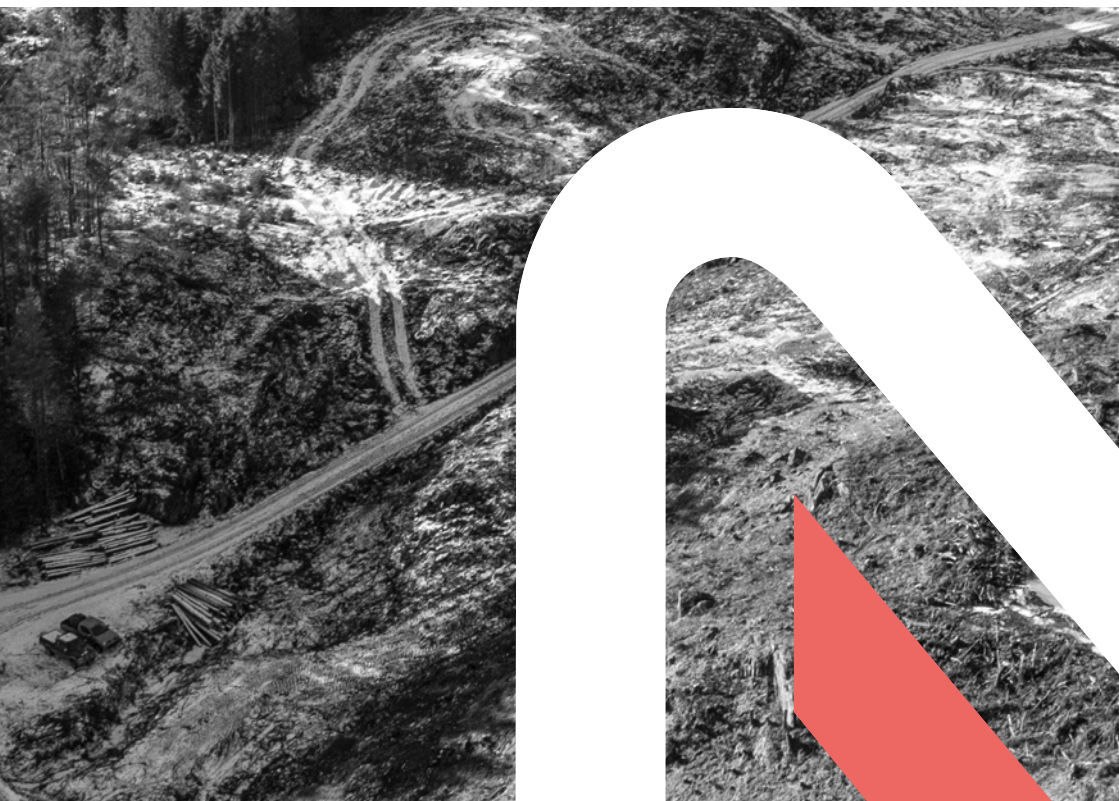




# Grunnerverv

For deg som er, eller kan bli, involvert i Nye Veiers grunnervervsprosess





# Innledning

Nye Veier er et statlig eid aksjeselskap. Selskapets oppgaver omfatter å planlegge, bygge, drifte og vedlikeholde viktige hovedveier. Disse binder landet vårt sammen og knytter Norge til hovedveier i utlandet. Nye Veier skal være en slank og effektiv byggherreorganisasjon, med et mål om å sikre helhetlig og kostnadseffektiv utbygging og drift av trafikksikre hovedveier.

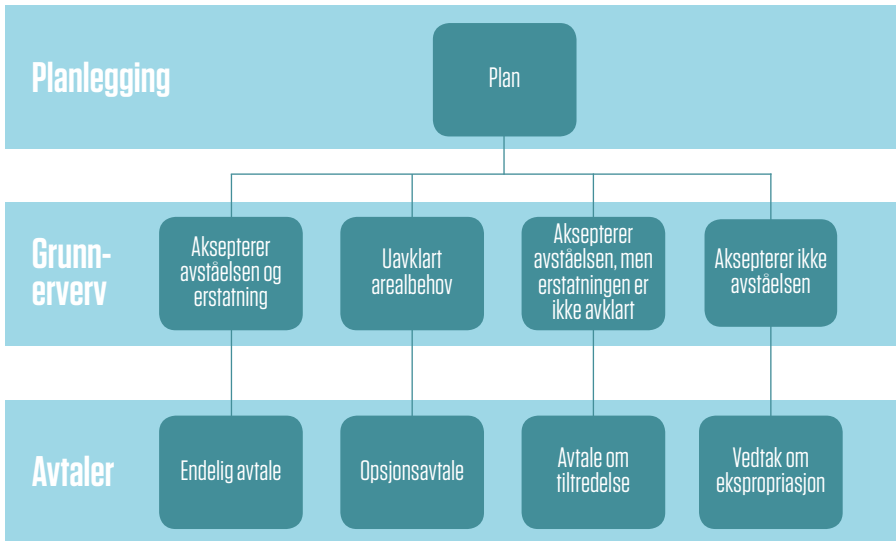
Denne infrastrukturen vil raskt styrke næringslivets konkurransevne, gi innbygere mer effektiv, forutsigbar og tryggere veitransport, og mer vei for pengene. Dette skaper en merverdi utover utbygging i tradisjonell forstand.

Denne brosjyren er utarbeidet av Nye Veier med tanke på de som er, eller kan bli, involvert i Nye Veiers grunnervvervsprosess. Vi håper at brosjyren gir deg som berørt mer informasjon om prosessen, samt svar på noen av de spørsmålene du måtte ha.

## Hva er grunnerverv?

For at Nye Veier skal kunne realisere sine prosjekter, må det sikres grunn og/eller rettigheter til de arealene som anses nødvendige. Denne prosessen kalles grunnerverv.

# Hvordan gjennomføres grunnerverv?



## Planlegging

Nye Veier jobber med grunnerverv parallelt med utarbeidelse av plan for den nye veien. Det betyr at når det er angitt en korridor for den nye veien, for eksempel i en kommunedelplan, vil vi kunne innlede første kontakt om grunnervervet. Eiere av bolig- og næringseiendommer som må innløses, vil prioriteres og kontaktes først. Grunnervervsprosessen tilpasses tidspunktet for anleggsstart og sikkerhet for endelig arealbehov. I praksis betyr dette at mye av grunnervervet kan starte før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

## Grunnerverv

Når du blir kontaktet av en grunnerverver

som representerer Nye Veier, kan ulike avtaler inngås. Dette gjør det mulig å tilpasse seg den fasen prosjektet er i, samt kunne imøtekomme eventuell usikkerhet. I neste punkt vil de ulike avtaletypene bli utdypet.

## Avtaler

### Endelig avtale

Når Nye Veier og grunneier er enige om avståelsen og erstatningsbeløpet, samt eventuelle andre vilkår, inngås det en skriftlig avtale. Når avtalen er inngått, betyr det at grunneier godtar at Nye Veier kan tiltre eiendommen i henhold til vilkårene i avtalen. Hva som konkret avstås og informasjon knyttet til utbetaling vil beskrives i avtaleteksten.



### **Opsjonsavtale**

En opsjonsavtale kan være hensiktsmessig å benytte der det på avtaletidspunktet er usikkert hvilket areal det er nødvendig å erverve. Grunneier vil med en slik opsjonsavtale akseptere arealavståelse innenfor en avgrenset del av eiendommen. Nye Veier gis da en rett, men ingen plikt til å tiltre arealet som omfattes av avtalen. Dersom Nye Veier velger å bruke opsjonen, vil avtalen følges opp med tilbud om en kjøpekontrakt.

### **Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn (tiltredelsesavtale, arbeidstillatelse)**

I enkelte situasjoner aksepterer grunneier at veien bygges, men det er behov for enkelte avklaringer rundt erstatningsfastsettelsen eller forhold på resteiendommen.

Ved å inngå en avtale om tiltredelse får Nye Veier tilgang til nødvendig areal slik at utbyggingen kan starte, selv om man ikke er enige om en endelig avtale. Grunneier har fortsatt de samme rettigheter til erstatning etter inngåelse av tiltredelsesavtale. Dersom partene ikke blir enige om erstatningen eller øvrige forhold, vil erstatningen bli avgjort av en skjønnsrett (avtaleskjønn).

### **Vedtak om ekspropriasjon**

Dersom vi ikke kommer til enighet om tiltredelse av grunnen, enten fordi grunneier ikke aksepterer arealavståelsen eller erstatningstilbudet Nye Veier har gitt, vil det bli fattet ekspropriasjonsvedtak etter at reguleringsplanen er vedtatt.

## Skjønn

Et skjønn er en domstolsbehandling hvor tingretten eller jordskifteretten fastsetter erstatningen i 1. instans. Det er nødvendig med slik behandling i de tilfellene hvor grunneier og Nye Veier ikke blir enige om arealavståelsen eller erstatningen. I slike saker består skjønnnsretten av en dommer og normalt fire skjønnnsmedlemmer. I 1. instans dekkes grunneiers nødvendige kostnader til juridisk og teknisk bistand av Nye Veier etter rettens skjønn.

## Juss og etikk

Eiendomsretten står sterkt i Norge. Begrepet «full erstatning» har lang tradisjon i rettspraksis og er også forankret i grunnloven. De førende bestemmelsene for grunnervvervsprosessen finner vi blant annet i oteigningsloven, ekspropriasjonserstatningsloven, vegloven med tilhørende forskrift og i en rekke rettsavgjørelser. Når erstatningene skal fastsettes, er det dette som er grunnlaget for de forhandlingene som vil foregå med Nye Veier. Skjønnnsretten vil basere sin vurdering på de samme reglene. Nye Veier er svært opptatt av etikken i grunnervvervsaker. Det betyr kort sagt at alle grunneiere skal behandles i henhold til regelverket og med samme nødvendige grad av respekt.

## Erstatning

Enhver eiendom er unik. Derfor vil også erstatningsbeløpene variere fra sak til sak. Nye Veier ønsker å tilby en minnelig erstatning

som forutsettes å ikke være lavere enn det som ville blitt resultatet i et skjønn. Med andre ord: Det skal i utgangspunktet være mer økonomisk gunstig å inngå en avtale med Nye Veier enn å gå til et skjønn.

Følgende utgangspunkt legges til grunn for utmåling av erstatningsbeløp:

- **Hel bolig:** I de tilfeller grunneier benytter boligen til helårsbolig, vil erstatningen som hovedregel utmåles etter en gjenervervsverdi. Dette vil i de fleste tilfeller være boligens nåværende markedsverdi, med tillegg av antatte flytte- og tilpasningskostnader, samt beregnet dokumentavgift og tinglysningsgebyr. I noen tilfeller kan man også ha krav på en høyere erstatning for å være i stand til å kjøpe seg en annen bolig. Andre boliger (f.eks. utleiebolig) erstattes etter markedsverdi eller bruksverdi (kapitaliserte netto leieinntekter).

Innløsning av bolig utenfor ordinær grunnervvervsprosess vil i enkelte tilfeller kunne være aktuelt etter en konkret vurdering basert på blant annet sannsynlig arealbehov, huseiers situasjon og antatt tid til anleggsstart. I slike tilfeller kommer ikke ekspropriasjonserstatningsloven til anvendelse. Erstatningen vil i slike sammenhenger fastsettes etter markedspris som ved et ordinært salg.

- **Del av bolig- eller næringseiendom:** Erstatningen beregnes av differansen mellom eiendommens verdi før og etter avståelse av arealet.



- **Dyrka mark:** Ved avståelse av dyrka mark er det vanlig med erstatningsutmåling etter bruksverdi prinsippet. Dette innebærer at det gis erstatning for inntektstap, ved at årlige netto inntekter av arealet kapitaliseres for all fremtid.
- **Skog:** Skogeiere får som regel bruksverdi-erstatning basert på grunn- og venteverdi, samt nettoverdi av tømmeret. Med grunnverdi menes nåverdien av alle fremtidige omløp i skogen. Venteverdi er verdien av den skog som ikke er hogstmoden.

## Bolig

Når staten kjøper bolig for å kunne realisere veiprosjektet, kalles det boliginnløsning. Slike prosesser kan ofte oppleves dramatisk for den det gjelder. Dette er Nye Veier klar over og vil derfor sette av mest tid til disse sakene.

Proessen med å finne seg et nytt sted å bo,

kan ta tid. Det er derfor viktig at denne prosessen starter tidlig, slik at boligeier får tid til å områ seg. Nye Veier er ikke pliktig til å finne en ny bolig til boligeierne.

For å kunne fastsette en markedsverdi vil det bli gjennomført en verdivurdering av boligeiendommen. Dette kan gjøres ved at to meglere, en valgt av boligeier og en av Nye Veier, utarbeider en felles rapport.

I enkelte saker vil det være aktuelt for boligeierne å benytte boligen i en overgangsfase. Dette er Nye Veier fleksible på, men det må avklares nærmere i den enkelte sak.

## Juridisk bistand

I utgangspunktet har ikke grunneier krav på å få dekket kostnader til juridisk bistand ved minnelige forhandlinger. I de fleste tilfeller der det inngås avtale, vil det heller ikke være nødvendig å benytte advokat. I enkelte saker kan det derimot være hensiktsmessig

med juridisk veiledning. Dersom kostnader til nødvendig juridisk bistand skal bli dekket av Nye Veier, må dette avklares med Nye Veier i forkant. Dette for å unngå at grunneier pådrar seg kostnader utover det Nye Veier finner nødvendig i forhold til sakens karakter og kompleksitet.

Grunneier står fritt til å velge advokat selv, men erfaringsmessig er det viktig at advokaten har tilstrekkelig kompetanse, kapasitet og erfaring med grunnervverprosesser. Etter forespørsel, kan Nye Veier opplyse om hvilke advokater som allerede er engasjert av andre grunneiere i prosjektet. Nye Veier har som vilkår at grunneierne samler seg om én eller et begrenset antall advokater for at kostnad med advokat skal dekkes.

Det kan i enkelte saker være nødvendig med teknisk bistand. Dette må avklares med Nye Veier på forhånd.

## Oppmåling

Ved erstatningsutmåling legges eiendomsgrenser som er kartfestet i det kommunale eiendomskartverket til grunn. Dersom du er kjent med usikkerhet knyttet til eiendomsgrensene på din eller andres eiendom, ber vi deg opplyse Nye Veier om dette.

Når anleggsarbeidet er ferdig, vil merking og oppmåling av nye eiendomsgrenser mot den nye veien gjennomføres. Nye Veier vil rekvirere og bekoste oppmålingsforretningen.





Vi bygger  
**gode** veier  
**raskt** og  
**smart**

## Adresser:

### Hovedkontor

Tangen 76  
4608 Kristiansand

### E18 Longum

Teknologiveien 11  
4846 Arendal

### E6 Mjøsregionen

Vangsvegen 73  
2317 Hamar

### E39 Kristiansand-Sandnes

Svanedamsveien 10  
4621 Kristiansand

### E18 Rugtvedt

Herreveien 57  
3962 Stathelle

### E6 Trøndelag

Sluppenveien 17b  
7037 Trondheim



Nye Veier AS | +47 479 72 727  
E-post til Nye Veier: [post@nyeveier.no](mailto:post@nyeveier.no)



[nyeveier.no](http://nyeveier.no)