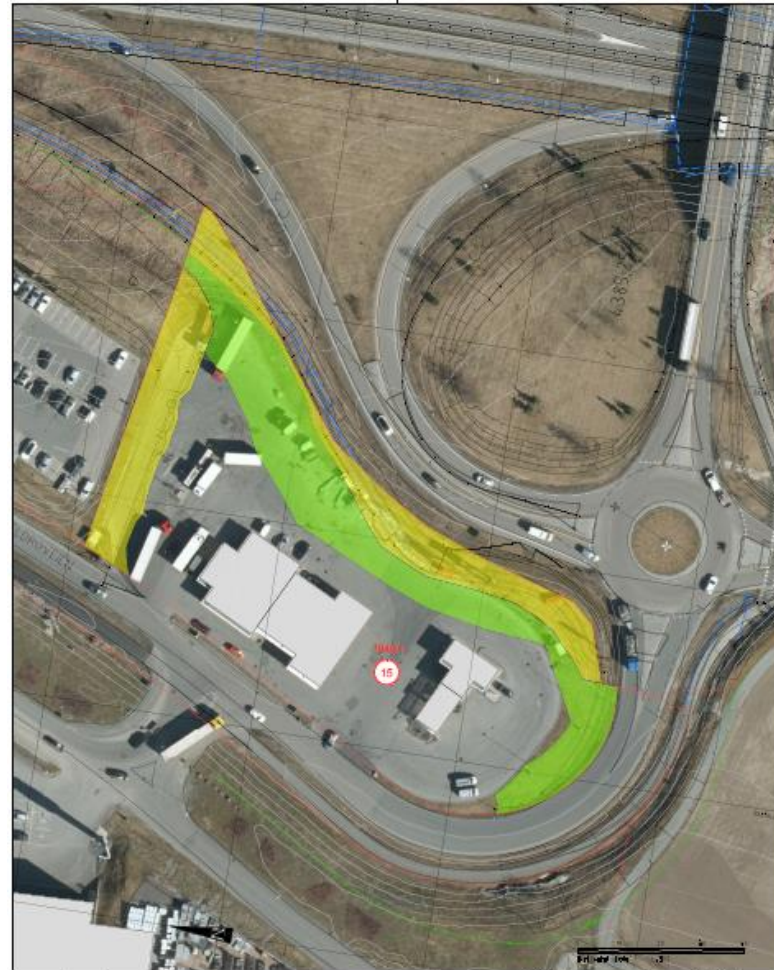
TAKST NR.	GBNR	ERE	BOLIGTOMT	MIRKNAÐ
25	103/70		PERMANENT ERVERV 46 m <sup>2</sup>	MIDLERTING BELLAG 220 m <sup>2</sup>

Tegnforlaring	
	Gård - bruknummer
	Tollnummer
	El-linjerende skiltegrænse
	Vilghjede
	Styvjørn
	Prejaldert VA
	Eggelinne
	omlagt belteveg
	Permanent erverv
	Vidertellig befestigt areal
	Areal uten tilleggs
	Permanent hestestert areal
	Blottet areal bygninger
	Bygningens helling
	Marklag felt/ria
	Marklag klipp

Bygning	Art	Stad	Bygget	Bygget
	101	101	101	101



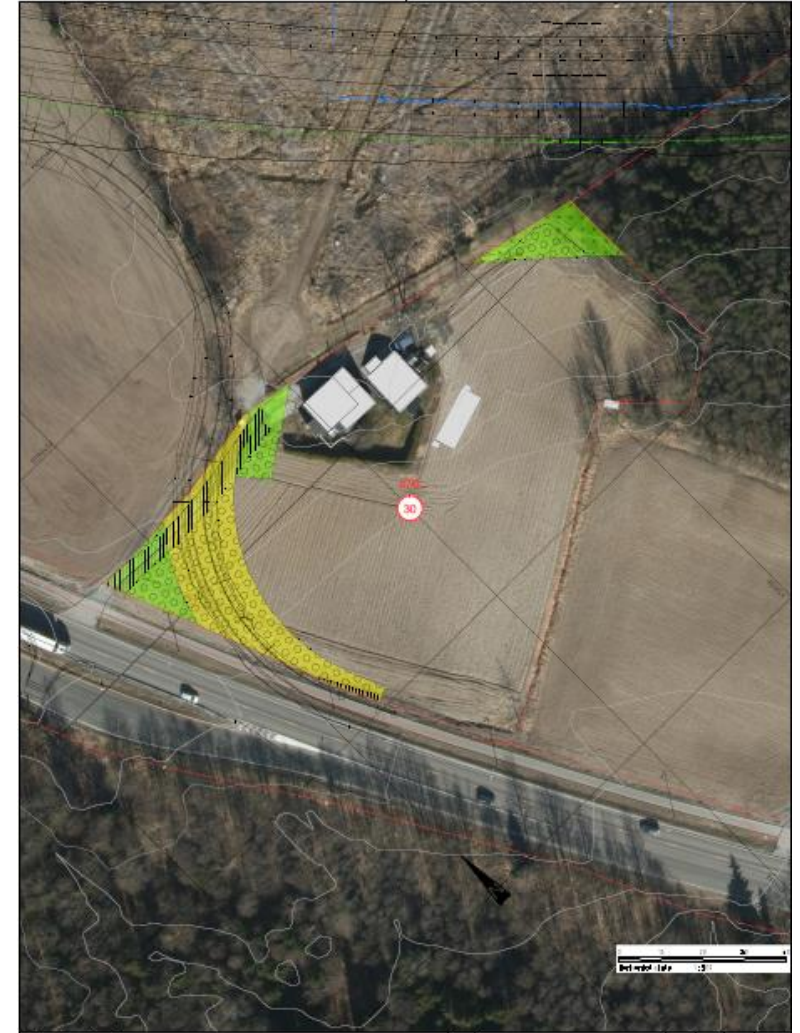
TAKST NR.	GBNR	ERE	NERING	MIRKNAÐ
15	104/31		PERMANENT ERVERV 1670 m <sup>2</sup>	MIDLERTING BELLAG 1806 m <sup>2</sup>

Tegnforlaring	
	Gård - bruknummer
	Tollnummer
	El-linjerende skiltegrænse
	Vilghjede
	Styvjørn
	Prejaldert VA
	Eggelinne
	omlagt belteveg
	Permanent erverv
	Vidertellig befestigt areal
	Areal uten tilleggs
	Permanent hestestert areal
	Blottet areal bygninger
	Bygningens helling
	Marklag felt/ria
	Marklag klipp

Bygning	Art	Stad	Bygget	Bygget
	101	101	101	101



TAKST NR.	GBNR	ERE	NERING	MIRKNAÐ
30	104/31		PERMANENT ERVERV 1670 m <sup>2</sup>	MIDLERTING BELLAG 1806 m <sup>2</sup>

Tegnforlaring	
	Gård - bruknummer
	Tollnummer
	El-linjerende skiltegrænse
	Vilghjede
	Styvjørn
	Prejaldert VA
	Eggelinne
	omlagt belteveg
	Permanent erverv
	Vidertellig befestigt areal
	Areal uten tilleggs
	Permanent hestestert areal
	Blottet areal bygninger
	Bygningens helling / Debyg
	Marklag felt/ria
	Marklag klipp

Bygning	Art	Stad	Bygget	Bygget
	101	101	101	101

## Grunnerverv versus ordinært kjøp

- Ikke mulighet til valg mellom flere objekter
- Selgeren er ikke «i markedet»
- Ikke strategiske forhandlinger
- Lovregulert prisfastsettelse
- Ingen budrunde
- Tvangsmidler under gitte forutsetninger, ekspropriasjon

# Grunnerverv – etiske retningslinjer

- Grunnerverv skal skje på et faglig grunnlag
- Likebehandling
- Ivareta svake parter
- Respekt for enkeltmennesket
  - ærlighet
  - åpenhet
  - toleranse
  - god kommunikasjon

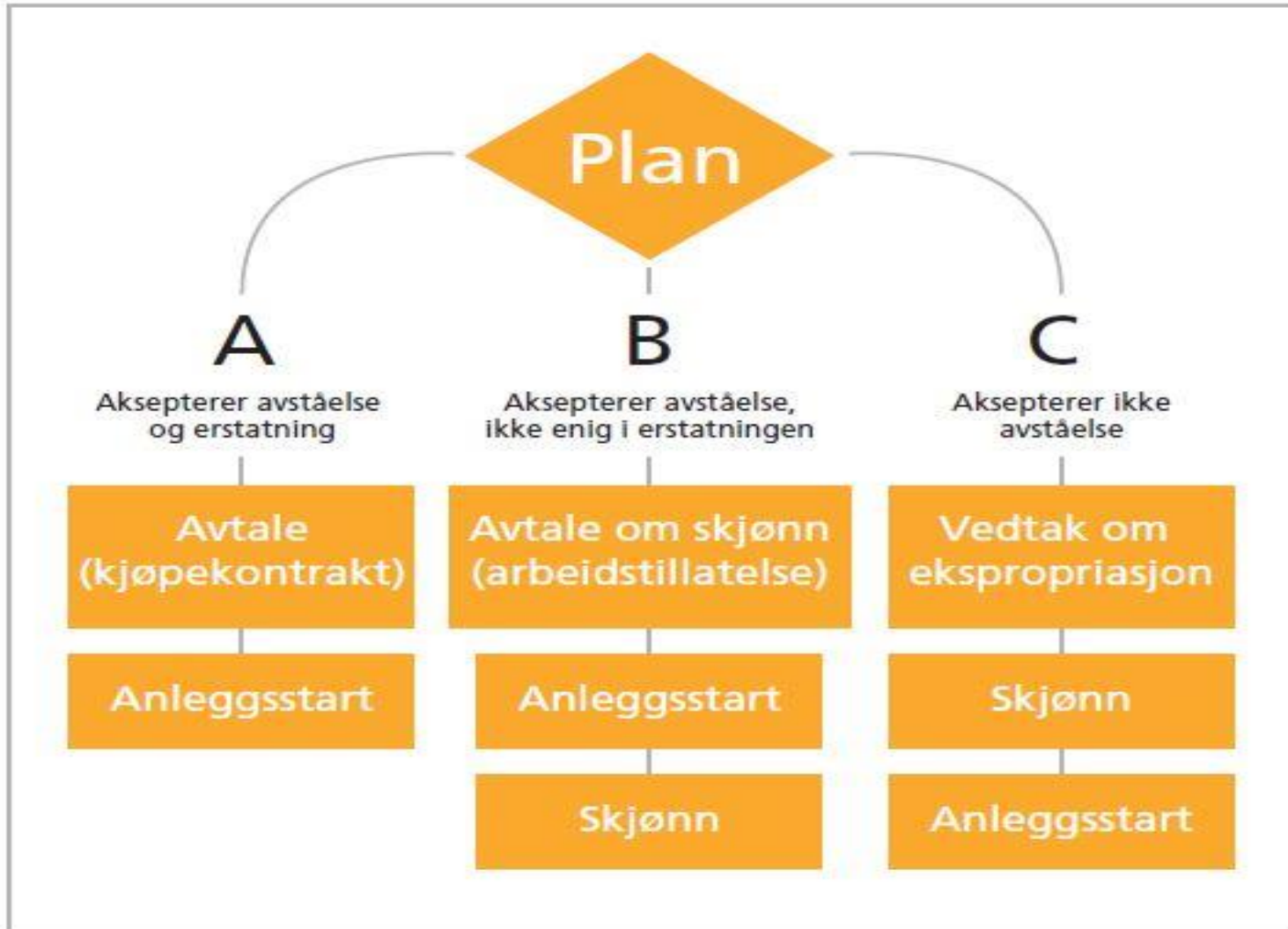
- Grunnervervet starter formelt når reguleringsplanen er vedtatt og det er bevilget midler til prosjektet.
- Statens vegvesen kontakter eiendommene hjemmelshavere og starter en kartlegging av relevante forhold på eiendommene
  - rettighetshavere (festere, leietakere)
  - bruk (bolig, næring, landbruk, offentlig)
  - faktiske forhold
- Statens vegvesen utarbeider forslag til avtale som utgangspunkt for forhandlinger. Det vanligste er at grunneier og Statens vegvesen blir enige om en avtale.
- Blir vi ikke enige, kan erstatningen bli fastsatt ved skjønn, dvs. en domstolsbehandling der erstatningen blir fastsatt av skjønnsretten. (Erstatningsbeløpet kan bli lavere, det samme eller høyere enn Statens vegvesen sitt tilbud.)

# Grunnervervsprosessen

Mål: tiltre nødvendige arealer før bygging



# Grunnerverv – hovedlinjer i saksgangen





Erstatningsutmåling. Det er eiers **økonomiske tap** som skal dekkes.

- 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.*»
- Lov om vederlag ved overtagning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningsloven)
  - § 3: Hva vederlaget skal dekke:
    - vederlag for avståelse av eiendom og for skader og ulemper på gjenværende eiendom
  - §§ 5, 6, 7, 8
- Rettspraksis

# Grunnlag for erstatningen

Tre hovedprinsipper:

- Salgspris (vl § 5), typisk tomteareal
- Bruksverdi (vl § 6), typisk jordbruksareal, næringsareal
- Gjenanskaffelsesverdi (vl § 7), unntaksregel

# Verdsetting – mer om salgsverdi

- § 5: **Salgsverdi**
  - Boligeiendom, eventuelt næring
  - Hva vil en «vanlig kjøper» gi for eiendommen?
    - Sammenlignbare salg i nærområdet
    - Beliggenhet, utnyttelse, tomtestørrelse
    - Spesielle kvaliteter
    - Fradelings-/utviklingsmulighet
  - Differanseprinsippet, stripepris
    - Areal som ikke har en selvstendig verdi
    - Normalt 20-50 % av tomteprisen
- » Verdi av hele eiendommen før inngrepet
- » - Verdi av resteiendommen etter inngrepet
- » = **Det økonomiske tapet**



Alt areal på en eiendom har ikke alltid samme verdi.

- § 6: **Bruksverdi**
  - Der avkastningen på eiendommen gir en bruksverdi som er høyere enn salgsverdien, f.eks.:
    - Dyrka mark/skog
    - P-plass
    - Utleiebolig
    - Næring
  - Påregnelig utnytting, lovlighet
  - Evt. ressurser

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

- **§ 7: Attkjøpsverdi/gjenerverv**
  - Unntaksregel dersom §§ 5 og 6 ikke holder eier skadesløs
  - Bolig, evt. næring
  - Ved innløsning av hele eiendommen
  - Vilkår

- Statens vegvesens dekning av utgifter til juridisk bistand:
  - Vegvesenet har plikt til å dekke nødvendige utgifter i forbindelse med skjønn, skjønnsprosesslova § 54
  - Vegvesenet har ikke plikt til å dekke utgifter i planprosess og ved minnelige forhandlinger
    - Vegvesenet har allikevel praksis for å dekke juridisk bistand ved minnelige forhandlinger. Rammene for dette må avklares med vegvesenet før advokaten starter sitt arbeid.
  - Samles om én advokat med kunnskap om ekspropriasjonsrett
    - Mange grunneiere med liknende interesser bør danne grunneierlag

- **Kontaktpersoner i prosjektet:**

Grunnerververe:

**Ann Heidi Ripnes**, telefon: 902 39 481, epost: [ann.heidi.ripnes@vegvesen.no](mailto:ann.heidi.ripnes@vegvesen.no)

**Michelle Andersson**, telefon: 24 05 80 70, epost: [michelle.andersson@vegvesen.no](mailto:michelle.andersson@vegvesen.no)

**Svein Ola Moum**, telefon: 988 00 230, epost: [svein.ola.moum@vegvesen.no](mailto:svein.ola.moum@vegvesen.no)

Prosjekteringsleder:

**Mill-Hege Gravem Bertheussen**, telefon: 24 05 83 72, epost: [mill-hege.bertheussen@vegvesen.no](mailto:mill-hege.bertheussen@vegvesen.no)

Prosjektets hjemmeside:

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/riksveg/rv22dondern/>

Om grunnerverv:

<https://www.vegvesen.no/fag/veg-og-gate/planlegging-prosjektering-og-grunnerverv/grunnerverv/>