

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA



**EKSPPROPRIASJON**  
**INNGREP I PRIVAT EIENDOMSRETT**

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA

Innledning

**PRESENTASJON AV**  
**ADV.FIRM NIDAROS**

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA

**EKSPPROPRIASJON**

GRL § 105

**FORDRER STATENS TARV, AT NOGEN MAA**  
**AFGIVE SIN RØRLIGE ELLER URØRLIGE EINDOM**  
**TIL OFFENTLIG BRUK, SAA BØR HAN HAVE FULD**  
**ERSTATNING FRA STATSKASSEN**

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

EKSPPROPRIASJON / RÅDIGHETSINNSKREKNINGER

AVSTÅELSE AV GRUNN ELLER RETTIGHET

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

HJEMMEL FOR EKSPROPRIASJON:

- OREIGNINGSLOVEN
- PLAN OG BYGNINGSLOVEN
- SÆRLOVGIVNING

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

GRUNNERVERVSPROESSEN

- STARTER ETTER STADFESTET  
REGULERINGSPLAN

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

### PLANLEGGINGSFASEN

VIKTIG FOR AVBØTENDE TILTAK

IKKE KRAV PÅ JURIDISK BISTAND

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

### GRUNNERVERVSPROSESSEN

- FORHANDLINGER
- FRIVILLIGE AVTALER
- EKSPROPRIASJON (TVANG)
- SKJØNN
- VEDERLAGSPRINSIPPER

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3 HOVEDLØSNINGER:

- 1. KJØPEKONTRAKT
- 2. TILTREDELSESAVTALE
- 3. EKSPROPRIASJON

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

**KJØPEKONTRAKT:**

- ENIGHET OM TILTREDELSE
- ENIGHET OM EVNT.VILKÅR
- ENIGHET OM ERSTATNING

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

**TILTREDELSESAVTALE:**

- ENIGHET OM TILTREDELSE
- UENIGHET OM ERSTATNING
- AVTALESKJØNN

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

**EKSPPROPRIASJON:**

- 1) EKSPROPRIASJONSVEDTAK
- 2) VEDTAK OM FORHÅNDSTILTREDELSE
- 
- 1) BEGJÆRING OM SKJØNN

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---



## SKJØNN:

- EKSPROPRIASJONSSKJØNN
- AVTALESKJØNN

## SAMME ERSTATNINGSPRINSIPPER

«en bedre fremtid»

---



---



---



---



---



---



---



## ERSTATNINGSPRINSIPPER

## GRUNNLOVENS § 105

## VEDERLAGSLOVEN

«en bedre fremtid»

---



---



---



---



---



---



---



## § 4. Salsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp.

Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6.

Har eigedomen<sup>1</sup> ein høgare bruksverdi for eigaren<sup>2</sup> enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bøtast med å kjøpe att annan eigedom til tilsvarende bruk.

Vil utgiftene til attkjøp av eigedom til tilsvarende bruk vere høgere enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsetjast på grunnlag av desse utgiftene når vilkåra etter § 7 er oppfylte.

«en bedre fremtid»

---



---



---



---



---



---



---



- a) SALGSVERDI
- b) BRUKSVERDI
- c) GJENANSKAFFELSEVERDI
- d) ULEMESERSTATNING PÅ GJENVÆRENDE  
EIENDOM (kan komme som tillegg til pkt.b og a)

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---



## § 5. Vederlag etter salsverdien.

Vederlag etter salsverdi<sup>1</sup> skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen<sup>2</sup> ved frivillig sal.

Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom<sup>2</sup> det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknlege utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.<sup>3</sup> Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen.

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---

SALGSVERDI § 5:

- RÅTOMTEVERDI
- OPPARBEIDET TOMT

«en bedre fremtid»

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

**TOMTE-ERSTATNING**

- BOLIGTOMT
- NÆRINGSAREAL
- FRITIDSTOMTER
  
- REGULERT – IKKE REGULERT
  
- PÅREGNELIGHETSBETRAKTNING

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

**ERVERV AV DELER AV TOMT**

- TOMTEVERDI
- PRYDBUSKER
- GJERDE
- ADKOMST
- ETC

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

**BESTÅENDE BYGNING**

NÆRFØRINGSULEMPER:

- STØY
- STØV
- TAP AV UTSIKT
- MM

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---



## ERVERV AV DELER AV TOMT:

### DIFFERANSEPRINSIPPET

Verdien før og etter inngrepet

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---



#### § 6. Vederlag etter bruksverdi.

Vederlag etter bruksverdi<sup>1</sup> skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eigedomen<sup>2</sup> ved slik pårekeleg utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.<sup>3</sup>

Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekeleg etter første punktum.

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---



### BRUKSVERDI :

#### LANDBRUK

- JORD
- SKOG
- UTMARK

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---



MARGINALKALKYLBETRAKTNINGER:

- INNETEKTER
- UTGIFTER
- = DEKNINGSBIDRAG

DEKNINGSBIDRAG x KAP.FAKTOR = BRUKSVERDI

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

STORKAMMERAVGJØRELSE DES.2014  
Rt-2014-1203

KAP.RENTEN ENDRET FRA 5 TIL 4 %

ERSTATNINGENE ØKES MED 25 %

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

SKOGSGRUNN:

- GRUNNVERDI
- VENTEVERDI
- SKOGOPPGJØR

- JAKT

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---



## § 7. Vederlag etter utgifter til attkjøp.

Ved oreigning<sup>1</sup> av eiendom<sup>2</sup> som eigaren<sup>3</sup> nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd, skal vederlag for bygning eller anlegg med turvande tomt fastsetjast på grunnlag av utgiftene til attkjøp av annan eiendom til tilsvarande bruk, så fram attkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus.<sup>4</sup>

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## GJENANSKAFFELSESVERDI

- BOLIGHUS
- FRITIDSBOLIG
- NÆRING

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## § 8. Ulemper på attverande eiendom.

Eigaren<sup>1</sup> skal ha vederlag for skade og ulempe på attverande eiendom,<sup>2</sup> så langt dette ikkje vert dekt av vederlaget for den eiendomen som vert avstått.

Det skal likevel ikkje gjevast vederlag for ulemper av allmenn karakter for eiendomar i distriktet, dersom ulempene ikkje overstig det ein eigar eller rettshavar må finna seg i utan skadebot eller vederlag etter grannelova<sup>3</sup> eller forurensingslova.<sup>4</sup>

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### ERSTATNINGSREDUSERENDE TILTAK

- STØYVOLD/STØYGJERDE
- STØYISOLERING
- ADKOMST
- ANDRE TILTAK

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

### ULEMPER PÅ RESTEIENDOM:

- ARRONDERINGSMESSIGE FORHOLD
- TRANSPORTAVSTAND
- LUNNEPLASSER
- ADKOMST TIL PARSELLER
- FISKE
- JAKT
- OSV

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

### FRADRAGSPOSTER:

- TILPASNINGSPLIKT
- VERDISTIGNING PÅ EIENDOM ( RESTEIENDOM)

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

NOEN PROSESSUELLE / PRAKTISKE FORHOLD:

- ETABLERE TILLITSMANNSAPPARAT
- OPPDRAGSFULLMAKTER ( ADVOKAT)
- KARTLEGGE PROBLEMSTILLINGER
- FORHANDLINGER

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

ORGANISERING AV GRUNNEIERE

TILLITSMANNAPPARAT

- HVER KOMMUNE / HVERT DELSTREKK
- SKOGEIERFORNING/BONDELAG

ADVOKATBISTAND

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

TILLITSMANNSAPPARATET

- BINDELEDD
  - MOT ADVOKATEN
  - MOT SVV
- KAN LØSE ENKLE PRAKTISKE FORHOLD

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

TILBUDET FRA SVV

- AVTALE
- AVTALEFORUTSETNINGER
- KART
- VURDERE TILTREDELSESAVTALE
- AVVENTE ERSTATNINGSFORHANDLINGER TIL PROSJEKTET ER GJENNOMFØRT ?

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

ANLEGGSKADER

- DYRKA MARK
- SKOG
- VEIER
- M.M

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

ANLEGGSKADER:  
BEHANDLES SÆRSKILT  
( I UTGANGSPUNKTET )

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

SKATT PÅ ERSTATNING

HOVEDREGEL: SKATTEPLIKT FOR GEVINST

UNNTAK: ULEMPESERSTATNING - SKATTEFRI

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

NÆRINGSDRIVENDE:

LEGGES OPP PÅ NÆRINGSINNTÆKT

IKKE NÆRINGSDRIVENDE:

FLAT GEVINSTBESKATNING ( 27 %)

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

BETINGET SKATTEFRITAK:

RE.INVESTERING I «TILSVARENDE OBJEKT»  
INNEN 3 ÅR.

MULIGHET TIL FORHÅNDVEDTAK OM HVILKE OBJEKTER  
SOM MAN KAN REINVESTERE I. - GEBYR 430,-

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

TIDSASPEKTET

1 TIL 2 ÅR ETTER AT REG.PLAN ER FERDIG

OPPTIL 5 – 8 ÅR HVIS SKJØNN  
-----

ANDRE KRAV – ANLEGGSSKADER

*«en bedre fremtid»*

---

---

---


---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

JURIDISK BISTAND:

1. TILTREDELSEAVTALE
2. FORHANDLINGER OM ERSTATNING
3. SKJØNN

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---

Advokatfirmaet Nidaros DA  
WNA 

SAMORDNINGSPLIKT

*«en bedre fremtid»*

---

---

---

---

---

---

---

---



TEKNISK BISTAND:

NØDVENDIGHETSKRITERIUM

- AVTALES MED SVV
- EGEN SAKKYNDIG - RISIKO

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---



OPPSUMMERING:

- ORGANISERING AV GRUNNEIERE
- ADVOKATBISTAND
- HA GOD DIALOG MED UTBYGGER
- INNGREPENE KAN BLI VOLDSOMME

«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---



«en bedre fremtid»

---

---

---

---

---

---

---

---





---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---