



Boliginnløsning

RETNINGSLINJE

Håndbok R731



Statens vegvesens håndbokserie får nye nummer fra 1. juni 2014.

Håndbøkene i Statens vegvesen er fra juni 2014 inndelt i 10 hovedtema der hvert tema får sin unike 100-nummerserie. Under hvert hovedtema er håndbøkene, som før, gruppert etter normaler, retningslinjer og veiledninger. Håndbøkene får oppdaterte kryssreferanser til de andre håndbøkene i samsvar med det nye nummereringssystemet.

Se håndboksidene (www.vegvesen.no/Fag/Publikasjoner/Handboker) for mer informasjon om det nye nummereringssystemet og dokument-speil som viser oversikt over nye og gamle nummer.

Det faglige innholdet er uendret. Det er kun håndboknummeret på forsiden og kryssreferanser som er endret. Nye håndboknummer influerer ikke på gyldigheten av separate kravdokumenter, som for eksempel rundskriv, som er tilknyttet håndbøkene med den gamle nummerserien.

Denne håndboken erstatter etter omnummereringen håndbok 272, Boliginnløsning

Vegdirektoratet, juni 2014

Boliginnløsning

Håndbøker i Statens vegvesen

Dette er en håndbok i Statens vegvesens håndbokserie. Vegdirektoratet har ansvaret for utarbeidelse og ajourføring av håndbøkene.

Denne håndboka finnes kun digitalt (PDF) på Statens vegvesens nettsider, www.vegvesen.no.

Statens vegvesens håndbøker utgis på to nivåer:

Nivå 1: • **Oransje** eller • **grønn** fargekode på omslaget – omfatter *normal* (oransje farge) og *retningslinje* (grønn farge) godkjent av overordnet myndighet eller av Vegdirektoratet etter fullmakt.

Nivå 2: • **Blå** fargekode på omslaget – omfatter *veiledning* godkjent av den avdeling som har fått fullmakt til dette i Vegdirektoratet.

Boliginnløsning
Nr. R731 i Statens vegvesens håndbokserie

ISBN: 978-82-7207-603-9

Forord

Statens vegvesen innløser mellom 50 og 100 boliger hvert år. For å skape større sikkerhet for at de berørte boligeierne får en god behandling har Statens vegvesen utarbeidet denne håndboka med retningslinjer for boliginnløsning.

Håndboka er utarbeidet av Plan- og eiendomsseksjonen i Vegdirektoratet i samarbeid med ei referansegruppe med representanter fra Vegdirektoratet og regionvegkontorene og Grethe Swensen fra Norsk institutt for kulturminneforskning. Et utkast av håndboka har vært sendt på høring til regionvegkontorene, Samferdselsdepartementet, Jernbaneverket og Regjeringsadvokaten. Utkastet er bearbeidet på bakgrunn av innkomne høringsuttalelser.

Vegdirektoratet, 8. juni 2007

Olav Søfteland
Vegdirektør

Innhold

	Boliginnløsning	3
1	Innledning	9
2	Håndbokas virkeområde	11
3	Om erstatningsreglene	13
	3.1 Salgsverdi, bruksverdi eller erstatning for utgifter til attkjøp (gjenervervsverdi)	13
	3.2 Hva er gjenervervsverdi?	14
	3.3 Nybygg eller brukt bolig	15
	3.4 Fradrag for fordeler	16
	3.5 Reetableringsområdet	16
	3.6 Litteratur om boligekspropriasjon	17
4	Gjennomføring av boliginnløsning	19
	4.1 Plan for ervervet	19
	4.2 Opprettelse av boliginnløsningsteam og hovedkontaktperson	19
	4.3 Informasjon	20
	4.4 Behandling av boligeiere	21
	4.4.1 Det skal settes av minimum to år til gjennomføring av en boliginnløsning	21
	4.4.2 Vi skal vise respekt for vedkommende person og hans eiendom	21
	4.4.3 Det skal legges vekt på likebehandling	21
	4.4.4 Vi skal sette av tid til møter og befaringer	22
	4.4.5 Vi skal være ærlige	22
	4.4.6 Vi skal gi ekstra oppmerksomhet i boliginnløsingssaker	22
	4.5 Forhandlinger og skjønn	23
	4.6 Bistand	23
	4.6.1 Advokat	23
	4.6.2 Taksering og bruk av takstmann	24
	4.6.3 Erstatningsbolig og erstatningstomt	24
	4.6.4 Bistand i forbindelse med bygging eller kjøp av bolig	25
	4.6.5 Flytting av hus	25
	4.6.6 Annen bistand	26
	4.7 Hva skjer med huset og eiendommen etter at Statens vegvesen har overtatt?	26
	4.7.1 Overdragelse, flyttefrist og husleie	26
	4.7.2 Ansvar for vedlikehold og andre utgifter knyttet til eiendommen	27
	4.7.3 Forsikring	27
	4.7.4 Boligens tilstand ved fraflytting	27
	4.7.5 Hva kan tas med av vegetasjon og faste gjenstander?	28
	4.7.6 Hva skal skje med huset etter at Statens vegvesen har overtatt?	28

5	Salg og tilbakekjøp	31
6	Vedlegg	33
A:	Avtale om juridisk bistand	33
B	Kjøpekontrakt for boligeiendom	34
C:	Mandat for takstmann	38
D:	Eksempel på plan for gjennomføring av boliginnløsning	39

1 Innledning

Å innløse boliger er ikke bare et eiendomsinngrep, men også et inngrep i privatlivet til de som har sitt hjem i boligen. Ofte er det sterke følelser knyttet til et hjem. Det å ufrivillig miste et hjem er ofte et dramatisk inngrep både i eiendomsretten og i følelseslivet til de som bor der. Boliginnløsingssaker er spesielle fordi boliger ofte representerer store verdier for boligeier. Det kan oppleves at det er mye som står på spill når en boligeiendom skal innløses.

Enkelte har en opplevelse av at de blir urimelig behandlet når Statens vegvesen erverver boligen. Årsaken kan være at de ikke har forståelse for nødvendigheten av det tiltaket det erverves til fordel for, at de synes erstatningen som de får er for lav og/eller at de ikke synes de får den behandlingen de fortjener. Opplevelsen av behandlingen vil forståelig nok ofte være påvirket av det rent følelsesmessige ved å miste sitt hjem.

Statens vegvesen ønsker at alle som vi erverver bolig fra skal oppleve at de får:

- en respektfull og rettferdig behandling,
- bistand i forbindelse med reetablering og
- en tilstrekkelig og rettferdig økonomisk erstatning

I tillegg til denne håndboka, vil håndbok R730, Etiske retningslinjer for grunnerverv, være et viktig dokument i forbindelse med forberedelse og gjennomføring av boligerverv.

2 Håndbokas virkeområde

Målgruppa for håndboka er de i Statens vegvesen som jobber med boliginnløsningssaker.

Håndbokas virkeområde er først og fremst innløsning av boliger der vilkårene for gjenerverv er oppfylt. Den gjelder både når innløsningen skjer ved ekspropriasjon og når det inngås avtale om innløsningen.

Mye av innholdet vil også gi veiledning der det erverves boliger som er bebodd, men der vilkårene for gjenerverv ikke er oppfylt.

Håndboka inneholder en del regler som skal følges. I tillegg gir håndboka en del anbefalinger. Det er en forutsetning at fravik fra regler og anbefalinger skal ha en faglig begrunnelse.

Enkelte av reglene er gjengitt i margin på håndboka. Fravik fra disse reglene skal begrunnes skriftlig og godkjennes av seksjonsleder eller den seksjonsleder gir fullmakt.

Fravik fra reglene gjengitt i margin i håndboka skal begrunnes skriftlig og godkjennes

3 Om erstatningsreglene

Dette er først og fremst en håndbok som sier noe om praktisk gjen-nomføring av boliginnløsning. Den skal ikke være en juridisk lærebok. Likevel er det hensiktsmessig å gi en oversikt over de rettsreglene som gjelder for gjenervervserstatning i forbindelse med boliginnløsning. For en mer utførlig gjennomgang av rettsreglene henviser vi til juridisk litteratur om emnet, se kapittel 3.6. I håndboka er det enkelte kommentarer som beskriver hvordan rettsreglene skal praktiseres. Disse kommentarene står med grønn skrift i teksten.

Reglene for fastsettelse av ekspropriasjonserstatning finner vi i lov om vederlag ved oreigning (6. april nr. 17. 1984), heretter kalt ekspropriasjonserstatningsloven.

Det framgår av kommentarene til de etiske retningslinjene for grunnerverv, Håndbok R730, at vi skal forsøke å komme fram til et riktig erstatningsnivå ut fra gjeldende regler. I minnelige forhandlinger skal vi ikke sette fram erstatningstilbud som er lavere enn det vi tror et skjønn ville ha kommet fram til. Dersom det er tvil om resultatet av et eventuelt skjønn, så skal denne tvilen komme grunneieren til gode. Selv om denne regelen gjelder for alt grunnerverv som vi utfører, vil vi presisere at det er særlig viktig å ha oppmerksomhet på dette i boliginnløsingssaker.

Ekspropriasjonsrettslige regler skal følges enten innløsning skjer ved ekspropriasjon eller avtale

3.1 Salgsverdi, bruksverdi eller erstatning for utgifter til attkjøp (gjenervervsverdi)

En boligeier har alltid krav på å få erstattet salgsverdien av den boligen som han avstår, jf § 4 i ekspropriasjonserstatningsloven. Det er derfor alltid nødvendig å ta stilling til hva salgsverdien er. Erstatningen skal aldri være lavere enn salgsverdien.

Bruksverdi kan også være aktuelt å erstatte dersom den er høyere enn salgsverdien, jf ekspropriasjonserstatningsloven § 4. Bruksverdi for bolig kan bygge på kapitaliserte utleieinntekter.

Reglene om erstatning for utgifter til gjenerverv av bolig finner vi i ekspropriasjonserstatningsloven § 7.¹

¹ Bestemmelsen lyder slik:

Ved oreigning av eiendom som eigaren 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 tilsvarende bruk, så framt attkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus.

Vederlag etter attkjøpsverdien kan ikkje krevjast for bygning eller anlegg som på grunn av elde eller etter tilstanden elles ikkje kan reknast for tenleg til framtidig bruk.

Ved fastsetjinga av vederlaget skal det gjerast frådrag for føremoner som attkjøp av annan eiendom i tilfelle ville føre med seg, ved meir moderne utstyr, lengre levetid, meir rasjonell drift, lågare vedlikehaldskostnad eller på annan måte.

Når eieren selv bruker boligen som innløses, har han krav å få erstattet utgiftene i forbindelse med kjøp av tilsvarende bolig, dersom disse utgiftene er høyere enn salgsverdien på den boligen som blir innløst, og dette er nødvendig for å holde eieren skadesløs. I denne håndboka bruker vi begrepet gjenervervsverdi om dette.

Kravet om at eieren skal bruke boligen, betyr at han selv bor i boligen eller at han har så nær tilknytning til den at det tilfredsstillende kravene til bruk. Det finnes flere høyesterettsavgjørelser som tydeliggjør at kravet til bruk skal tolkes strengt, blant annet Sogneprestdommen (Rettstidende 1969 side 1278) og Magnussen (Rettstidende 1971 side 516).²

Kravet om at gjenerverv skal være nødvendig for å holde eieren skadesløs, innebærer blant annet at det må være sannsynlig at eieren vil komme til å kjøpe en tilsvarende bolig. Dersom dette ikke er tilfelle, for eksempel fordi det er overveiende sannsynlig at eieren vil flytte til kommunal omsorgsbolig, vil en erstatning basert på salgs- eller bruksverdi, være tilstrekkelig for å holde eier skadesløs.

I visse tilfeller kan det tenkes at salgsverdien er høyere enn gjenervervsverdien. Et eksempel på det kan være dersom det aktuelle gjenervervsobjekt har en mindre attraktiv beliggenhet enn beliggenheten til boligen som innløses.

3.2 Hva er gjenervervsverdi?

Utgangspunktet for fastsettelse av gjenervervsverdien er ikke verdien av den boligen som blir innløst. Det er markedsprisen på aktuelle erstatningsboliger som skal danne utgangspunktet for erstatningsfastsettelsen.

Erstatningsboligen skal være en bolig som har en tilsvarende bo-funksjon og bokvalitet (tilsvarende bruk, jf ekspropriasjonsloven § 4) som den som blir innløst. Med bofunksjon menes at boligen har et tilsvarende bruksområde og de samme funksjoner som den gamle. Bokvalitet er et delvis overlappende begrep, men det understreker at standarden på den nye boligen ikke skal være dårligere enn standarden på den gamle.

Dersom innløsningsobjektet er en enebolig med hage, vil gjenervervsverdien som regel være kostnaden ved å anskaffe en tilsvarende enebolig. Dersom det er en halvpart av en tomannsbolig som erverves, vil utgangspunktet for gjenervervsverdien være en tilsvarende leilighet i en tomannsbolig eller et rekkehus. Hva som skal være relevante gjenervervsobjekt må vurderes konkret i den enkelte sak.

Når erstatningen utmåles etter gjenervervsverdi prinsippet, skal utgifter som er nødvendig i forbindelse med reetablering være inkludert.

Dokumentavgift og tinglysingsgebyr er slike utgifter. Dersom bygging av ny bolig legges til grunn, skal det ikke tas med dokumentavgift for annet enn eventuelt tomteknader. I visse tilfeller, f.eks. ved erverv av borettslagsleilighet, vil det ikke påløpe dokumentavgift. I sistnevnte tilfelle vil det kunne være andre gebyr som må inkluderes.

² Sogneprestdommen (Rt. 1969 s. 1278): Eieren bodde ikke i boligen, men hadde planer om å flytte dit når han gikk av med pensjon om 7–8 år. Høyesterett fant at det i denne saken ikke var tilstrekkelige grunner til å utmåle erstatning basert på gjenervervsverdi. Magnussen (Rt 1971 s 516): Eieren krevde erstatning basert på gjenervervsverdi for en tomannsbolig. Høyesterett kom fram til at han bare hadde krav på gjenervervsverdi for den delen av boligen som han brukte selv. At 2. etasje var ment som bolig for datteren når hun giftet seg var ikke tilstrekkelig grunnlag for gjenervervsverdi for den delen av huset.

Andre gebyr og avgifter som kan være aktuelle å ta i betraktning, er byggesaksgebyr, tilkoplingsavgifter, kostnader i forbindelse med kart- og delingsforretning, gebyr for tinglysing av panteobligasjoner og lignende.

Flytteutgifter skal inkluderes i erstatningen. Det skal forutsettes at flyttebyrået gjør alt, både nedpakking, flytting og utpakking. Priser på hva flytting koster bør innhentes fra aktuelle flyttebyråer og legges til grunn. Dersom flytteforsikring ikke er inkludert i vedkommendes bolig- og innboforsikring, dekkes av flyttebyrået eller på annen måte er dekket, skal dette også inkluderes.

Ved kjøp av brukt bolig bør det erstattes utgifter til tilpassing. En må kunne regne med at det meste av inventar kan flyttes og brukes i den nye boligen, men at det må aksepteres at det blir behov for visse tilpassinger. Eksempel på slike utgifter er nye gardiner, enkelte nye møbler, tilkobling til bredbånd og kabel-tv/parabolantenne og eventuelt annet som kan være nødvendig for å få en tilsvarende bolig.

Kostnader ved opparbeidelse av tomt og visse kostnader ved opparbeidelse av hage, vil være aktuelt å erstatte når erstatningen baseres på nybygg. Når erstatningen baseres på å kjøpe brukt bolig, må vi forutsette at hagen er ferdig opparbeidet dersom ikke særlige forhold tilsier noe annet. For øvrig er kravet til hva som er "turvande tomt" omtalt både i juridisk teori og i rettspraksis.

3.3 Nybygg eller brukt bolig

På steder der det er et tilstrekkelig tilbud av boliger i markedet, kan gjenervervserstatningen baseres på kostnaden ved å kjøpe en brukt bolig som har en tilsvarende bofunksjon og bokvalitet som den som blir innløst. På steder der det er liten omsetning av tilsvarende boliger eller steder der kostnaden ved å bygge nytt er mindre enn kostnaden ved å kjøpe en tilsvarende brukt bolig, kan det være nødvendig å basere erstatningen på kostnaden ved å bygge en ny bolig.

Om nybygg skal aksepteres som utgangspunkt for gjenervervs-erstatningen, vil ofte henge sammen med hvor stort område som kan regnes med i reetableringsområdet. Det avgjørende er om det er mulig å holde boligeier skadesløs ved å kjøpe en brukt bolig i markedet innenfor det som kan defineres som reetableringsområdet. Dette skal være en eiendom som er tilsvarende den boligen som avstås. Den må fylle den bofunksjon og ha en tilsvarende bokvalitet som den gamle boligen.

I skjønnssaker og i saker for Høyesterett er det en god del eksempler på at rettspraksis er relativt streng sett med boligeieres øyne når det gjelder gjenervervserstatning.

Vi vil påpeke at det skal brukes fornuftig skjønn og utvises en viss porsjon romslighet i slike saker. Av og til kan det være spesielle behov som tilsier at reetablering bør skje innenfor et mer avgrenset område enn det som normalt ville ha vært reetableringsområdet. Slike behov kan for eksempel være utløst av helsemessige årsaker som gjør at det er viktig å bo i nærheten av familie eller i nærheten av sentra og/eller servicetilbud. Hensynet til barns behov for stabilt oppvekstmiljø kan også vektlegges.

Når erstatningsfastsettelsen baseres på at det skal bygges nytt, er det viktig med god dokumentasjon på hva aktuelle tomter vil koste, opparbeidelseskostnad og byggekostnad.

Det er viktig å være klar over at det sjelden er aktuelt å legge til grunn at det skal bygges en helt lik bolig som den som innløses. Ofte er det slik at en ny bolig vil ha bedre funksjonelle løsninger enn den gamle og at den nye boligen kan ha et mindre areal enn den gamle men likevel oppfylle kravet til tilsvarende bofunksjon og bokvalitet. Se omtalen av dette i kapittel 4.6.2.

Når erstatningsfastsettelsen baseres på at det er mulig å kjøpe en brukt bolig, er det viktig å ha dokumentasjon på at det er eller vil være boliger til salgs som tilfredsstillende kravet til tilsvarende bofunksjon

og bokkvalitet, og som ligger innenfor det aktuelle reetableringsområdet, jf kapittel 3.5. Oversikt over solgte boliger og boliger som er lagt ut for salg i området, vil være en forutsetning for å kunne fastsette riktig erstatning.

Selv med et godt fungerende boligmarked med mange boliger til salgs innenfor et avgrenset område, vil det sjelden være salgsobjekt som eksakt tilfredsstillende tilsvarende bolig. Det vil være vanskelig å finne noe som er "akkurat passe". For å finne en erstatningsbolig som tilfredsstillende tilsvarende bofunksjon og bokkvalitet som den gamle, vil en i praksis være nødt til å se etter en bolig som er minst like god. En må som regel ta utgangspunkt i at en erstatningsbolig har noe bedre standard, noe større areal og/eller at den på andre måter vil være noe bedre enn den gamle boligen. Dette må legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen.

I tilfeller der det kan ta lang tid fra fastsettelse av erstatningen og til det foretas kjøp av ny bolig, må en vurdere om prisstigningen i det aktuelle tidsrommet og området har virkning for erstatningen. For å eliminere denne usikkerheten kan det være aktuelt å garantere en minimumserstatning og utsette endelig erstatningsfastsettelse til senere forhandlinger eller skjønn etter at ny bolig er ervervet.

3.4 Fradrag for fordeler

Både når erstatningen baseres på nybygg og når den baseres på å kjøpe en tilsvarende brukt bolig kan det være grunnlag for å gjøre fradrag dersom den nye boligen innebærer fordeler i forhold til den gamle. Eksempel på slike fordeler kan være standardøking og at utgifter til vedlikehold blir mindre for den nye boligen enn det var for den gamle. Det skal imidlertid ikke gjøres fradrag fordi den nye boligen har en høyere verdi enn den gamle, dersom det ikke gir seg slike utslag som her er nevnt.

Ut fra skjønnspraksis kan det virke som om skjønnsrettene er forsiktige med å bruke fradragsregelen. En tilsvarende forsiktighet skal vi også legge til grunn i minnelige forhandlinger.

Når gjenervervserstatningen baseres på å kjøpe brukt bolig i markedet, bør det som en hovedregel ikke gjøres fradrag for fordeler. Vi vet sjelden hva som blir gjenervervsobjektet. I slike tilfelle kan fradrag bare brukes der en med sikkerhet kan si at gjenervervsobjektene som legges til grunn for erstatningen, har en bedre standard og/eller funksjonalitet enn boligen som innløses, og dette gir seg utslag i mindre framtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter. Eksempel på dette kan være sparte fyringsutgifter fordi ny bolig er bedre isolert enn den gamle boligen.

3.5 Reetableringsområdet

Et sentralt spørsmål i forbindelse med fastsettelse av erstatning, er å definere hva som er reetableringsområdet. Det er ikke slik at vedkommende boligeier har krav på en ny bolig i umiddelbar nærhet av den boligen som blir innløst. Det er imidlertid få avgjørelser som direkte omhandler den geografiske utstrekningen på reetableringsområdet. I RG 1996 s. 521 kom lagmannsretten til at boligeier måtte tåle å flytte til et annet strøk forutsatt at det var et likeverdige strøk og at det tilhørte det samme distriktet. Det ble lagt til grunn et reetableringsområde innenfor en radius på 10 km fra den innløste boligen. I RG 1999 s. 532 ble det lagt til grunn en snevrere geografiske utstrekning på reetableringsområdet. Jernbaneverket, som var ekspropriant, hadde lagt fram en oversikt over aktuelle brukte boliger for salg innenfor en radius på 10 km. Lagmannsretten konkluderte med at en del av eiendommene lå for langt fra ekspropriatens tidligere boliger.

3.6 Litteratur om boligekspropriasjon

For en mer utførlig framstilling av rettsreglene om erstatning for boligeiendommer, se Ekspropriasjonerstatningsloven, kommentarutgave av Bjørn Stordrange og Ove Chr. Lyngholt (3. utgave 2000) og Boligekspropriasjon av Helge Jakob Kolrud (1988). I et notat Gjenanskaffelse av bolig (brukt/ny) datert 4. september 2002 har Britt Rusten en gjennomgang av teori og rettspraksis for om det er nybygg eller kjøp av brukt bolig som skal legges til grunn for erstatningen. Dokumentet finnes i Statens vegvesens kvalitetssystem for grunnerverv.

4 Gjennomføring av boliginnløsning

Offentlig grunnverv er svært regelstyrt. Regelverket har blant annet som formål å sikre de berørte en god behandling. Til tross for et omfattende regelverk er det grunneiere som føler at de får en dårlig behandling av det offentlige. For å gjennomføre et godt grunnverv er det derfor viktig å legge vekt på:

- høflig, forståelsesfull og saklig behandling
- innlevelse i vedkommende grunneiers situasjon
- å sette av tid til både å forklare og lytte
- å hjelpe vedkommende gjennom prosessen
- å tilby bistand i forbindelse med reetablering

4.1 Plan for ervervet

For å sikre en forutsigbar prosess og en god gjennomføring, skal det lages en plan for gjennomføring av boliginnløsning. Dette kravet gjelder uansett om det skal innløses en eller mange boliger i forbindelse med et vegprosjekt.

Det skal lages en plan for gjennomføring av ervervet

Planen skal alltid inneholde:

- en framdriftsplan for gjennomføring som inneholder informasjon om:
 - forberedelse til og gjennomføring av forhandlinger
 - når det eventuelt må fattes vedtak om ekspropriasjon
 - forberedelse til og gjennomføring av ekspropriasjonen
 - tidspunkt for tiltredelse
- hvordan det skal gis informasjon om tiltaket og ervervet
- hva som skal skje med boligen etter at den er ervervet
- hvordan grunnvervet skal organiseres internt (jf kapittel 4.2)

Planen skal være et offentlig dokument og skal lages i en enkel og kortfattet form.

Kravet om plan for gjennomføring av boliginnløsning er selvfølgelig ikke til hinder for å saksbehandle eventuelle forespørsler om kjøp av boliger, for eksempel i framtidig veglinje.

4.2 Opprettelse av boliginnløsningsteam og hovedkontaktperson

I alle vegprosjekt der det skal innløses boliger, skal det opprettes et team på minst to personer som har grunnvervsfaglig bakgrunn.

Ved innløsning av boliger skal det opprettes et "boliginnløsningsteam"

Formålet med et slike team er å ha større sikkerhet for at spørsmål i forbindelse med grunnvervet, får riktig vurderinger og at boligeierne får behandling i henhold til disse retningslinjene. Alle spørsmål av viktighet skal diskuteres i teamet, og eventuell uenighet skal legges fram for seksjonslederen for eiendomsseksjonen, eventuelt den som seksjonslederen peker ut.

Selv om det opprettes slike team, er det viktig at vedkommende boligeier har en hovedkontaktperson å forholde seg til under hele prosessen.

Dersom vedkommende boligeier, for eksempel på grunn av dårlig personkjemi, ønsker en annen hovedkontakt i forbindelse med grunnvervet, skal vi være positive til det. Når vi har etablert et boliginnløsningsteam, vil det være enklere å oppfylle slike ønsker.

Vi skal være positive dersom boligeier ønsker å forholde seg til en annen saksbehandler

4.3 Informasjon

Informasjon til berørte er en viktig del av planprosessen og grunnervet. Det er helt avgjørende for gjennomføringen av et godt grunnerv at det gis god informasjon. Se mer om dette i Statens vegvesens etiske retningslinjer for grunnerv, spesielt retningslinje 2 punkt 4 med kommentarer.

Det er ikke mulig å gi en detaljert generell anvisning på hva som er et riktig informasjonsopplegg i en boliginnløsingssak. Det skal derfor foretas en nøye vurdering og lages en egen plan for informasjon for hvert enkelt prosjekt, jf kapittel 4.1. Planen skal inneholde prinsipper for når det skal gis informasjon, hva det skal informeres om, på hvilken måte det skal informeres og hvem som har ansvaret. Behovet for revisjon av planen skal vurderes fortløpende, minimum to ganger hvert år.

I forbindelse med avklaring av vegtrasé i kommune(del)plan er det ikke krav om at berørte grunneiere skal varsles if. plan- og bygningsloven §11-14. Om de boligeiere som blir berørt av ulike forslag til vegtrasé i forbindelse med traseavklaring skal varsles særskilt må vurderes i fra sak til sak. At dette er et så alvorlig inngrep som det er, taler for at den enkelte som blir berørt av en mulig trase får et særskilt varsel om dette. Men på den annen side vil det være mange som blir berørt av potensielle traséforslag, som likevel ikke vil bli berørt av det endelige traséforlaget som legges fram for kommunestyret til avgjørelse. Å varsle alle som er potensielt berørte, vil derfor kunne skape mange unødige bekymringer som kan unngås dersom en venter til traseavklaringen har kommet lengre. Anbefalingen her er derfor å vente med direkte varsel til berørte boligeiere til kommune(del)planen sendes på høring, såfremt det ikke er spesielle grunner til å gi informasjon tidligere.

Skriftlig varsel skal sendes til boligeiere når
- kommuneplan sendes på høring
- reguleringsplan sendes på høring
- reguleringsplan er vedtatt

Når kommune(del)planen bekjentgjøres og sendes på høring til offentlige organer og private organisasjoner, skal de berørte boligeiere få skriftlig varsel om følgene av planen, hvilke rettigheter de har og om videre framdrift for planarbeidet og sannsynlig tidspunkt for gjennomføring.

Tilsvarende skal de berørte boligeiere varsles direkte når arbeidet med å utarbeide reguleringsplan startes opp. Alle berørte grunneierne, herunder også berørte boligeiere, skal varsles skriftlig når planen er vedtatt, jf § 12-12 i plan og bygningsloven. Når det er klart at boliger skal innløses, skal dette formidles til de berørte på en klar og utvetydig måte selv om det ikke foreligger bevilgninger til det aktuelle prosjektet og det derfor kan ta tid før grunnervet kan gjennomføres. I tillegg til informasjon om planen og dens konsekvenser skal det gis opplysninger om klageadgang.

Informasjonen til de berørte skal inneholde opplysninger om selve prosjektet, om regelverket og om prosessen og framdriften. Det skal legges vekt på å gi klar, entydig, forståelig, høflig og korrekt informasjon. Hva det skal informeres om og på hvilken måte det skal informeres, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ansvaret for å gi informasjon til berørte grunneiere ligger hos grunnerver, men informasjonsmedarbeidere bør spørres om råd, særlig når det gjelder forhold til media og når generelt informasjonsmaterieell skal utarbeides.

Dersom det arrangeres informasjonsmøter i planfasen bør det gis informasjon om grunnervet på disse møtene. Informasjonen bør gis av den som er ansvarlig for grunnervet.

4.4 Behandling av boligeiere

Offentlig grunnnerverv handler ikke bare om paragrafer, kroner og gjennomføring. Det handler også om å ta vare på menneskene som blir berørt. En forutsetning for å kunne gjøre det, er å ha respekt for de berørte og forståelse for hvordan de opplever situasjonen.

En eventuell uvilje mot å samarbeide fra boligeiers side er ikke unaturlig. En boliginnløsning er tross alt et tvangsmessig inngrep som betyr svært mye for de aller fleste, både følelsesmessig, praktisk og økonomisk. Det er altså ikke boligeier som skal stå med lua i hånda. Som grunnnerverver i en offentlig etat, har vi et særlig ansvar for å ivareta boligeiers interesser, jf de etiske retningslinjer for grunnnerverv.

4.4.1 Det skal settes av minimum to år til gjennomføring av en boliginnløsning

Å ha tilstrekkelig god tid til gjennomføring bidrar til en god prosess både for Statens vegvesen og for vedkommende boligeier. Som en regel skal det settes av minimum to år fra det tidspunktet da Statens vegvesen starter opp reelle forhandlinger og til forut-satt tiltredelsestidspunkt. Dårlig tid bidrar til dårlig prosess for Statens vegvesen og vedkommende boligeier og er ikke akseptabelt. Dette er selvfølgelig ikke til hinder for at ervervet kan gjennomføres på kortere tid.

Det skal settes av to år til ervervet

4.4.2 Vi skal vise respekt for vedkommende person og hans eiendom

Vi skal være høflige i vår framferd når vi er i kontakt med grunneiere. Vi skal vise respekt for vedkommendes privatliv og vedkommendes eiendom. Vi må vokte oss for å gi negative karakteristikk for personer, bolig eller øvrig eiendom. Trusler hører selvfølgelig ikke med i en grunnnervervsprosess. Befaringer og undersøkelser på eiendommen skal alltid varsles på forhånd og skje etter samtykke fra vedkommende eier.

Vi skal respektere at enkelte har andre holdninger og verdier enn oss selv. Vi trenger ikke å være enige i alt, men vi skal ta oss tid til å lytte til synspunkter og motforestillinger. Vi skal lytte uten å avbryte eller å argumentere i mot. Vi skal respektere at det er uenighet om nytten av tiltaket som det erverves til fordel for.

Å stille oppklarende eller oppfølgende spørsmål er en form for aktiv lytting som innbyr til tillit, avklarer misforståelser og fremmer forståelse som bidrar til å finne løsninger. Og når vi tar oss tid til å lytte, vil det være enklere å få folk til å lytte til oss.

Det er vanskelig å sette seg inn i hvordan den enkelte opplever situasjonen. Det er enkelt å identifisere seg med det aktuelle utbyggingsprosjektet og å skape avstand til de som rammes. Det er likevel viktig for et godt resultat av grunnnervervet at vi forsøker å sette oss inn i hvordan vedkommende boligeier opplever situasjonen slik at vi kan ivareta både Statens vegvesens og den enkeltes interesser.

4.4.3 Det skal legges vekt på likebehandling

Likebehandling betyr ikke at alle skal behandles på samme måte, men at alle reelt sett får like gode muligheter til å ivareta sine interesser. Likebehandling er at alle får en rettferdig behandling i forhold til regelverket og i forhold til hvordan andre i en tilsvarende situasjon blir behandlet.

Likebehandling er ikke bare viktig i ett og samme prosjekt, men også generelt i distriktet, regionen og landet for øvrig. Med dagens muligheter til å framskaffe informasjon må vi forvente at det blir mer vanlig å sammenligne seg med andre i tilsvarende situasjon.

4.4.4 Vi skal sette av tid til møter og befaringer

Vi skal sette av tid til befaringer og personlige møter. Formålet med slike møter skal være:

- Å gi relevant informasjon om grunnervervet og det tiltaket det erverves til fordel for.
- Grunneier skal gi informasjon om hvordan han opplever situasjonen, hvilke behov han har og hvilke krav og ønsker som han vil fremme
- Å bygge en likeverdig situasjon som utvikler tillit og gjensidig forståelse mellom boligeier og Statens vegvesen.
- Få informasjon om eiendommen som skal erverves.

Den aktuelle eiendommen skal befares av vedkommende grunnerverver som grunnlag for egne vurderinger av tilstand på bolig og erstatningens størrelse. Slik befarings skal alltid skje før det gis konkrete erstatningstilbud.

Eiendommen skal alltid befares av vedkommende grunnerverver før det gis erstatningstilbud

Når vi møter boligeieren skal vi være godt forberedt. Vi skal så langt som mulig ha innhentet tilgjengelig informasjon om eiendommen og eierforholdene. I tillegg bør vi ha god kunnskap om vegprosjektet boligen skal innløses til fordel for. Men vi skal også være åpne for motforestillinger, ny faktisk informasjon og nye synspunkt fra boligeierens side. Til vårt første møte med vedkommende bør vi i så liten grad som mulig ha bestemte oppfatninger om erstatningens størrelse.

Husk at en stor del av kommunikasjonen er "ikkeverbal". Vi skal være bevisst vårt kroppsspråk under møter og forhandlinger med boligeier. Et fast håndtrykk, et vennlig smil og normal øyekontakt kan være en forutsetning for å oppnå tillit.

Befaringer og personlige møter skal skje i likeverdige former. Vi bør derfor ikke være representert med advokat. Vi bør ikke stille med store delegasjoner i forhandlinger og personlige møter. En eller to personer som representerer Statens vegvesen vil som regel være nok. Personlige møter bør skje i hjemmet hvis ikke vedkommende ønsker noe annet, jf etiske retningslinjer for grunnerverv. Et uformelt preg over slike møter vil ofte være tillitskapende. Det bør derfor settes av tid til en prat over en kaffekopp dersom det inviteres til det.

4.4.5 Vi skal være ærlige

Er det ting vi ikke vet, enten det gjelder prosjektet, regelverket eller annet, skal vi være åpne om det. Lite er mer egnet til å skape mistillit enn å bli avslørt i uærlighet. Dersom vi er usikre på fakta eller ikke vet svaret på de spørsmål som blir stilt, skal vi innrømme at vi er usikre og si at vi skal undersøke og komme tilbake med et svar senere. Vi skal ikke fordekke eller vri på fakta for å komme fram til en avtale.

4.4.6 Vi skal gi ekstra oppmerksomhet i boliginnløsingssaker

De som står i fare for å få innløst sin bolig bør ha følelsen av at de er i en særstilling og at de får ekstra oppmerksomhet av Statens vegvesen. Dette gjelder både før, under og etter grunnervervet. Dette kan være i form av særskilt informasjon om prosjektet, tilbud om omvisning på anlegget, bevertning i forbindelse med møter og forhandlinger, blomster i forbindelse med kontraktsinngåelse og /eller overtakelse. At de blir spesielt invitert til vegåpningen bør være en selvfølge dersom omstendighetene ellers ligger til rette for det. Saksbehandling i boliginnløsingssaker skal generelt ha høy prioritet, og det skal være enkelt for boligeier å komme i kontakt med hovedkontaktpersonen. Henvendelser i forbindelse med boliginnløsing skal ha høy prioritet, og spørsmål skal besvares så raskt som mulig.

4.5 Forhandlinger og skjønn

Det er viktig å ikke legge unødig press på boligeier i forhandlingene. Taktiske disposisjoner skal unngås. Eksempler på slike taktiske disposisjoner er å gå ut med et lavt utgangstilbud for å ha noe å gå på i de videre forhandlinger eller å legge press på boligeier i form av korte svarfrister på forhandlingsutspill fra Statens vegvesen. Boligeier skal få god tid til å vurdere tilbud fra Statens vegvesen, slik at han alltid skal ha anledning til å rådføre seg med andre. Som eksempel bør det ikke framsettes nye erstatningstilbud rett før eller under hovedforhandlinger i et ekspropriasjonsskjønn.

Forhandlinger skal gjennomføres på boligeierens "arena", eventuelt på nøytral grunn. Med boligeierens "arena" menes hjemme hos denne eller hos de som eventuelt representerer han. Forhandlinger skal ikke føres i Statens vegvesens lokaler, med mindre helt spesielle grunner tilsier det.

Vi skal stille oppfølgingsspørsmål til vedkommende, slik at vi er sikker på at han har forstått det vi har informert om og at det er en felles forståelse av hva det er enighet om. Like viktig er det å ha en felles forståelse om hva det er uenighet om. Vi bør skrive referat fra møter og telefonsamtaler som redegjør for hva det er blitt informert om, hva det er enighet om og hva det er uenighet om. Vi skal sende slike referater til eier, slik at han kan reagere dersom han har en annen forståelse.

Det skal legges vekt på å forklare de reglene som gjelder for ekspropriasjon og fastsettelse av erstatningen. Det skal opplyses om klageadgang for de ulike trinn i prosessen. I en del tilfeller bør det også opplyses om begrensninger i klagemulighetene fordi det ikke er klageadgang eller fordi fristen for klage har utløpt.

Det er lov å være kreativ i valg av løsninger så lenge det ikke er i strid med våre fullmakter. I samarbeid med boligeier kan det være mulig å finne utradisjonelle løsninger som kan være til fordel for alle parter.

4.6 Bistand

Offentlig grunnverv er styrt av et omfattende og komplisert regelverk. Det å få innløst sin bolig innebærer at en må ta stilling til og ordne opp i både formelle og praktiske spørsmål. Det er naturlig at boligeier har behov for hjelp til en god del av dette.

4.6.1 Advokat

Vi skal alltid akseptere å dekke nødvendige utgifter til bruk av advokat i minnelige forhandlinger om innløsning av boligeiendommer. Vi kan ikke forvente at boligeier har kjennskap til eller forutsetninger for å forstå de erstatningsrettslige reglene som gjelder. Vi kan heller ikke forvente at han skal stole på Statens vegvesens informasjon og rådgiving på dette området.

Vi skal dekke nødvendige utgifter til advokat både ved ekspropriasjon og minnelige forhandlinger

Advokatbistand i forbindelse med forhandlinger og nødvendig forberedelse til disse, skal dekkes fullt ut i samsvar med prinsippene i § 54 i skjønnsprosessloven. Dersom det er flere boliger som skal innløses i samme prosjekt, og en ønsker å begrense antall advokater for å holde utgiftene nede, så må skjønnslovens § 54 andre ledd påberopes snarest mulig.

Vi skal aktivt informere vedkommende om Statens vegvesens policy på dette området. Dersom boligeier er avventende til å engasjere advokat, skal han oppfordres til å gjøre det.

For at boligeier skal ha trygghet for hva som menes med nødvendige utgifter, bør det, før forhandlingene starter, klargjøres hva som menes med dette, og det bør inngås en skriftlig avtale om at Statens vegvesen dekker utgiftene. Eksempel på slik avtale finnes i vedlegg til håndboka på side 39.

4.6.2 Taksering og bruk av takstmann

Salgsverdien eller markedsverdien danner en nedre grense for hva en boligeier har krav på å få erstattet ved innløsning, jf kapittel 3.1. Selv om utgiftene til gjenerverv som regel vil være høyere enn salgsverdien på den boligen som avstås, bør antatt salgsverdi likevel alltid kartlegges for å klargjøre den nedre grensen for erstatningen.

I tillegg til salgsverdien er det i boliginnløsningssaker vanlig at en takst også inneholder en teknisk verdi. En vanlig forståelse av teknisk verdi er at den angir markedsverdien av tomten pluss kostnaden ved å bygge en tilsvarende bygning. I den tekniske verdien gjøres det fradrag for verdiforringelse som følge av vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid og teknisk foreldelse. Det er imidlertid svært sjelden at de fradrag som gjøres ved fastsettelse av teknisk verdi tilsvarer de fordelsfradrag som er hjemlet i ekspropriasjonserstatningslovens § 7 tredje ledd, jf kapittel 3.4.

Teknisk verdi har liten nytte i de aller fleste saker. Er det på forhånd klart at erstatningen skal basere seg på kostnaden ved å kjøpe en brukt bolig i markedet, har det liten hensikt å kartlegge den tekniske verdien på den boligen som blir innløst. Dersom dette likevel blir gjort, bør det legges vekt på å forklare boligeieren at det ikke er denne takstverdien som danner utgangspunktet for erstatningen, men at det er verdien på aktuelle brukte boliger innenfor reetableringsområdet som danner dette utgangspunktet.

Også der det forutsettes at erstatningen skal baseres på kostnaden ved å bygge nytt har teknisk verdi klare begrensninger. Det er viktig å være klar over at erstatningen ikke nødvendigvis skal baseres på en identisk bygning. Dersom det kan antas at den nye boligen vil få bedre funksjonelle løsninger, kan det godt tenkes at utgangspunktet for erstatningen er en bolig med et mindre areal enn den som blir innløst. I stedet for teknisk verdi bør en heller dokumentere kostnadene ved å bygge ny bolig.

Dersom teknisk verdi av boligen skal takseres, så bør takstmannen ha bygningsteknisk bakgrunn. Definisjon av teknisk verdi bør stå i den ferdige taksten.

I boliginnløsningssaker har det ofte vært vanlig at partene engasjerer hver sin takstmann. Ofte vil takstene sprike slik at ekspropriantens takst er lavest og boligeiers takst er høyest. Dette har vist seg å gi grunnlag for konflikter. Valg av takstmann bør gjøres i samarbeid med boligeier. Dersom en ikke klarer å bli enig om felles takstmann, bør en tilstrebe at takstmennene samarbeider og avleverer en felles takst de er enige om. I bestillingen skal takstmannen få et klart mandat for takseringen der vi blant annet ber om en redegjørelse for hvordan en har kommet fram til verdiene i taksten. Det skal stilles krav om dokumentasjon av omsetning av sammenlignbare eiendommer i området.

Taksten skal Statens vegvesen betale.

4.6.3 Erstatningsbolig og erstatningstomt

Statens vegvesen har ingen lovpålagt plikt til å tilby erstatningsboliger eller byggeklare tomter slik kommunen har, jf § 16-10 i plan- og bygningsloven.³ Vi bør likevel, der det er nødvendig, medvirke til at de berørte får seg et nytt permanent bosted.

³ Bestemmelsen lyder slik:

Når kommunen har foretatt ekspropriasjon av grunn bebygget med bolighus, bør huseieren så vidt mulig gis høve til å overta en annen bolig-tomt i nærheten. Kommunen skaffer midlertidig husrom til den som blir uten bolig som følge av ekspropriasjon etter denne loven.

Dersom vedkommende boligeier ønsker det, bør vi medvirke til å få klarlagt med vedkommende kommune om det er aktuelle tomter i nærheten. Dette bør vi gjøre uavhengig av hvilket grunnlag erstatningen skal baseres på nybygg, brukt bolig, salgs- eller bruksverdi. Statens vegvesen bør også bidra til at eventuelle aktuelle uregulerte tomter blir ferdig regulert. Dette bør selvfølgelig skje på et så tidlig stadium i prosessen som mulig. Det presiseres at det uansett må foretas en vurdering av om erstatningen skal baseres på kjøp av brukt bolig eller nybygg, jf kapittel 3.3.

I prosjekter der det innløses mange boliger, kan det være aktuelt for Statens vegvesen å kjøpe opp tomter som kan tilbys som erstatningstomter. Det kan også være aktuelt å bygge boliger som tilbys som erstatningsboliger slik det blant annet ble gjort av Luftfartsverket i forbindelse med grunnervervet til ny hovedflyplass på Gardermoen.

Dersom beboere i hus som innløses ikke har klart å skaffe seg tak over hodet, er det uansett ikke aktuelt å sette folk på gaten. I slike tilfeller må Statens vegvesen skaffe tilbud om midlertidig husrom til de det gjelder på lik linje med kommunens plikt etter plan- og bygningsloven § 16-10.

4.6.4 Bistand i forbindelse med bygging eller kjøp av bolig

Å kjøpe en bolig er for de fleste ikke et dagligdags gjøremål. Det handler som regel om mye penger for privatpersoner. I tider med opphetet boligmarked må det tas raske beslutninger om budgivning. At mange synes dette er vanskelig, skal vi ha forståelse for.

I enkelte tilfeller kan det være hensiktsmessig for boligeier/kjøper å ha noen å rådføre seg med. Dette bør vi være positive til slik at boligeier får dekket kostnaden til ekstern profesjonell hjelp. Dette kan være

- bygningskyndige som kan være med å vurdere tilstanden på aktuelle kjøpsobjekt
- meglere eller andre som kan gi råd og eventuelt være kontaktpersoner i forbindelse med budgivning
- bistand i kontakt mot kommunen i forbindelse med byggesøknad og lignende
- rådgivning i forbindelse med valg og oppfølging av entreprenør til bygging av nytt hus

Vi presiserer at Statens vegvesens egne saksbehandlere ikke bør yte slik bistand.

4.6.5 Flytting av hus

Flytting av hus er blitt mer og mer vanlig. Dette kan være et godt alternativ både for Statens vegvesen og for vedkommende boligeier dersom forholdene ellers ligger til rette for det. Forutsetningen er at det finnes aktuelle erstatningstomter i nærheten og at det ikke er slike hinder i veien (broer, underganger o. l.) som umuliggjør transporten. I tilfeller der boligeieren ønsker husflytting som en løsning, bør Statens vegvesen hjelpe til med å finne og å skaffe aktuelle erstatningstomter i nærheten, jf kapittel 4.6.3.

Av og til kan det være aktuelt å basere erstatningsutmålingen på flytting av hus. Dersom forholdene ligger til rette for det, vil dette kunne være et billigere alternativ enn både å bygge nytt og å kjøpe brukt bolig i markedet. Men det er viktig å være klar over at boligeier alltid har krav på salgsverdien for eiendommen som innløses, jf kapittel 3.1. Tilpassingsplikten kan ikke strekkes så langt at vi kan kreve at vedkommende skal ta med seg huset til en ny tomt i nærheten. I prinsippet ser vi for oss tre aktuelle løsninger i de tilfeller der det er økonomisk mulig å flytte huset til en annen tomt, eventuelt annet sted på eiendommen:

- Det inngås avtale om at vedkommende boligeier flytter huset. Vedkommende får erstattet salgsverdien med fratrukket verdien av huset (rotverdien). Boligeieren har selv ansvaret for å flytte huset.

- Det inngås avtale om at Statens vegvesen tar kostnaden ved å skaffe erstatningstomt og er ansvarlig for flytting av huset. Ut over dette erstattes bare eventuelle andre nødvendige utgifter.
- Ordinær erstatning som ikke tar hensyn til at huset kan flyttes. Huset legges ut for salg "på rot" og boligeier må legge inn bud på lik linje med andre interesserte.

4.6.6 Annen bistand

Innløsning av bolighus er en belastning som kan få helsemessige konsekvenser for de som rammes. Normalt skal det ordinære offentlige helsetilbudet håndtere dette. Berørte boligeiere bør informeres om mulighetene for hjelp fra det offentlige helsetilbudet. Dette bør avklares med de aktuelle instanser på forhånd.

4.7 Hva skjer med huset og eiendommen etter at Statens vegvesen har overtatt?

Tidligere eier vil ofte ha interesse for hva som skjer med huset etter at Statens vegvesen har overtatt det. Det kan være i form av at vedkommende får lov å bo der inntil en avtalt flyttefrist, hva han eventuelt får lov å ta med seg av faste installasjoner og til mer følelsesmessig interesse for hva som skal skje med hans tidligere hjem. Under vil det bli gjennomgått en del problemstillinger knyttet til dette.

4.7.1 Overdragelse, flyttefrist og husleie

Kjøpekontrakten eller de spesielle skjønnsforutsetningene skal inneholde bestemmelser om når overdragelsen av eiendommen skal skje og når boligen skal være fraflyttet. Kjøpesummen utbetales når eiendommen er overtatt av Statens vegvesen dersom kjøpekontrakt eller skjønnsforutsetninger ikke sier noe annet.

Det er ikke uvanlig at eier ønsker å bo i boligen inntil han har skaffet seg en ny bolig, selv om Statens vegvesen har overtatt eiendomsretten. Det er praksis for at det gis tillatelse til dette, dersom det ikke er til hinder for framdriften for anleggsarbeidet. Leietiden bør da være klart tidsbegrenset slik at Statens vegvesen ikke pådrar seg utilsiktede leieforhold.

Det har vært noe varierende praksis for om og eventuelt hvor mye som betales ved bruk av tidligere bolig. Selv om det i mange tilfeller er gode økonomiske argumenter for at det skal betales leie for å bo i boligen som Statens vegvesen har overtatt, er det likevel mange som reagerer på dette. Mange føler det sterkt urimelig at de tillegg til å måtte avstå hjemmet med tvang, også blir pålagt å betale for å bo i det inntil de må flytte.

Boligeier skal som regel ikke betale husleie selv om han bor i huset etter at Statens vegvesen har overtatt boligen

Statens Vegvesens policy er at det ikke tas husleie ut over det som dekker de utgifter vi har i form av avgifter og gebyr slik som eiendomsskatt, kommunale avgifter og lignende.

Denne regelen kan fravikes dersom særlige grunner likevel tilsier at det skal betales leie. Et eksempel på et slikt særlige tilfelle kan være der et hus som blir innløst ikke blir revet og tidligere eier får en livsvarig leierett.

Med mindre særskilte grunner taler for det, skal det presiseres i avtalen at det ikke er tillatt med framleie.

4.7.2 Ansvar for vedlikehold og andre utgifter knyttet til eiendommen

Når Statens vegvesen har overtatt boligen og den er fraflyttet, har Statens vegvesen alt ansvar knyttet til eiendommen. Når tidligere eier fortsatt skal bo i boligen etter overtagelsen er det imidlertid enkelte spørsmål som bør avklares i kjøpekontrakten eller i de spesielle skjønnsforutsetningene.

Når eieren får bo i boligen etter overtagelse og han ikke skal betale noe for det, er det rimelig at han får ansvar for å normalt vedlikehold av bolig så langt det er nødvendig for å bo i boligen.

Boligeieren bør betale offentlige skatter og avgifter, jf kapittel 4.7.1. Han bør også ha ansvar for å betale for andre utlegg, for eksempel i forbindelse med skade på eiendommen som følge av vannlekkasje, brann, hærverk og annet, når utbedringer er nødvendige for å bo i boligen. Dersom det oppstår større skader på eiendommen som gjør eiendommen ubeboelig bør det være grunnlag for å avslutte leieforholdet og eventuelt flytte leieboerne over i annet midlertidig boalternativ. Leieavtalen bør ha bestemmelser som regulerer slike forhold.

Dersom det er særlige forhold som gjør at det betales leie for å bo i boligen eller gratis husleie er å anse som nødvendig del av gjenervervserstatningen, så er det rimelig at Statens vegvesen svarer for alle utgifter i tilknytning til boligeiendommen så lenge de er nødvendige for at eiendommen fortsatt skal være beboelig.

4.7.3 Forsikring

Det har vært vanlig å ha en bestemmelse om at tidligere eier er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret så lenge han disponerte boligen. Enkelte har reagert på denne bestemmelsen og stilt spørsmål ved om dette er nødvendig.

En villaforsikring dekker skade på boligen. Videre omfatter en villaforsikring erstatningsansvar som kan oppstå som en følge av at man er eier av eiendommen. Eksempel på dette kan være personskade på grunn av takras.

Når eiendommen ikke skal rives umiddelbart, kan det argumenteres for at boligen bør forsikres for å unngå økonomisk tap. Enkelte forhold taler imidlertid mot dette. En forsikring er i utgangspunktet knyttet til personen som eier eiendommen. Det er ikke uten videre gitt at staten kan påberope seg en forsikring tegnet av en tidligere eier. En måte å løse det på kunne være å utvide forsikringen slik at det uttrykkelig går fram at Staten også er forsikret. En annen måte kunne være at Staten tegnet forsikring, men at forsikringspolisen ble betalt av leietaker. Staten er imidlertid selvassurandør.

Vi skal ikke kreve at boligen forsikres etter overdragelsen

Ut fra en totalvurdering er Statens vegvesens policy at vi ikke skal kreve at boligen forsikres fra det tidspunkt Statens vegvesen blir eier av eiendommen. Men vi skal fortsatt kreve at eiendommen er fullverdiforsikret fram til overdragelsestidspunktet.

Leietaker er ansvarlig for eventuell innboforsikring.

4.7.4 Boligens tilstand ved fraflytting

Krav til hvordan en bolig skal overleveres til Statens vegvesen ved fraflytting vil være avhengig av hva som skal skje med den videre. Det er grunn til å sette strengere krav for en bolig som fortsatt skal brukes enn en som skal rives.

For en bolig som skal rives er det for eksempel ingen grunn til å kreve at den skal være rengjort. De krav som skal stilles for boliger som skal rives er at det ikke er gjort tiltak som vil vanskeliggjøre eller fordyre riving. Eiendommen eller boligen skal ikke være forøplet på en slik måte at det medfører ekstrakostnader for Statens vegvesen. Videre skal det ikke være gjort tiltak som forringer verdien på

eventuelle faste innretninger som kan gjenbrukes og som derfor kan ha en verdi enten ved at det kan selges eller ved at det kan bidra til lavere rivekostnader fordi den som skal gi tilbud på riving tar dette i betraktning.

For boliger som ikke skal rives eller boliger som skal flyttes, er det grunn til å stille strengere krav til tilstand ved overlevering.

Boligen bør være ryddet og den skal ikke være tilgriset. Renhold ut over dette, bør vi ikke kreve. Dersom boligen skal brukes videre, vil det som regel være nødvendig med rundvask. Dette bør Statens vegvesen selv sørge for ved å engasjere et vaskebyrå til å ta jobben.

Når det gjelder hvilke gjenstander som kan tas med fra eiendommen, viser vi til kapittel 4.7.5.

4.7.5 Hva kan tas med av vegetasjon og faste gjenstander?

Det knytter seg minner og følelser til gjenstander og objekter på en boligeiendom. Ofte ønsker tidligere eier å ta med seg noe av dette til sin nye eiendom. Vi bør strekke oss langt for å tillate dette. Ofte har slike objekter svært begrenset verdi for andre enn den tidligere eier.

Når hus likevel skal rives, bør det være få begrensninger for hva tidligere eier kan ta med dersom det ikke fører til vesentlige økonomisk tap eller utgifter for Statens vegvesen eller at sikkerheten ved opphold og ferdsel på eiendommen reduseres.

Når hus ikke skal rives kan det være grunn til å være noe mer restriktiv, men vi skal likevel ha en liberal holdning til dette. Vi skal uansett være spesielt fleksible når det gjelder objekter som har en spesiell betydning for tidligere eier.

Det skal heller ikke gjøres fradrag fordi boligeier får ta med seg objekter fra eiendommen. Unntak fra disse bestemmelsene kan gjøres dersom særlige grunner tilsier det. En særlig grunn kan være at det aktuelle objektet har stor verdi for Statens vegvesen eller at det innebærer at vedkommende sparer utgifter han ellers ville ha hatt ved gjenervervet. Eksempel kan være at han tar med seg en garasje til sin nye eiendom, og at utgiftene i forbindelse med flytting er mindre enn de han ellers ville ha hatt ved å skaffe en garasje til den nye boligeiendommen.

4.7.6 Hva skal skje med huset etter at Statens vegvesen har overtatt?

Når Statens vegvesen har overtatt boligen og den er fraflyttet, er det enkelte ting det er viktig å huske på:

- Undersøke at overlevering skjer slik det er forutsatt i avtale eller skjønnsforutsetninger
- Stenge vann, avløp og strøm dersom boligen ikke skal brukes videre
- Se til at det ikke er forhold ved eiendommen som kan være en fare for omgivelsene
- Se til at dører er låst og vinduer stengt slik at uvedkommende ikke tar seg inn i huset

Boliger som blir stående tomme forfaller fort og blir ofte tatt i bruk av uvedkommende eller utsatt for hærværk. Dersom hus skal rives, bør dette gjøres raskt etter fraflytting. Dersom hus ikke skal rives, er det en fordel at de så raskt som mulig blir tatt i bruk. Hus som blir stående tomme bør ha jevnlig tilsyn.

Når hus skal rives, må det tas stilling til om det kreves byggesaksbehandling og/eller avfallsplan for riving. Se mer om dette i Statens byggtekniske etats veileder HO-2/2000, Offentlige veganlegg og byggesak.

Grunnen til at hus blir innløst er som regel at de står i veien for veganlegget eller at de får en slik beliggenhet, slike støyforhold eller andre forhold som gjør at de ikke egner seg som beboelseshus. Slike hus skal rives så raskt som mulig etter at de er innløst.

I enkelte tilfeller kan det være innløst hus av andre årsaker enn det som er nevnt over. Det kan også være tilfeller der det tar tid før et anlegg blir gjennomført, for eksempel fordi Statens vegvesen har kjøpt hus i framtidig veglinje. I slike tilfeller vil det være aktuelt å bruke huset fram til det skal rives, enten til bruk i egen virksomhet eller som utleieobjekt.

I andre tilfeller kan det være økonomisk gunstig å selge hus på rot. Med dagens teknologi er det ikke noe problem å flytte hus til egnede tomter i nærheten, se for øvrig kapittel 4.6.5.

Hus som er innløst og skal rives vil av og til være ettertraktede øvingsobjekt for brannvesenet eller politiet.

Uansett hva som skal skje med huset er det viktig at tidligere eier blir informert før tiltak blir iverksatt. Det har vært eksempel på at hus har blitt brent i forbindelse med brannøvelse uten at eier har fått vite om dette. Det er ikke vanskelig å tenke seg at det å se sitt gamle hjem brenne setter sterke følelser i sving. Blir folk informert på forhånd, vil det være enklere å takle husets videre skjebne.

Tidligere eier skal informeres om hva som skal skje med huset

Det skal ikke tillates at ansatte i Statens vegvesen tar objekter fra innløste eiendommer til eget bruk. Dersom hele eller deler av innløste hus har verdi, skal de selges etter de regler som ellers gjelder, eventuelt at disse verdiene tas med i anbudsbeskrivelsen når riving av hus lyses ut.

5 Salg og tilbakekjøp

Hovedregelen er at hus som innløses skal rives så snart som mulig, jf kapittel 4.7.6. Av og til kan det skje at Statens vegvesen har innløst hus til fordel for vegprosjekt som ikke blir realisert i sin opprinnelige form, og som gjør at huset fortsatt kan egne seg som bolighus. I slike tilfeller kan det oppstå spørsmål om salg.

Hus som ikke skal rives og som Statens vegvesen ikke har bruk for, bør selges så fort som mulig. I slike tilfeller gjelder *Instruks om avhending av statlig eiendom m.v.* (Kongelig resolusjon av 19. desember 1997). Se også NA-rundskriv 2004/13 *Avhending av fast eiendom som tilhører Staten og overføring av fast eiendom mellom statsinstitusjoner.*

Av og til opplever vi at tidligere eiere har ønsket å kjøpe tilbake boliger som Statens vegvesen har ervervet. Dette er saker der planer er blitt endret eller at gjennomføringen drar ut i tid, slik at eiendommene ikke er blitt brukt til det formål de ble ervervet til.

Tidligere eier har ikke automatisk noe krav om tilbakekjøp selv om ekspropriasjonstiltaket ikke blir gjennomført slik det opprinnelig var tenkt.

§10 i Oregningslova har en regel om at det i forbindelse med ekspropriasjonsvedtaket kan settes en frist for å gjennomføre det tiltaket som det blir ekspropriet til fordel for. Dersom fristen ikke blir overholdt, kan grunneier kreve ekspropriasjonen omgjort mot at han tilbakebetaler erstatningen. Dette er antakeligvis en lite kjent regel, men det er ikke utenkelig at det fra grunneierhold vil bli reist krav om at det settes slike frister i forbindelse med ekspropriasjonsvedtak. I tilfeller der det ikke har blitt satt noen frist, har ikke grunneier noe krav på tilbakeføring på bakgrunn av denne regelen.

Et spørsmål er om avhendingsinstruksen fullt ut gjelder i saker der det er aktuelt med tilbakekjøp. I NA-rundskriv nr 99/2 står det i pkt 1.1 følgende:

“Vi gjør imidlertid oppmerksom på at ved grunnerverv og grunnervervsrelaterte eiendomsoverføringer gjelder instruksen bare i den utstrekning den ikke kommer i konflikt med det regelverk som gjelder for dette virksomhetsområdet.”

Med bakgrunn i Statens vegvesens praksis og Samferdselsdepartementets håndtering av slike saker er det rom for å utvise skjønn i hvilken grad anskaffelsesreglementet skal legges til grunn i tilfeller der endring i planer medfører at Statens vegvesen ikke lengre har bruk for eiendommen. Når tilbakekjøp er aktuelt, skal saken forelegges Vegdirektoratet.

Når tilbakekjøp er aktuelt, skal saken forelegges Vegdirektoratet

6 Vedlegg

A: Avtale om juridisk bistand

Mellom Statens vegvesen region ----- og eier av eiendommen gnr xx bnr xxx, Ola Nordmann er det inngått følgende avtale:

I forbindelse med forhandling om erverv av nevnte eiendom dekker Statens vegvesen nødvendige utgifter til juridisk bistand.

Dersom det ikke oppnås enighet om hva som er nødvendige utgifter skal uenigheten løses på følgende måte:

I de tilfeller erstatningen fastsettes i skjønn skal skjønnsretten avgjøre hva som har vært nødvendige utgifter i forbindelse med forhandlinger.

Dersom saken ikke går til skjønn plikter Statens vegvesen å bringe omkostningsspørsmålet inn for advokatforeningens disiplinærnemd. Endelig avgjørelse i nemden eller i klageinstansen plikter partene å legge til grunn.

B Kjøpekontrakt for boligeiendom

Kjøper:

Staten ved Statens vegvesen Region [...]

Selger:

[...], eier av gnr. [...], bnr. [...], fnr. [...] og snr. [...] i [...] kommune
Adresse: [...]

1. Kontrakten gjelder

I forbindelse med bygging/utbedring av riksveg/fylkesveg [...] erverver Statens vegvesen hele eiendommen med bebyggelse og alle faste innretninger, og alle rettigheter og forpliktelser som er knyttet til eiendommen.

Selgeren kan likevel vederlagsfritt ta med seg følgende fra eiendommen:

-
-

All **rød tekst** i kursiv er veiledning som skal slettes fra brevet.

Tekst i **blått** må du vurdere om skal være med eller ikke.

En liste over hva som regnes som løsøre og tilbehør, finnes på hjemmesidene til Norges eiendoms- meglerforbund: http://www.nef.no/xp/pub/topp/kjop_og_salg/481475 .

Vi skal være romslige med hva selgeren får ta med seg fra eiendommen, men både av HMS-hensyn og av estetiske hensyn vil vi normalt ikke akseptere at man tar med takstein, vinduer og utvendige dører. Om parten er ivrig på å få med seg denne typen objekter, er det bedre at vi ber parten henvende seg til riveentreprenøren.

Kjøkkeninnredning, badersinnredning, ovner og varmepumpe er eksempler på objekter vi kan tillate at man tar med seg. Vi trenger ikke vurdere hvor relevant det er for selgeren å benytte seg av utstyret på det bostedet der han eller hun skal reetablere seg.

2. Erstatningen partene er enige om

Partene er enige om følgende erstatning:

Erverv av eiendommen gnr. [...] og bnr. [...]

Total erstatning:

Sum kr

-----kr

kr

3. Tidspunkt for overtakelse

Eiendommen skal anses som overtatt av kjøperen Statens vegvesen når denne kjøpekontrakten og det tilhørende skjøtet er underskrevet.

4. Midlertidig bruk av eiendommen

Teksten med blå skrift tas med hvis det er aktuelt.

Selgeren kan bruke eiendommen vederlagsfritt **senest** fram til [...]. Fra og med dette tidspunktet har Vegvesenet selv bruk for eiendommen til ... / skal Vegvesenet sette i gang anleggsarbeider på eiendommen. Eiendommen må da være fraflyttet. **Dersom selgeren ønsker det, kan Vegvesenet overta boligen på et tidligere tidspunkt. Dette avtaler partene nærmere hvis det blir aktuelt.**

I det tidsrommet selgeren disponerer eiendommen etter at Vegvesenet har overtatt den, gjelder husleielovens regler så langt de passer og annet ikke er avtalt i denne kontrakten.

5. Selgerens plikter før fraflyttingen

Forsikringer

Selgeren forplikter seg til å holde eiendommen fullverdiforsikret inntil Vegvesenet har overtatt eiendommen, jf. punkt 3 ovenfor. Ved brann eller annet skadetilfelle etter at partene har undertegnet kjøpekontrakten, utbetales hele forsikringssummen til Vegvesenet. Vegvesenet er i så fall ikke forpliktet til å sette opp igjen bygget eller på annen måte skaffe selgeren ny bolig.

Vegvesenet har ikke ansvar for innbo og andre eiendeler som tilhører selgeren. Eventuell hjem- og innboforsikring er selgerens ansvar.

Utlegg, skatter, avgifter og liknende

Selgeren er ansvarlig for alle utlegg, skatter, avgifter og liknende knyttet til eiendommen som påløper eller forfaller i det tidsrommet han eller hun disponerer eiendommen/boligen.

Brannvarslings- og brannslukningsutstyr

Selgeren er ansvarlig for at boligen er utstyrt med tilstrekkelig brannvarslings- og brannslukningsutstyr så lenge han eller hun disponerer eiendommen. Selgeren er også ansvarlig for å vedlikeholde dette utstyret.

Vedlikehold

Selgeren har ansvar for øvrig vedlikehold som er nødvendig for å bo i boligen så lenge han eller hun disponerer boligen.

Så lenge selgeren disponerer eiendommen, har han eller hun også ansvar for å utbedre skader når det er nødvendig for å bo på eiendommen. Dersom det oppstår skader eller andre forhold som gjør at eiendommen ikke lenger er beboelig, kan ikke selgeren kreve at Vegvesenet utbedrer skadene. I slike tilfeller kan Vegvesenet kreve at selgeren ikke lenger får disponere boligen/eiendommen, dersom de to partene ikke blir enige om utbedringen.

Skader på eiendommen som selgeren er ansvarlig for, plikter selgeren å erstatte dersom Vegvesenet krever det.

Framleie

Selgeren kan ikke framleie eiendommen etter at denne kjøpekontrakten er undertegnet.

6. Nærmere om fraflyttingen

Selgeren godtar utkastelse uten søksmål og dom dersom fraflyttingen ikke skjer innen avtalt tid (jf. tvangsfyllbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd).

Selgeren er ansvarlig for tap som måtte bli påført Vegvesenet dersom han eller hun ikke flytter til avtalt tidspunkt.

Eiendommen og tilhørende bygninger skal være ryddet **og rengjort** ved fraflyttingen. [Ordene i blått tas med hvis huset ikke skal rives.](#)

7. Utbetaling av erstatningen

Vegvesenet utbetaler erstatningen/kjøpesummen når skjøtet fritt for heftelser er tinglyst. Vegvesenet tinglyser selv skjøtet og betaler omkostningene i forbindelse med det.

Vegvesenet kan benytte en nødvendig del av erstatningen til å innfri eventuelle pengeheftelser som hviler på eiendommen, for å oppnå forutsetningen om heftelsesfritt skjøte.

8. Andre heftelser

Selgeren forsikrer at det ikke foreligger andre heftelser enn de som er tinglyst på eiendommen, og at det ikke foreligger offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt.

9. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Selger:

Kjøper:

.....
Sted/dato

.....
[flettefelt med navn]

.....
For Statens vegvesen Region [...]

.....
Personnummer/organisasjonsnummer

.....
For Statens vegvesen Region [...]

.....
Selgerens bankkontonummer

[flettefelt]
Organisasjonsnummer

.....

Ektefelles underskrift

Ektefelles underskrift er nødvendig dersom eiendommen brukes som felles bolig, jf. § 32 i ekteskapsloven av 1991.

C: Mandat for takstmann

Taksten skal gi en vurdering av salgsverdien for boligeiendommen gnr xx bnr xx. Det skal gjøres rede for hvilken metode som er brukt for å komme fram til salgsverdien. Videre skal det i taksten framgå om det i løpet av de siste xx månedene har vært omsatt tilsvarende boliger i nærområdet. Taksten skal inneholde opplysninger om eventuelle boligsalg som danner utgangspunkt for verdivurderingen. Dersom verdivurderingen ikke tar utgangspunkt i andre boligsalg skal det gis en særskilt begrunnelse for det.

D: Eksempel på plan for gjennomføring av boliginnløsning

BOLIGINNLØSNING GNR 104 BNR 130 i FAUSKE KOMMUNE

Prosjekt: Rv. 80 G/S-veg Røvika – Stranda Prosjektnr: 501000

Eier: Ola Nordmann, 8200 Fauske

Representert ved: Advokat Johan Ulrik Rist

Intern organisering (boliginnløsningsteam) i Statens vegvesen (Eiendomsseksjonen)

Navn	Rolle	Kontaktinfo/Tlf.
Trond Dalhaug	Ansvar/hovedkontaktperson	75 55 28 43 / 950 71247
Bjarne Barthel	Faglig rådgivning/ vikar ved lengre fravær	75 55 28 37

Informasjon om tiltaket/ervertet

All informasjon skal være basert på åpenhet og ærlighet, og skal (som prosessen for øvrig) være i tråd med etatens etiske retningslinjer for grunnerv og vedtatte retningslinjer for boliginnløsning.

- Informasjon som øvrige berørte grunneiere i planfasen, om oppstart, vedtatt reguleringsplan (skriftlig varsel) med mer
- Eget møte for å avklare boligeiers ønske og behov i en tidlig planfase
- Møte i forbindelse med takstbefaring
- Etter oppstart av reelle forhandlinger skal all informasjon i hovedsak gå via adv. Rist. Konkrete avklaringer/spørsmål om detaljer vedr boligen el. kan tas direkte med boligeier.

Framdriftsplan for selve ervervet/innløsningsaken

Hendelse/tiltak	Tidsrom/frist	Status/kommentar
Takstbefaring	august 07	Ferdig
Takst ferdig utarbeid	oktober 07	Ferdig
Oppstart forhandlinger	26.10.07	
Tilbud fra Vegvesenet	Medio desember 07	
Evt minnelig avtale	Februar 08	
Utflytting/overtagelse	Innen utgangen av 2008	Med mulighet for forlengelse?
Riving	Våren 2009, evt 2010	Avhengig av anleggsstart
Oppstart evt skjønnsprosess * (hvis ikke minnelig enighet)	Oppstart høst 2008/vår 2009	Avhengig av vedtatt reguleringsplan og bevilgninger
Tiltredelse	2009/2010	Noe usikkert pr okt 07

*Dersom saken går til avtaleskjønn kan det være aktuelt å utbetale et forskudd på erstatningen. Dette må sees i sammenheng med det øvrige grunnervervet på prosjektet, slik at vi unngår to skjønnsaker.

Hva skal skje med boligen etter innløsning

Etter en evt avtale om innløsning i minnelighet, vil det være mulighet for boligeier å kunne bebo boligen en periode. Dette slik at hun skal få tilstrekkelig med tid til å finne seg en erstatningsbolig. Hvor lenge denne perioden vil vare er litt avhengig av når anleggsstart blir. Det vil i alle fall være mulig å bebo boligen ut 2008, med mulighet for forlengelse dersom ikke anleggsstart blir før 2010.

Boligeier vil måtte svare for utgifter i form av avgifter og gebyrer (eiendomsskatt, kommunale avgifter med mer) i denne perioden, men Statens vegvesen vil ikke kreve husleie.

Bodø, den 26.10.07

Trond Dalhaug
Overing.



www.vegvesen.no/Fag/Publikasjoner/Handboker

ISBN: 978-82-7207-603-9

Trygt fram sammen