

Vi skal planlegge, bygge, drifte og vedlikeholde trafikksikre hovedveier. Våre veier reduserer reisetid, knytter sammen bo- og arbeidsmarkedregioner og sørger for færre drepte og hardt skadde i trafikken.



  [nyeveier.no](https://www.nyeveier.no)

Nye Veier AS | +47 479 72 727
post@nyeveier.no

Grunnerverv

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



Hva?

Grunnerverv er prosessen der Nye Veier sikrer grunn og/eller rettigheter til de arealene som er nødvendige for å realisere våre veiprojekter. Store veiprojekter får konsekvenser for mange. Vi har stor forståelse for at planlegging av nye veier kan oppleves som en utfordring av de som berøres.

Hvordan?

Grunnerverv er en regelstyrt prosess som ivaretar grunneieren på en trygg og riktig måte. Grunneiers rettigheter er sikret gjennom lovverket.



Gjennomføringen steg for steg

Planarbeidet

Nye Veier jobber med planlegging av grunnerverv parallelt med utarbeidelse av plan for den nye veien. Når det er angitt en korridor

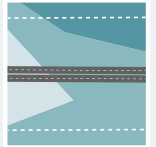
for den nye veien, for eksempel i en kommunedelplan, vil vi kunne innlede første kontakt om grunnervervet og prosessen videre med grunneier.

Grunnervervs-prosessen tilpasses tidspunktet for anleggsstart, samt endelig arealbehov. Dette betyr at deler av grunnervervet kan starte før det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Prosjektet må være prioritert for utbygging før vi kan starte med grunnerverv. Eiere av bolig- og næringseiendommer som må innløses, vil prioriteres og kontaktes først.

statningsbeløpet, 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.



Grunnervervsprosessen

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.

Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn (tiltredelsesavtale, arbeidstillatelse)

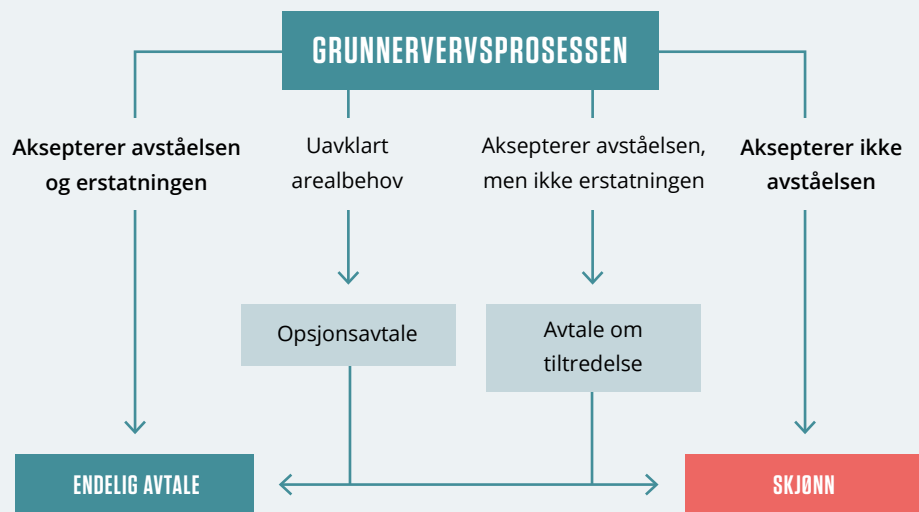
I enkelte situasjoner aksepterer grunneier at veien bygges, men det er behov for enkelte avklaringer rundt erstatningsfastsettelsen eller forhold på resteieendommen. Ved å inngå en avtale om tiltredelse får Nye Veier tilgang til nødvendig areal slik at utbyggingen kan starte, selv om man ikke er enige om en endelig avtale. Grunneier har fortsatt de samme rettigheter



Avtaletyper

Endelig avtale

Når Nye Veier og grunneier er enige om avståelsen og er-





til erstatning etter inngåelse av tiltredelses- avtale. Dersom partene ikke blir enige om erstatningen eller øvrige forhold, vil erstatningen bli avgjort av en skjønnsrett (avtaleskjønn).

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. Vår målsetting er altså at det skal være gunstigere 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 gjennervverdi. Dette vil i de fleste tilfeller være boligens nåværende markeds- verdi, med tillegg av antatte flytte- og tilpasningskostnader, samt beregnet dokumentavgift og tinglysingsgebyr. 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 markeds- verdi eller bruksverdi (kapitaliserte netto leieinntekter).

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.

Innløsning av bolig utenfor ordinær grunnervvervs-prosess 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.

Skjønn

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

Bolig

Når staten kjøper bolig for å kunne realisere veiprojektet, 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. Prosessen 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 bolig- eierne å benytte boligen i en overgangsfase. Dette er Nye Veier fleksible på,

men det må avklares nærmere i den enkelte sak.

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 oreigningsloven, 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. Skjønnsretten 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.

Juridisk bistand

Nye Veiers intensjon er å ivareta grunneiers rettigheter på en god måte. I grunnervvervsprosessen vektlegger vi veiledning av grunneiere om gjeldende regelverk. Vi kan også tilby dekning av utgifter til nødvendig juridisk veiledning, for eksempel advokat. Dette må avklares med Nye Veier på forhånd, 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 advo-



katen har tilstrekkelig kompetanse, kapasitet og erfaring med grunn-erhvervs-prosesser. Etter forespørsel, kan Nye Veier opplyse om hvilke advokater som allerede er engasjert av andre grunneiere i prosjektet. Nye Veier ønsker at grunneierne samler seg om et begrenset antall advokater for at kostnad med advokat skal dekkes, og vil kreve dette ved et eventuelt skjønn. Det kan i enkelte saker være nødvendig med teknisk bistand, for eksempel takst/verdivurdering. Dette må også avklares med Nye Veier på forhånd.

Ofte stilte spørsmål

Jeg ser at eiendommen min kan bli berørt av et veiprojekt. Hva skal jeg gjøre?

Dersom eiendommen din blir direkte berørt av et veiprojekt, vil Nye Veier sin grunn-erhverver tidlig ta kontakt med deg for å informere om den videre prosessen med å komme til enighet om nødvendige avtaler. Uavhengig av grunn-erhvervsprosessen er det viktig å holde seg oppdatert på planprosesser som foregår i nærområdet ditt, og komme med eventuelle merknader til planer som legges ut til offentlig ettersyn.

Hva får jeg i 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. Vår målsetting er altså at det skal være gunstigere å inngå en avtale med Nye Veier, enn å gå til et skjønn.

Hva skjer hvis jeg ikke blir enig med Nye Veier?

Hvis du ikke blir enig med Nye Veier om arealavståelsen eller erstatningen, vil det bli fattet ekspropriasjonsvedtak etter at reguleringsplanen er vedtatt. Det er da skjønnsretten som skal fastsette erstatningen. Dette skjer etter det samme regelverket som Nye Veier bruker i de minnelige forhandlingene. Du kan få dekket kostnadene til juridisk bistand fra en advokat i forbindelse med et skjønn.

Når får jeg vite hvordan veien blir seende ut forbi min eiendom?

På et overordnet plannivå er det ofte avsatt en korridor veien skal plasseres innenfor. En reguleringsplan viser i detalj hvordan veien blir seende ut. Det er ikke alltid så lett å lese plantegningene, og det er ofte først under bygging man får et endelig bilde av sluttresultatet. Grunn-erhvervet gjennomføres vanligvis lenge før bygging.

Hvordan er det å bo nærme et anleggsområde?

I en anleggsperiode kan det være utfordrende å være nabo til byggingen. Dette har vi forståelse for. Det følger av regelverket at du må finne deg i noen ulemper i en periode. Nye Veier forsøker å tilpasse arbeidene, slik at ulempene kan minimeres. Nye Veier legger vekt på god dialog med naboer i anleggsfasen. Ofte vil dette skje via en dedikert nabokontakt hos totalentreprenøren.

Boligen min kan bli mer støyutsatt, hvordan blir det håndtert?

Det finnes retningslinjer for hvordan støy skal håndteres. Dersom det er grunnlag for det, vil det bli bygd støyvoller eller støyskjermer, eller det kan være nødvendig å gjøre tiltak på bolighuset for å minske støyen. Denne prosessen er ikke del av grunn-erhvervet, men vil bli håndtert av Nye Veiers totalentreprenør eller et rådgivningsfirma.

Rådgiveren til Nye Veier vil ta kontakt med deg/dere og be om en befaring. På befaringen vil de kartlegge blant annet vindustype, tykkelse på vegger, isolasjon og ventiler. Ut fra dette vil rådgiver foreslå tiltak som må gjøres for at støykravet skal være godt nok på din eiendom. En av uteplassene dine skal også tilfredsstille støykravet.

