



Statens vegvesen
Vegdirektoratet



**SØKELYS PÅ
GRUNNERVERV FRA
NÆRINGSEIENDOMMER**



Miljø- og samfunnsavdelingen

MISA
01
1997

Forord

Etter forsiktige anslag blir det hvert år ervervet arealer fra omlag 5000 grunneiere her i landet til riks- og fylkesvegformål og utbetalt store beløp i erstatning.

Grunnervervs- og eiendomskontoret i Vegdirektoratet ser det som en viktig oppgave å bidra til styrking og oppgradering av verdsettingsfaget, for at det skal kunne fastsettes rett erstatning. Vegdirektoratet arbeider derfor med å kartlegge dagens tilstand. I den sammenheng ble det våren 1996 satt søkelys på grunnerverv fra næringseiendommer.

Formålet med undersøkelsen har vært å kartlegge det økonomiske omfanget av slikt erverv, samt undersøke hvordan slike erverv håndteres og hvilke prinsipper som legges til grunn for erstatningsfastsettelsen.

Til vegkontorene ble det sendt spørreskjema vedrørende grunnerverv fra næringseiendommer de siste 5 år. Det er resultatene fra denne undersøkelsen som presenteres i denne rapporten.

Undersøkelsen er utført av Ole Simen Nesdal, 4. års student ved Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging, mens han var engasjert ved Grunnervervs- og eiendomskontoret sommeren 1996. Overingeniør Tormod K. Olsen har bearbeidet rapporten før utgivelsen.

Oktober 1996

Vegdirektoratet

Grunnervervs- og eiendomskontoret

INNHALDSFORTEGNELSE

Sammendrag	3
1.0 Hensikten med undersøkelsen	4
2.0 Generelt om erverv fra næringseiendommer	4
3.0 Kvalitet på innsendt materiale	4
4.0 Behandling av dataene	5
5.0 Fylkesvis omfang av inngrepene	5
6.0 Oppsummering av undersøkelsesmaterialet	11
6.1 Grunnlaget for erstatningsutbetalingene	11
6.2 Minnelig avtale	12
6.3 Bruk av skjønnsretten	13
7.0 Skjønnsrettens framgangsmåte ved delavståelser fra næringseiendommer	14
8.0 Litteratur / trykte kilder	15
Vedlegg	
Vedlegg 1. Forespørsel til vegkontorene(brev 25. april 1996).	
Vedlegg 2. Fordelinger angående grunnerverv fra næringseiendommer.	

Sammendrag

Rapporten oppsummerer resultatene fra en undersøkelse av omfanget av inngrep i næringseiendommer ved erverv av grunn og rettigheter til vegformål. Undersøkelsen baserer seg på spørreskjema som ble sendt vegkontorene våren 1996. Som næringseiendommer har vi i denne sammenheng tenkt på bedrifter generelt med unntak av det som kommer inn under tradisjonelt jordbruk (korn-, gras-, frukt-, grønnsak-, mjølke-, kjøttproduksjon osv.). Gårdsturisme, oppdrettsanlegg og massetak er eksempler som i denne sammenheng ikke kommer inn under tradisjonelt jordbruk, og som dermed vil bli omfattet av undersøkelsen.

Undersøkelsen omfatter i alt 286 saker. Utbetalinger til næringseiendommer utgjør en forholdsvis liten andel av de totale erstatningsutbetalingene samt at det er svært stor variasjon på størrelsene. Omlag 63 % av sakene dreier seg om erstatningsbeløp på under 100 000 kroner. I 12 % av sakene er utbetalingen på over 1 million, mens de utgjorde 85 % av utbetalingene. Her er det videre store forskjeller fra vegkontor til vegkontor. En klar tendens er at de fylka med generelt spredt bebyggelse, har mange saker med små erstatnings-summer, mens pressområdene på Østlandet, og da spesielt Oslo, har store og tildels svært store utbetalinger i sakene sine.

Det ser heller ikke ut til at det er noen sammenheng mellom størrelsen på erstatnings-utbetalingen og om saken blir avgjort minnelig eller ved skjønn. På landsbasis er ca 32 % av sakene avgjort i skjønnsretten, og 31 % av disse igjen har gått til overskjønn.

Den vanligste måten å erverve grunn til vegformål er ved kjøpekontrakt. I denne undersøkelsen har 68 % av sakene blitt avsluttet slik. Begrepet rund sum er mye brukt, særlig når det gjelder små inngrep. Innen salgsverdbegrepet viser undersøkelsen at strøkpris er vanlig å bruke.

Det kan skilles mellom to typer erverv fra næringseiendom. Den ene er erverv av hele eiendommen med bygninger og det hele, og den andre er delavståelse som for eksempel stripe-erverv. Bare i overkant av 8 % av tilfellene erverves hele eiendommen. Dette utgjorde 20 saker. 6 av disse ble avgjort i skjønnsretten. I og med at næringseiendommer kan være så mangt, er det vanskelig å sammenligne sakene. Det viser seg at bruksverdien blir lagt til grunn der det er ressurser på eiendommen som grus, stein o.l. og når næringen kan dokumenteres ved regnskap. I de andre tilfellene er det ofte svært manglende skjønnsgrunner for fastsettelse av erstatningen. Spesielt kapitaliseringsrentefoten blir lite begrunnet.

Søkelys på grunnerverv fra næringseiendommer

1.0 Hensikten med undersøkelsen

Denne undersøkelsen har til hensikt å kartlegge omfanget av inngrep i næringseiendommer ved erverv av grunn og rettigheter til vegformål. Videre skal undersøkelsen gi oss et bilde av hvordan slike erverv håndteres og hvilke prinsipp som ligger til grunn for erstatningsfastsettelsen. Undervegs prøvde vi å finne ut hvordan saker ble behandlet med tanke på bruksverdi. Undersøkelsen baserer seg på et spørreskjema som ble sendt ut til alle vegkontora i landet. Vi fikk inn brukende svarmateriale fra i alt 12 av 19 vegkontor.

2.0 Generelt om erverv fra næringseiendommer

Et forsiktig anslag er at Statens vegvesen årlig erverver arealer fra omlag 5000 eiendommer. Virksomheten på disse varierer fra skogs- og jordbruksdrift til boligeiendommer, forretnings- og industrieiendommer. Det viste seg av undersøkelsen at bare en liten del av disse 5000 ervervene gjaldt næringseiendommer. Slike næringseiendommer kan verdsettes etter ulike prinsipp, i avtale mellom partene eller skjønn etter ekspropriasjonerstatningslova. Inngrepet skal erstattes etter den høyeste verdi av salgs- eller bruksverdien, eller gjenervervsverdi dersom vilkåra i § 7 er oppfylt.

3.0 Kvalitet på innsendt materiale

Undersøkelsen tar utgangspunkt i et spørreskjema som ble sendt til alle eiendomsseksjonene (Vedlegg 1). For at det skulle være mulig å håndtere sakene, ble det satt et tidsperspektiv på fem år fra 1991-1995. Kvaliteten på de utfylte skjemaene varierte en del, men det har vært mulig å trekke ut noen trender. Det viste seg at det ikke var så enkelt å finne alle opplysningene vi spurte etter og derfor var endel poster noe tynt besvart. Alle hadde ikke registrert eiendomstype i grunnervervsystemet. Et annet problem var at noen misforstod enkelte delspørsmål. Endel vegkontor ga beskjed om at de ikke hadde sendt inn fullstendige data.

4.0 Behandling av dataene

Etter at skjemaene kom inn til Vegdirektoratet ble de systematisert i tabeller. Ut fra disse tabellene er det blitt laget oversikter og enkel statistikk over interessante problemstillinger.

Materialet som kom inn, er ikke stort nok til å lage sikker statistikk, men det gir oss en viss indikasjon på hvordan situasjonen er.

5.0 Fylkesvis omfang av inngrepene

Det var stor forskjell på det innsendte materialet fra fylke til fylke. Spredningen framgikk både ved antall saker og i erstatningssummer.

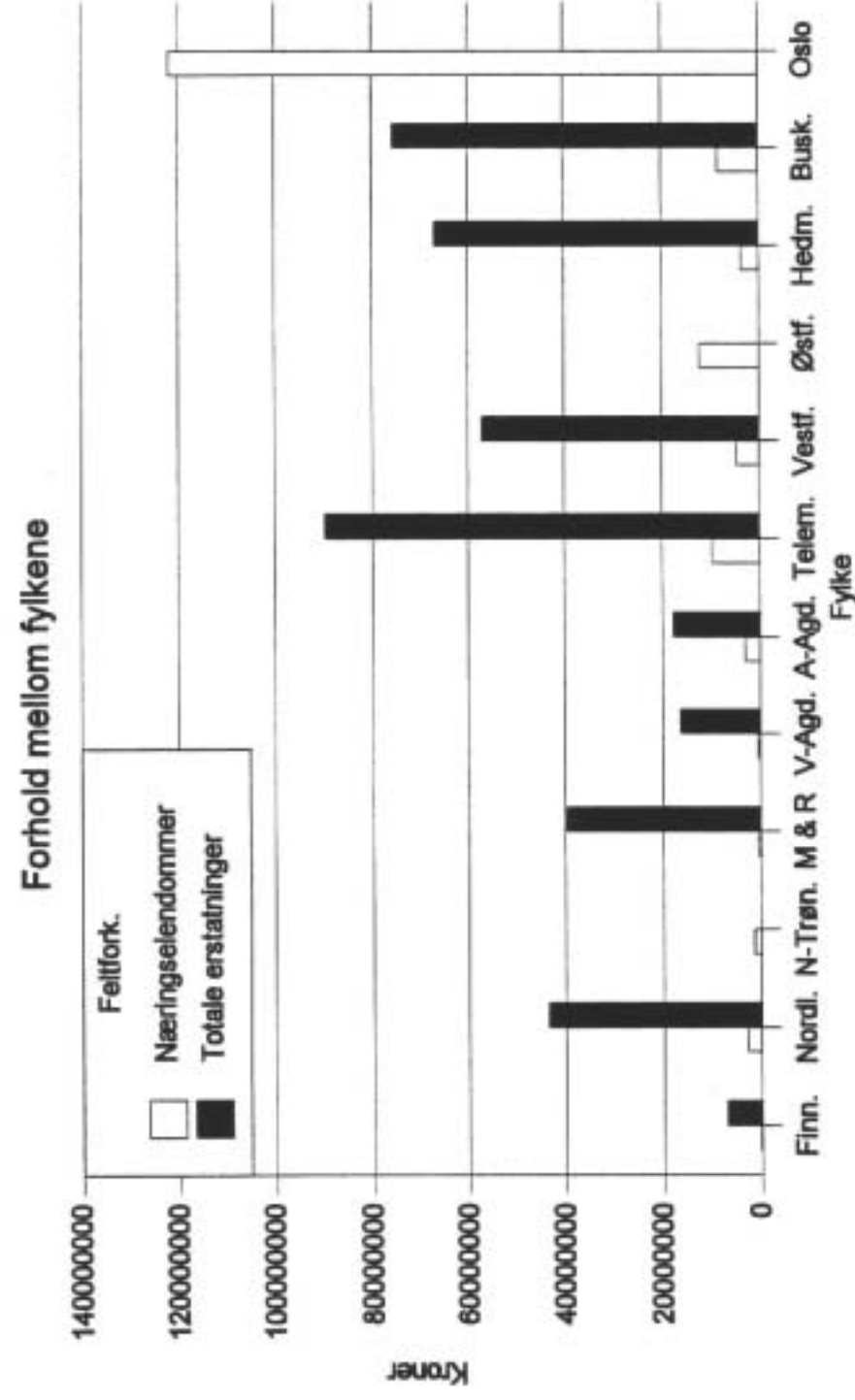
Videre blir hvert av fylkene som var representert i undersøkelsen, presentert med resultater og noen tanker omkring. Etter at alle fylkene er presentert vil vi komme med en liten oppsummering.

Tall for totale erstatninger er henta fra årsmeldingene, der de ikke er oppgitt fra vegkontorene. Renteutgiftene er med i de tallene som er hentet for totale utgifter. Tallene er ikke 100 % sikre. Det kan være verdt å merke seg at kroneaksen varierer ved presentasjonen av hvert enkelt fylke.

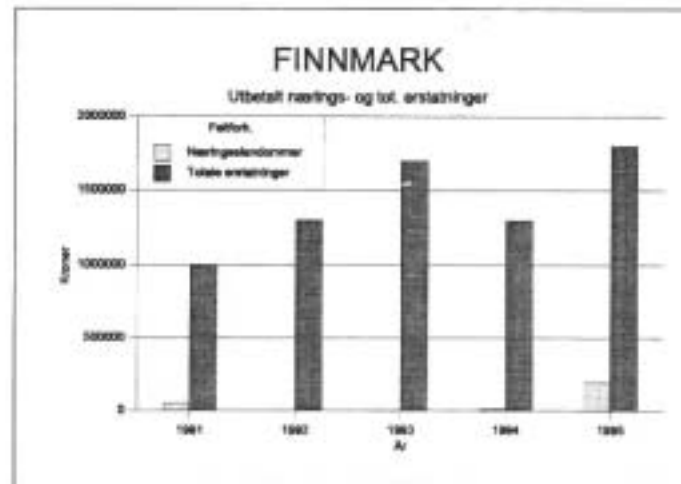
Presentasjonen starter i nord.

Fylke	Antall saker
Finnmark	16
Nordland	31
Nord-Trøndelag	35
Møre & Romsdal	31
Vest-Agder	16
Aust-Agder	13
Telemark	26
Vestfold	28
Østfold	18
Hedmark	28
Buskerud	8
Oslo	<u>36</u>
I alt	286

Erstatningsutbetalinger 1991-95



Diagrammet viser erstatningsutbetalingene i hvert fylke i undersøkelsesperioden fra 1991-1995. Tall for totale erstatningsutbetalinger munker for Nord-Trøndelag, Østfold og Oslo.



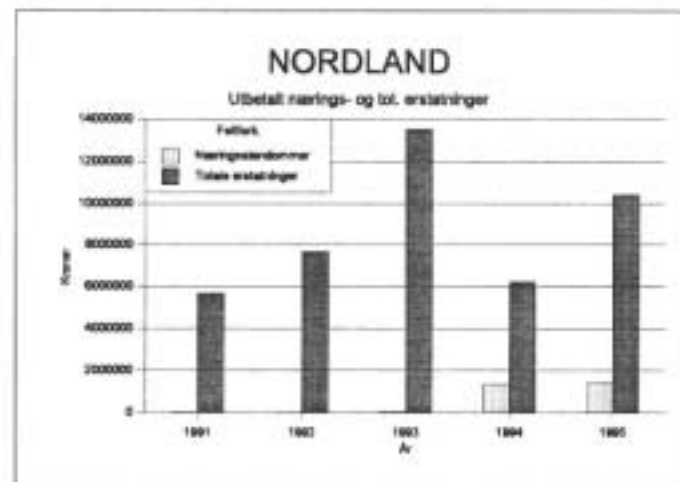
Finnmark har små erstatningsutbetalinger.

Antall saker: 16

Saker avgjort i skjønn: 5

Herav overskjønn: 0

Merknad: Lite omfang og små summer.



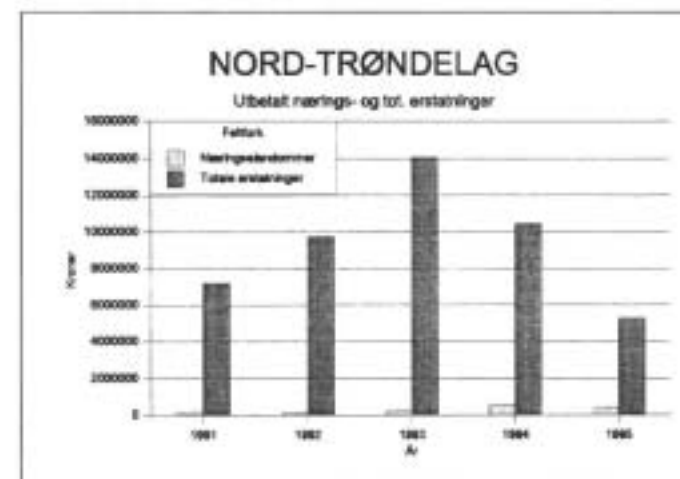
Bare en liten del av de totale erstatningsutgiftene går til næringsseiendommer i Nordland.

Antall saker: 31

Saker avgjort i skjønn: 24

Herav overskjønn: 14

Merknader: Mange skjønn og overskjønn.



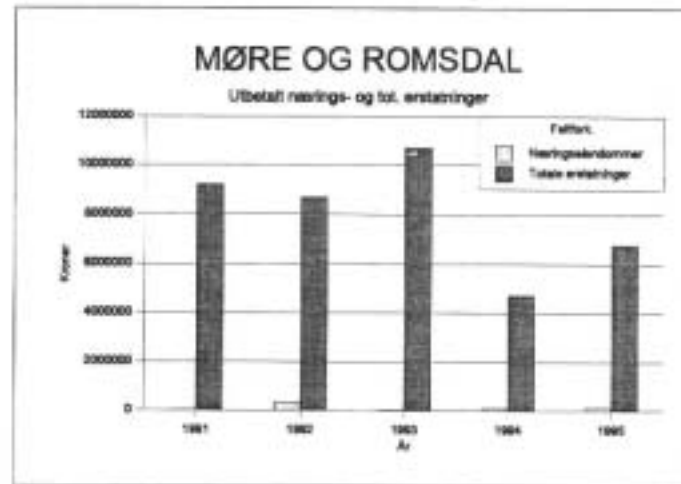
Svært lite av de totale erstatningene går til næringsseiendommer.

Antall saker: 35

Saker avgjort i skjønn: 17

Herav overskjønn: 1

Merknader: Små summer på erstatningene og stor andel skjønn.



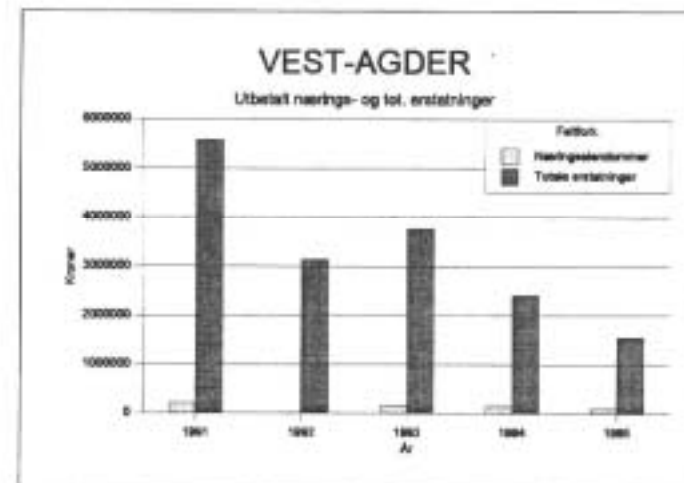
Svært lite av de totale erstatningene går til næringsseiendommer.

Antall saker: 31

Saker avgjort i skjønn: 6

Herav overskjønn: 0

Merknader: Også her utgjør denne type erstatningsutbetalinger svært lite i forhold til totalen. 18 av sakene hadde utbetalinger på mindre enn 10 000 kroner.



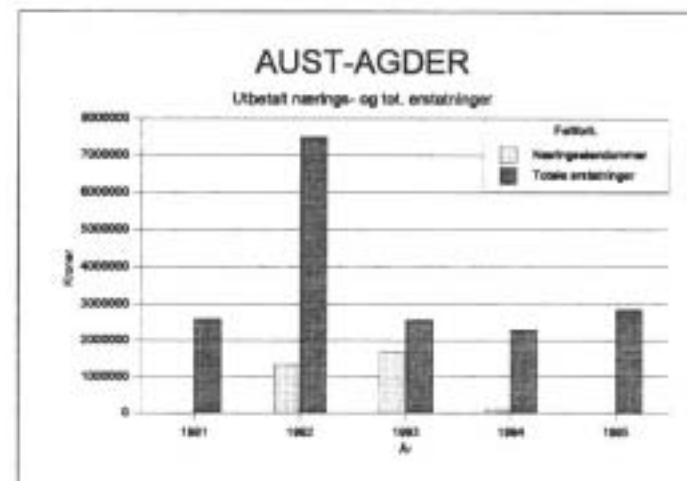
Svært lite av de totale erstatningene går til næringsseiendommer.

Antall saker: 16

Saker avgjort i skjønn: 3

Herav overskjønn: 0

Merknader: Herfra mangler det en del saker, men de 16 vi har fått gir et bilde av at det heller ikke her er snakk om noe stor andel av den totale erstatningsutbetalingen.



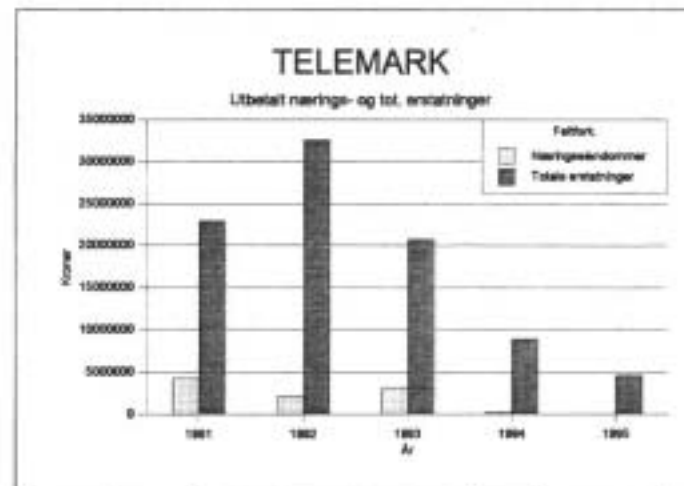
Variierende erstatningsutbetalinger i Aust-Agder fra år til år.

Antall saker: 13

Saker avgjort i skjønn: 0

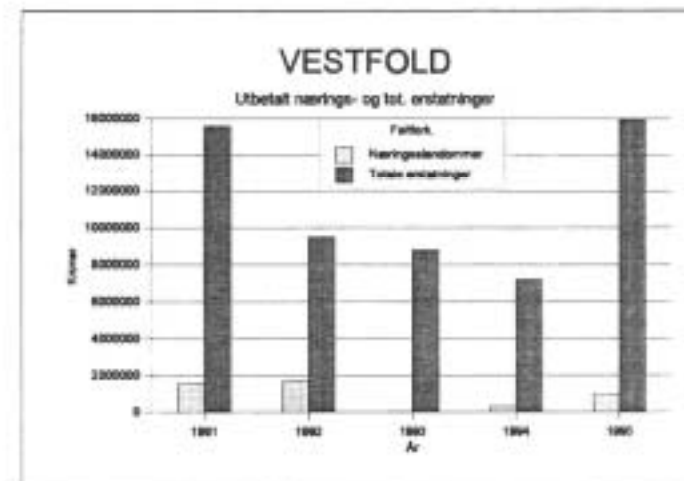
Herav overskjønn: 0

Merknader: Stor variasjon fra år til år.



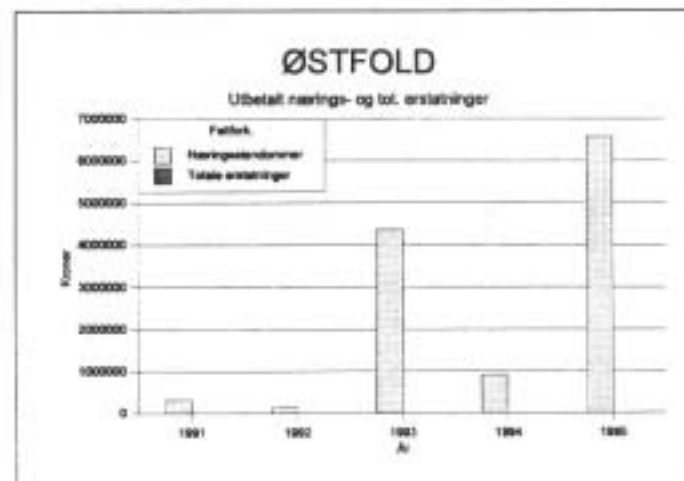
Svært lite av de totale erstatningsutbetalingene går til næringsseiendommer.

Antall saker: 26
 Saker avgjort i skjønn: 12
 Herav overskjønn: 6
 Merknader: Små erstatninger i 1994 og 1995.



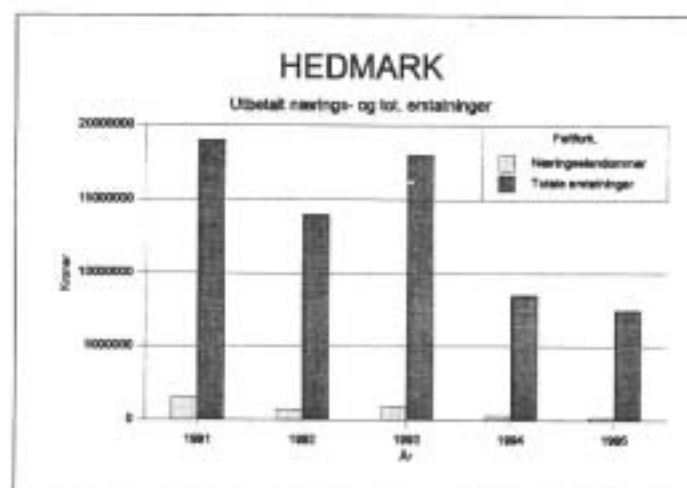
Svært lite av de totale erstatningsutbetalingene går til næringsseiendommer.

Antall saker: 28
 Saker avgjort i skjønn: 3
 Herav overskjønn: 0



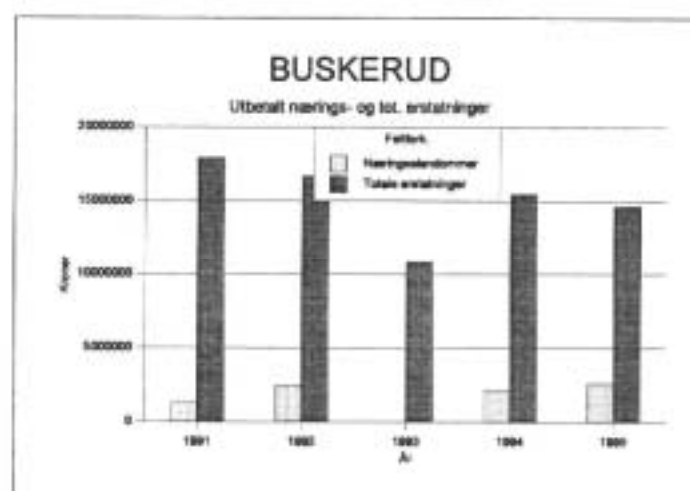
Tall for totale utbetalinger er ikke kommet.

Antall saker: 18
 Saker avgjort i skjønn: 0
 Herav overskjønn: 0



Svært lite av de totale erstatningene går til næringsseidomme.

Antall saker: 28
 Saker avgjort i skjønn: 14
 Herav overskjønn: 6

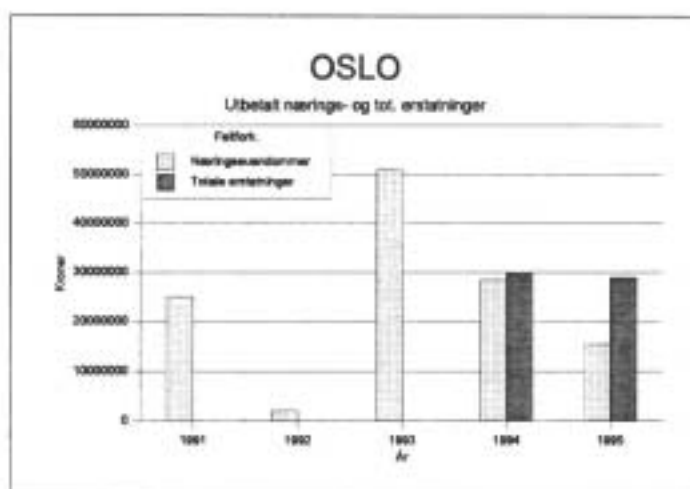


Svært lite av de totale erstatningene går til næringsseidomme.

Antall saker: 8
 Saker avgjort i skjønn: 7
 Herav overskjønn: 2

Merknader:

Bare 8 saker levert, men det ble levert fullstendig oversikt mellom -forholdet mellom erstatningsutbetaling til næringsseidomme og totale erstatninger.



I Oslo går mesteparten av erstatningsutbetalinger til næringsseidomme. (Mangler tall for 1991-1993)

Antall saker: 36
 Saker avgjort i skjønn: 1
 Herav overskjønn: 0

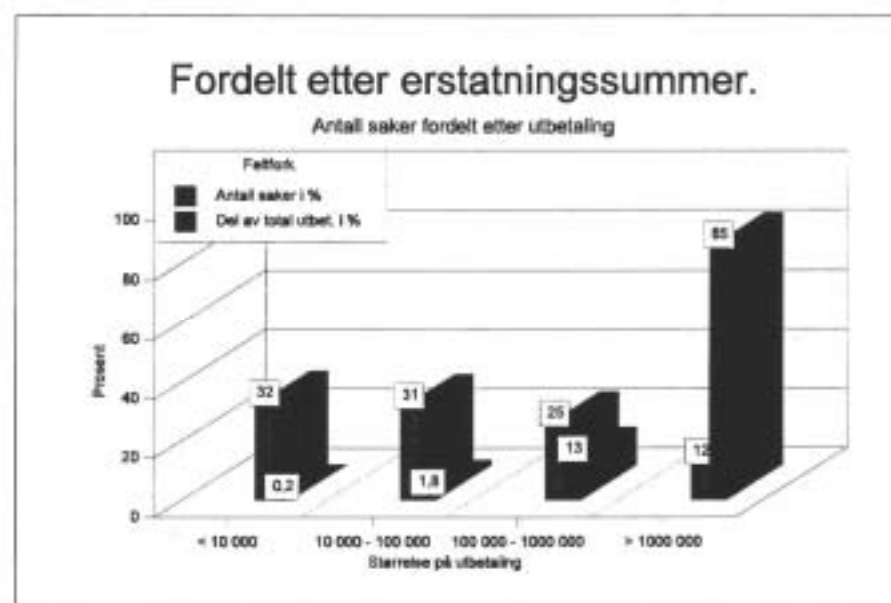
Merknader: Store erstatningssummer, og som man ser består størsteparten av erstatningene av utbetaling til næringsseidomme. Oslo skiller seg ut fra resten av fylkene ved at de har veldig store utbetalinger

6.0 Oppsummering av undersøkelsesmaterialet

I alt kom det inn 286 saker fra 12 fylker. Hele landet er dekket bortsett fra Vestlandet, der bare Møre og Romsdal svarte på undersøkelsen.

Mest markant ved en slik fremstilling er hvor liten andel av de totale erstatningsutbetalingene som går til næringseiendommer. Som vi ser er omfanget av erverv fra næringseiendommer beskjedent i forhold til det totale ervervet målt i kroner. De største erstatningskostnadene er i pressområdene på Østlandet.

Det er svært stor variasjon på størrelsene på erstatningsutbetalingene.

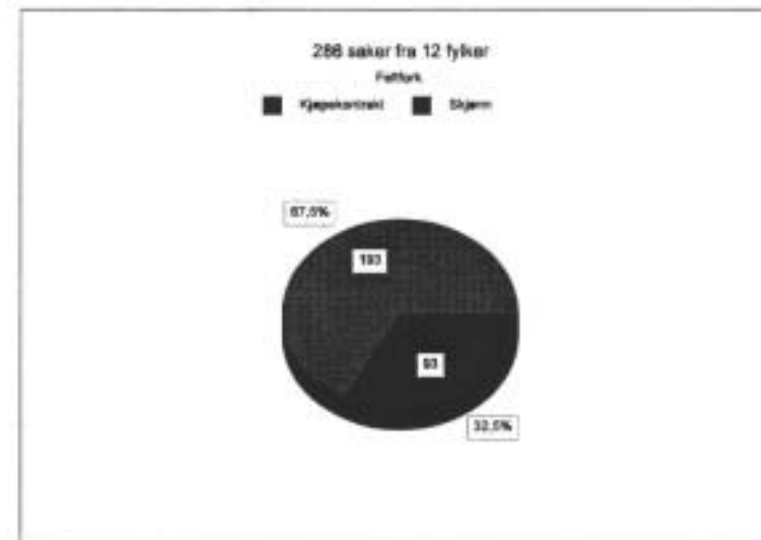


Illustrasjonen viser at erstatningsutbetalingene varierer mye, og at en liten del av sakene har mesteparten av utbetalingene. Det var totalt 286 saker.

Omlag 63 % av sakene dreier seg om erstatningsbeløp på under 100 000 kroner. I 12 % av sakene er utbetalingen på over 1 million, mens de utgjorde 85 % av utbetalingene. Her er det store forskjeller fra vegkontor til vegkontor. En klar tendens er at de fylka med generelt spredt bebyggelse har mange saker med små erstatningssummer, mens pressområdene på Østlandet, og da spesielt Oslo, har store og tildels svært store utbetalinger i sakene sine.

6.1 Grunnlaget for erstatningsutbetalingene

De to måtene å fastsette erstatningene på er ved minnelig avtale, som ender med en kjøpekontrakt, eller ved rettslig skjønn.



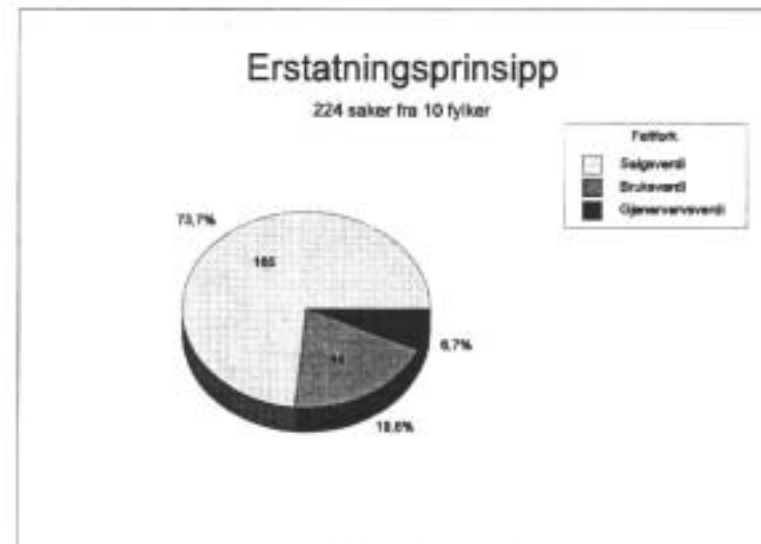
Av de 93 sakene avgjort i skjønn er 29 avgjort i overskjønnsretten.

Her varierer det mye fra fylke til fylke hvordan sakene er løst. Noen løser svært mange av sakene sine ved hjelp av rettsapparatet, mens andre har liten andel skjønnssaker. Det ser heller ikke ut til at det er noen sammenheng mellom størrelsen på erstatningsutbetalingen og om saken blir avgjort minnelig eller ved skjønn.

Av de 286 innsendte sakene det er foretatt erstatningsutbetaling til i løpet av de 5 siste år, er erstatningen fastsatt ved skjønn i 93 saker, resten ved minnelighet. I de 93 sakene der skjønnsettene ble brukt, var det overskjønnsretten som i 29 tilfeller fastsatte endelig erstatning. Erstatning fastsatt ved skjønn i vel 32% av alle de innsendte sakene virker noe høyt, særlig i forhold til vegvesenet sine visjoner om at så nær som alle skal løses ved minnelighet.

6.2 Minnelig avtale

Den vanligste måten å erverve grunn til vegformål er ved kjøpekontrakt. I denne undersøkelsen har 68 % av sakene blitt avsluttet slik. Kontraktene er mer eller mindre standardiserte og viser eller begrunner lite hvordan de har kommet fram til en erstatning. Begrepet rund sum er mye brukt, særlig når det gjelder små inngrep. Innen salgsverdigbegrepet finner man at strøkpris er vanlig å bruke. Det virker som at det er litt forskjellig bruk av uttrykkene salgs- og bruksverdi. I flere av sakene ble det oppgitt at det er erstattet etter bruksverdi når det egentlig var snakk om en en rund sum eller strøkpris.



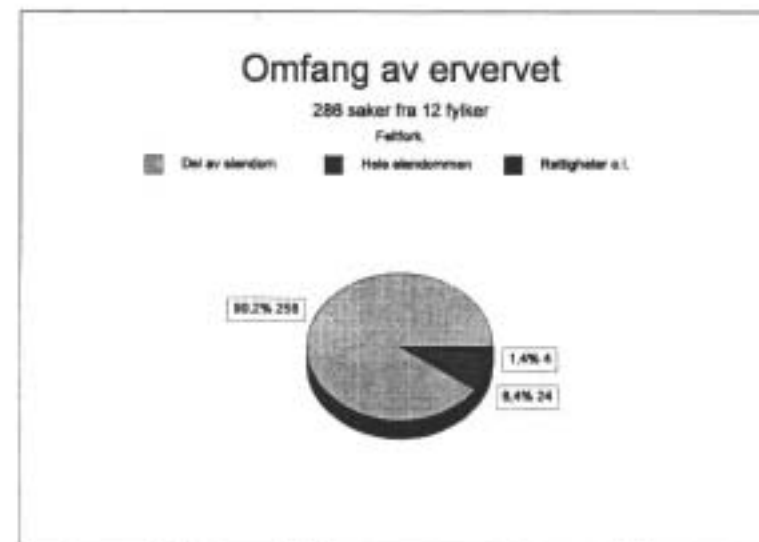
Salgsverdi prinsippet er den vanligeste måten å verdifastsette næringsseidommer.

6.3 Bruk av skjønnsretten

Ca. 32 % av sakene i undersøkelsen ble avgjort i skjønnsretten. Dette er et noe høyt tall og gjenspeiler hvor vanskelig det er å komme fram til avtale i mange tilfeller. Likevel er inngrep i næringsseidom en sjelden sak for skjønnsmennene. I Norge er det 96 skjønnsretter og 5 overskjønnsretter. Mange av disse behandler få tilfelle av slik art hvert år. Inngrep i næringsseidommer er av høyst forskjellig karakter. De berører alt fra produksjonsareal og bygninger til en liten stripeavståelse av en skråning i utkanten av tomta. Ut i fra disse fakta sier det seg selv at det er vanskelig for skjønnsrettene å få erfaring i slike saker.

Ekspropriasjonerstatningslova § 4 sier at verdsettinga skal gjøres på grunnlag av den høyeste av bruks- eller salgsverdien. Skjønnsretten har i hovedsak brukt salgsverdien da det er vanskelig å beregne bruksverdi av stripeavståelser.

Man kan skille mellom to typer erverv fra næringsseidom. Den ene er erverv av hele eiendommen med bygninger og det hele, og den andre er delavståelse som for eksempel stripeerverv.



I over 90 % av tilfellene erverves bare en del av eiendommen. (Antall saker står bak prosentandelen).

Bare i overkant av 8 % av tilfellene erverves hele eiendommen. Dette utgjorde 20 saker. 6 av disse ble avgjort i skjønnsretten. I og med at nærings eiendommer kan være så mangt, er det vanskelig å sammenligne sakene. Det viser seg at bruksverdien blir lagt til grunn der det er ressurser på eiendommen som grus, stein o.l. og når næringen kan dokumenteres ved regnskap. I de andre tilfellene er det ofte svært manglende skjønnsgrunner for fastsettelse av erstatningen. Spesielt kapitaliseringsrentefoten blir lite begrunnet.

7.0 Skjønnsrettens framgangsmåte ved delavståelser fra nærings eiendommer

Siden det er vanskelig å finne bruksverdien til en delavståelse som ikke berører produksjonen på eiendommen, må skjønnsretten finne andre holdepunkter for å fastsette erstatningen. Prisene blir som hovedregel fastsatt etter markedsverdien, og hvis man ikke finner noe tilsvarende, blir det gitt et ubegrunnet skjønn.

8.0 Litteratur / trykte kilder

Vegdirektoratet, 1993

Grunnerverv til vegformål, FORHANDLINGER

Vegdirektoratet, 1991

Erstatning for jord og skog, SKJØNNSPRAKSIS

Vegdirektoratet, 1992

Oppsummering av kurs i verdsetting av bygninger og arealer oktober 1992

Vegdirektoratet, 1993

Verdsetting ved inngrep i bustadeigedom

Årsmeldinger

Årsmeldinger div. fylke 1991-1995

Driftsregnskap / Driftsstatistikk

1991-1993



Statens vegvesen
Vegkontora

Søkelys på grunnerverv fra næringseiendommer

I løpet av våren og sommeren ønsker Grunnervervs- og eiendomskontoret å foreta en undersøkelse for å kartlegge omfanget av inngrep i næringseiendommer ved erverv av grunn og rettigheter til vegformål. Vedlagt følger spørreskjemaer som vi ber vegkontora fylle ut og returnere innen 20. mai.

Undersøkelsen har som formål å kartlegge det økonomiske omfanget av slikt erverv. Videre skal undersøkelsen gi oss et bilde av hvordan slike erverv håndteres og hvilke prinsipp som ligger til grunn for erstatningsfastsettelsen.

Grunnervervs- og eiendomskontoret vil for sommeren 1996 engasjere en sommerhjelp som vil få hovedansvaret for å systematisere og analysere spørreskjemaene vi får i retur.

Med næringseiendommer mener vi bedrifter generelt med unntak av det som kommer inn under tradisjonelt jordbruk (korn-, gras-, frukt-, grønnsak-, mjølke-, kjøttproduksjon osv). Gårdsturisme, oppdrettsanlegg og massetak er eksempel som i denne sammenhengen ikke kommer inn under tradisjonelt jordbruk, og som dermed vil bli omfattet av undersøkelsen.

Spørreskjemaet består av to deler - en generell del og en del som går på det enkelte erverv. For sistnevnte fylles det ut ett skjema for hver bedrift det er utbetalt erstatninger til i løpet av de 5 siste år.

Der det foreligger avtaler ber vi om at disse legges ved når spørreskjemaene returneres. Vi ber og om at eventuelt bakgrunnsmateriale som f.eks takstmateriale, sakkyndige vurderinger av regnskapsmateriale osv legges ved. Det er imidlertid ikke nødvendig å legge ved skjønn, fordi disse kan vi finne i vårt eget skjønnsarkiv.

Vi gjør oppmerksom på at grunnervervssystemet bør være et egnet verktøy for hente ut store deler av de opplysninger som vi ber om. Ved å søke på type eiendom vil en lett kunne få opp alle eiendommer som er registrert under industri og forretning. Disse vil representere de fleste av de erverv vi er ute etter. Øvrige erverv håper vi dere kan ta etter hukommelsen.

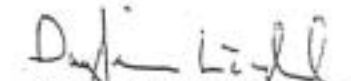
Som dokumentasjon på at det kommer noe ut av det som Vegdirektoratet i tide og utide plager dere med, legger vi ved oppsummering av fjorårets taksundersøkelse i 5 eksemplarer.

Grunnervervs- og eiendomskontoret

Med hilsen



Gaute Kydland
kontorsjef



Dagfinn Løyland

Vedlegg: Spørreskjema: Grunnerverv fra næringseiendommer - den enkelte bedrift
Spørreskjema: Grunnerverv fra næringseiendommer - generelt
Oppsummering av taksundersøkelse i 5 eksemplar

DAL/DAL

Grunnerverv fra næringseiendommer - den enkelte bedrift

Gjelder de eiendommer det er foretatt erstatningsutbetalinger til, i løpet av de 5 siste år

Fylke: Kommune:

Veg: Parsell:

Gnr: Bnr: Fnr:

Hvilken næring: Industri Forretning Sørvis Annet:

Omfang: Hele virksomheten Delavståelse

Hva blir ervervet: Kun areal Areal og bygninger Annet:

Hva ble det ervervede areal, bygning og /eller objekt brukt til:

.....

.....

.....

Det er foretatt følgende erstatningsutbetalinger:

Før 1991:
I 1991:
I 1992:
I 1993:
I 1994:
I 1995:
Rest:

Grunnlaget for utbetalingene er:

Kjøpekontrakt Skjønn Avhj.dato: Arbeidstillatelse Annet:

Erstatningsprinsipp som ble lagt til grunn:

Salgsverdi Bruksverdi Gjenervervsverdi Ver ikke

Grunnlag for fastsettelse av erstatningen:

Takst Regnskapsmateriale Annet:

Vi ber om at relevant bakgrunnsmateriale legges ved - følgende materiale er vedlagt:

- Avtale
 - Takstmateriale
 - Annet bakgrunnsmateriale:
-
-

Grunnerverv fra næringseiendommer - generelt

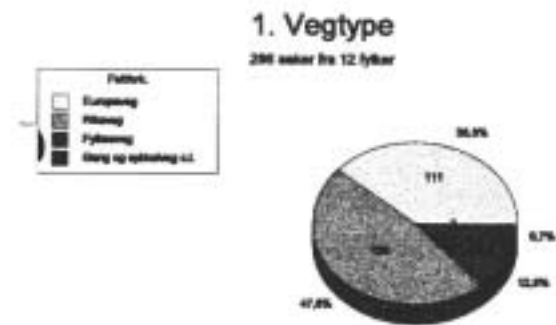
Hvor mye ble utbetalt i erstatninger 1) for næringseiendommer og 2) totalt fra og med 1991 til og med 1995:

	Næringseiendommer	Totale erstatningsutbetalinger
1991		
1992		
1993		
1994		
1995		

Fordelinger angående grunnerverv fra næringseiendommer

	1. Vegtype			2. Næring			3. Omfang		4. Objekt			5. Grunnlag		6. Prinsipp		
	E	R	F	S	F	I	del	hele	A	B	A/B	K	S	S	B	G
Amtall	111	136	37	53	110	87	258	24	229	8	49	185	93	128	44	15
%	39	48	13	21	44	35	91	8	80	3	17	65	33	57	20	7

✓ Med forbehold om ufullstendige data.



Av de 93 sakene avgjort i skjønn er 29 avgjort i
overskjønnsretten.



Statens vegvesen
Vegdirektoratet

Kontoradresse: Grenseveien 92, Oslo.
Postadresse: Postboks 8142 Dep, 0033 OSLO.
Telefon 22 07 35 00 - telefax 22 07 37 68.

Bestilling av publikasjonen:
Miljø- og samfunnsavdelingen
Telefon 22 07 37 00 - telefax 22 07 36 79

ISBN 82-7704-037-7