



Statens vegvesen



Grunnerverv Rv.70 Bypakke Kristiansund

Møte 19.06.2025 – inviterte eigarar av bygningar som må rivast i Bypakke Kristiansund – ny Rv .70

Arild Grønsberg

Tlf: 41103905

Epost: 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 ligg til grunnervervar ?

Inngår avtalar om kjøp, mellombels bruk / leige av eigedom 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



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 høyeste av salsverdi og bruksverdi, eventuelt attkjøpsverdi (gjenervervsverdi)
- Differanseprinsippet

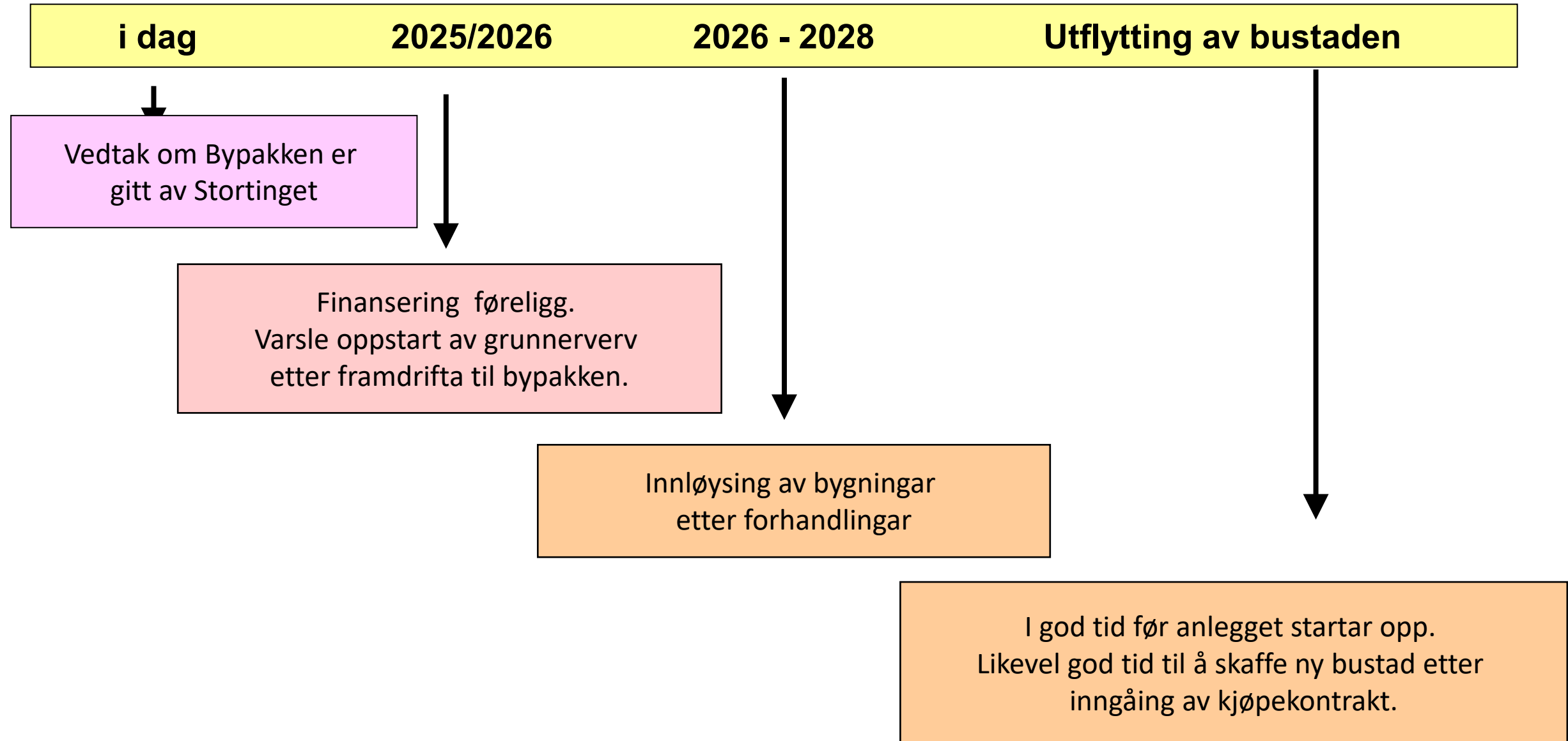
- Utgangspunktet ved innløyising av bygningar er det marknadsverdien som gjeld. (Kva vil ein alminneleg fornuftig person vere villig til å betale for eigedomen)
- Dersom bustaden eller bygninga har vore leigd ut i marknaden den siste tida, kan det vere rett å tenkje bruksverdi. Verdien på eigedomen blir utrekna da med å kapitalisere brutto leigeinntekter (leigeinntekter minus utgifter). Kapitaliseringsrenta 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

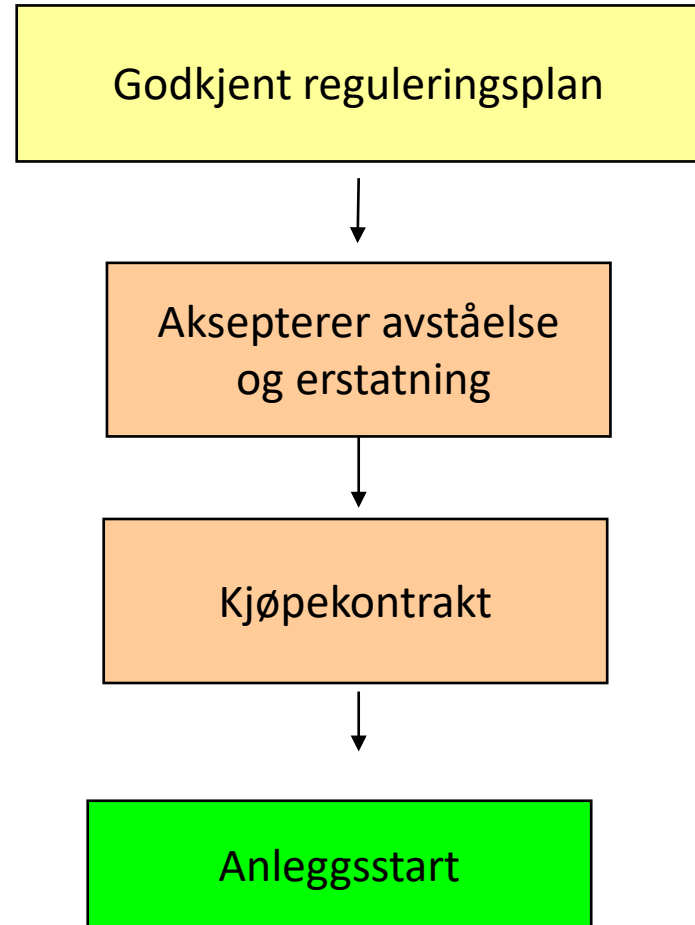
- For enkelte kan reglane om attkjøp (gjenanskaffelse) bli gjeldande. Dette er ein unntaksregel, men kan gjelde dersom vilkåra slår inn. Vilråa vil vere at ein bur og har folkeregistrert adresse på bustaden når vedtaket til reguleringsplanen blei fatta. Erstatninga etter denne regelen er å gi tilstrekkeleg erstatning til at vedkomande kan kjøpe seg ein bustad i marknaden som dekkjer behovet.
 - Eksempel: Ein familie på 4 har budd i bustaden før reguleringsplanen vart laga og bur der framleis. Dei må ha ein ny bustad som dekkjer deira behov. Ein slik bustad i marknaden er dyrare enn det marknadsverdien for bustaden som 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 tilpassing.
- Utgangspunktet for alle tre prinsippa er å gi ein erstatning som dekkjer tapet som eigaren har.

Grunnerverv, skisse til framdrift



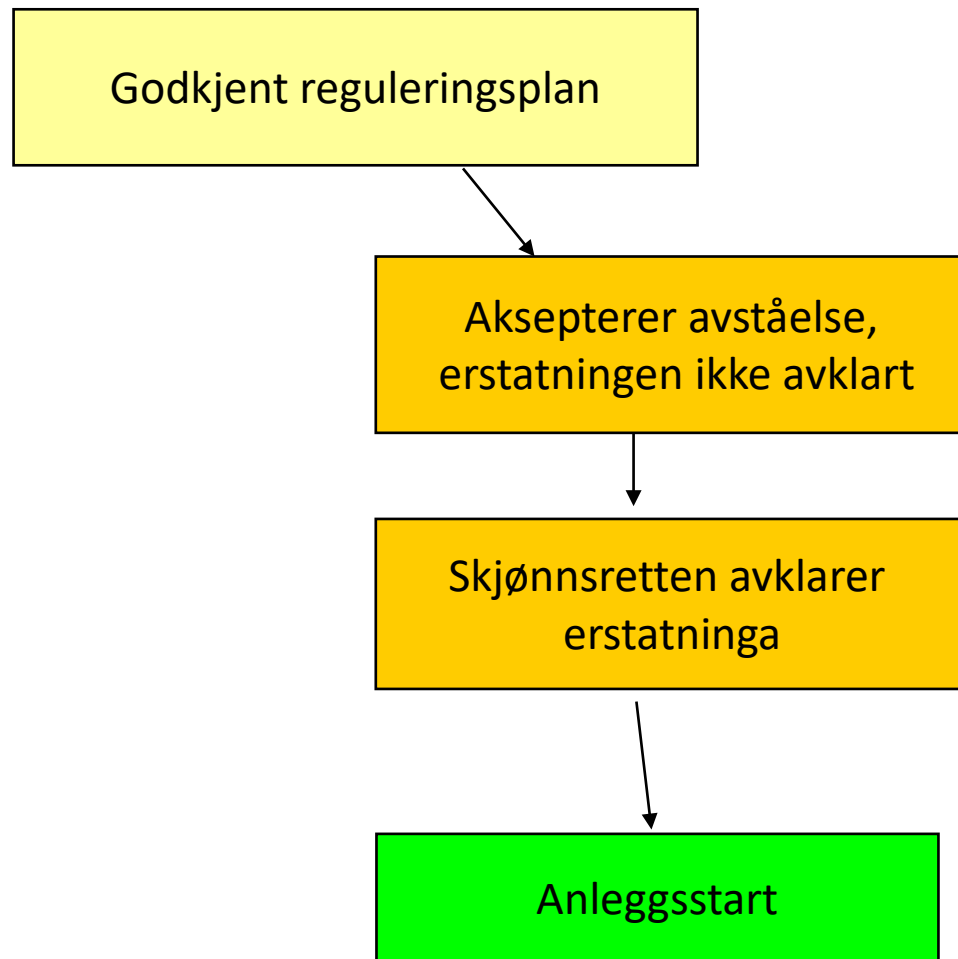


Grunnervervsprosessen – Nr 1: Frivillig avtale



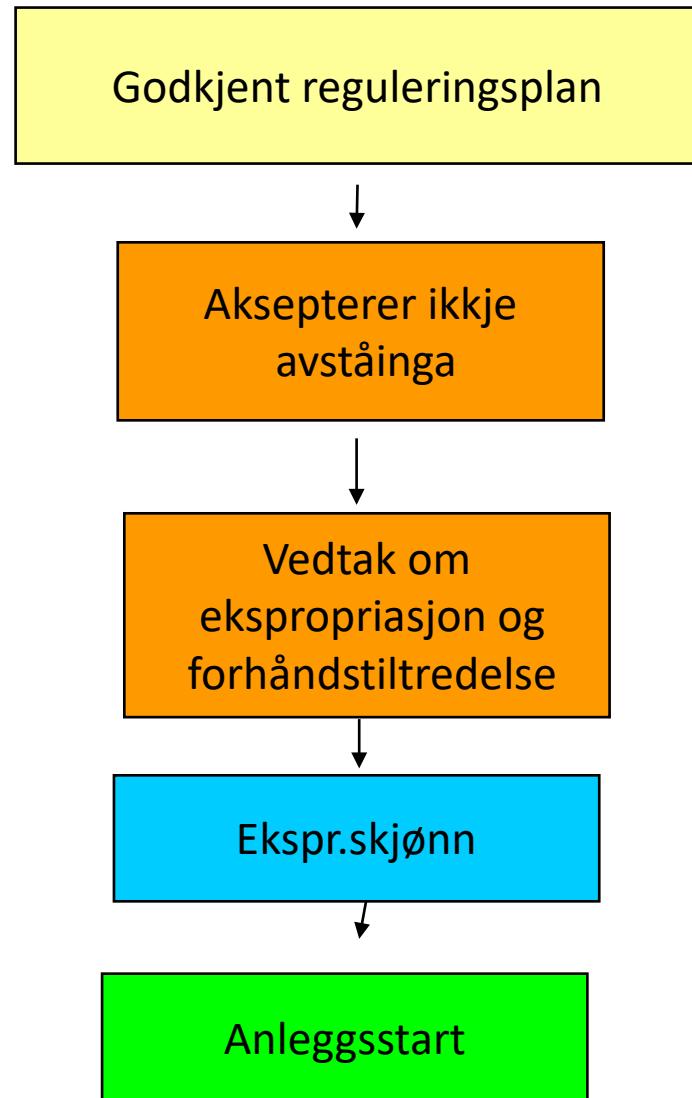


Grunnervervsprosessen – Nr 2: Avtaleskjønn





Grunnervervsprosessen – Nr 3: Ekspropriasjon



Korleis vert dette i praksis ?

- Når 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.

Korleis vert dette i praksis ?

- 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.

Vi må prioritere husinnløyisingane

Gnr/Bnr	Adresse	Type bygg	Plan	Pri
9/281	Røsslyngveien 1	Einebustad m garasje	Goma skule	1
10/189	Nordmørsveien 47	Enebolig med tilbygg	Vikansvingen	2
10/185	Nordmøresveien 43	Eienebustaad + sokkelleil	Vikansvingen	2
10/181	Nordmørsveien 41	Eienebustad + garasje	Vikansvingen	2
10/546	Nordmørsveien 39 B	Tomannsbustad	Vikansvingen	2
31/110	Fostervolds gate 27	Einebustad med sokkelleil	Vikansvingen	2
10/174/0/1	Algeaveien 7A	Tomannsbustad	Vikansvingen	2
10/174/0/2	Algeaveien 7A	Tomannsbustad	Vikansvingen	2
10/461	Algeaveien 5	Einebustad	Vikansvingen	2
31/100	Algeaveien 15	Einebustad	Vikansvingen	2
10/948	Nordmørsveien 71 A	Næringseigedom	Vikansvingen	3
10/155	Nordmørsveien 45	Einebustad + garasje	Vikansvingen	3
10/155	Nordmørsveien 45D	Einebustad	Vikansvingen	3
10/410	Norrdalsveien 5	Tomannsbustad	Vikansvingen	3
10/182	Algeaveien 13	Einebustad	Vikansvingen	3
10/178	Algeaveien 9	Tomannsbustad	Vikansvingen	3
31/1155/0/1	Ole Vigs gate 2B	Verdikaldelt bustad	Vikansvingen	3
10/162	Kastanjelunden 3	Einebustad	Vikansvingen	3
10/168	Kastanjelunden 1	Einebustad med sokkelleil	Vikansvingen	3
10/159/0/1	Dalegata 53	Horistondaldelt bustad	Vikansvingen	3
10/159/0/2	Dalegata 53	Horistondaldelt bustad	Vikansvingen	3
10/224	Dalegata 54	Horistondaldelt bustad	Vikansvingen	3
10/398	Verstedveien 1A	Tomannsbustad	Vikansvingen	3
137/71	Freikollveien 99	Einebustad m garasje	Rensvik	4
137/97	Rensvikbanen 2	Einebustad m garasje	Rensvik	4
137/123	Freikollveien 101	Einebustad	Rensvik	4
137/161	Freikollveien 92	Einebustad	Rensvik	4
137/88	Freikollveien 47	Einebustad m garasje	Rensvik	5
137/116	Kvalvågveien 4	Einebustad	Rensvik	5



Dekking av utgifter til advokatbistand

- Dersom de ønskjer bistand frå advokat i prosessen, vil Statens vegvesen dekkje desse kostnadane innanfor ei økonomisk ramme. Vi vil da gje advokaten eit dekningstilsagn på denne ramma. Vi ønskjer 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.

Spørsmål ?

- Korleis ønskjer de at vi skal orientere om framdrifta i sakene våre ?
 - Eksempelvis om vi arrangere nye orienteringsmøter?