

Grunnerverv

Minnelige forhandlinger og
ekspropriasjon

11.11.2022

Vidar Aldén



Oversikt over temaer

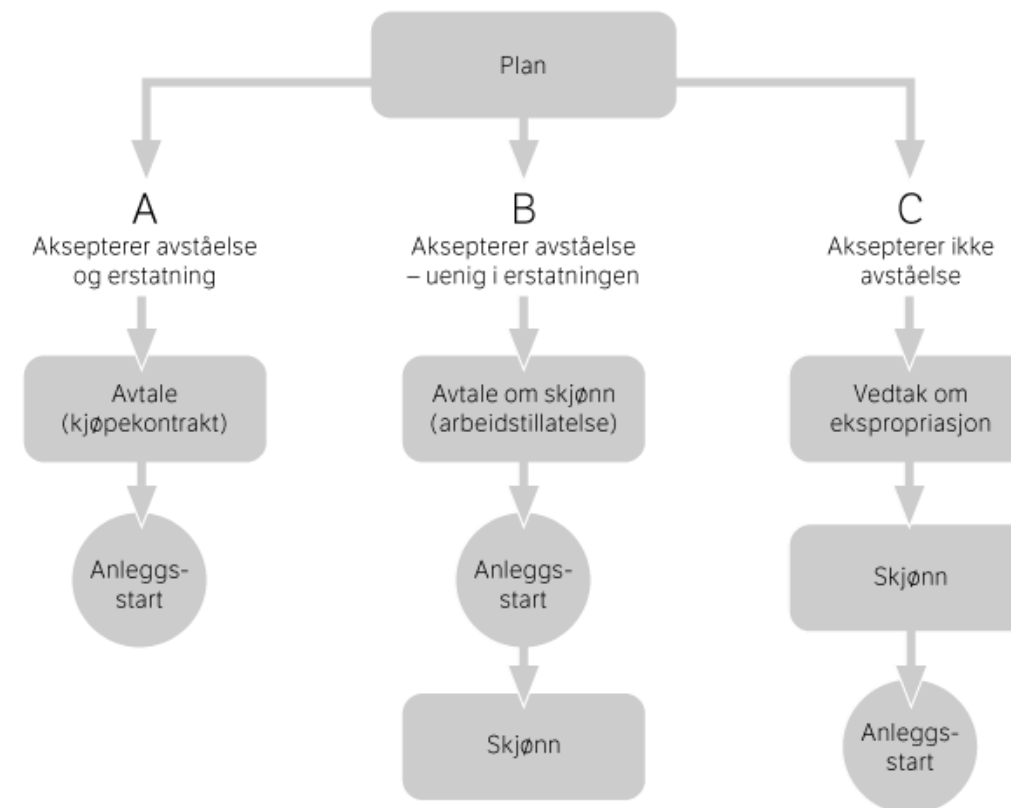
Presentasjonen deles inn i tre deler:

1. Minnelige forhandlinger
2. Ekspropriasjonsprosessen
3. Verdsettingsprinsippene

Generelt om grunnerverv

- Grunnervervsprosessen følger i all hovedsak tre spor:
 1. Minnelige forhandlinger
 2. Forhandlinger med resultat at det oppnås frivillig skjønnsavtale og forhåndstiltrede
 3. Ekspropriasjon og skjønn

Forenkla oversikt over hvordan grunnerverv skjer



Minnelige forhandlinger

- Iht. orl § 12 annet ledd kan partene «verta oppmoda om å freista få til ei minneleg semje». Bestemmelsen må suppleres med forskrift av 2. juni 1960 nr. 4, som sier: «Før samtykke til eiendomsinngrep blir søkt, og før spørsmålet om inngrep for statens rekning blir tatt opp, bør det i alminnelighet være gjort forsøk på å komme til minnelig ordning».
- Det er ikke ett absolutt krav, jf Rt. 1999 s. 513
- Regulering
- Det offentlige har kun to forhandlingskort
 - Tidsaspektet
 - Trussel om ekspropriasjon

Minnelige forhandlinger

- Motpartens to forhandlingsstrategier
 - Å oppnå noe mer enn hva det forventes at skjønnsretten vil gi
 - Å sette det offentlige i tidsnød
- Forhandlingsmaksimen – grunneier er i «utpressingsposisjon»
- Hvis du ikke har kontroll på eiendommen ett år før byggestart må man i utgangspunktet belage seg på å velge mellom
 - Utsette byggestart
 - Betale vesentlig overpris

Noen utvalgte eksempler

	Krav	Dom/takst
Drammen sykehus Brakerøya	2 089 millioner	450 millioner
Taralrud beredskapssenter	255 millioner	14 millioner
Nye Hammerfest sykehus	6,5 millioner	1,05 millioner (takst)

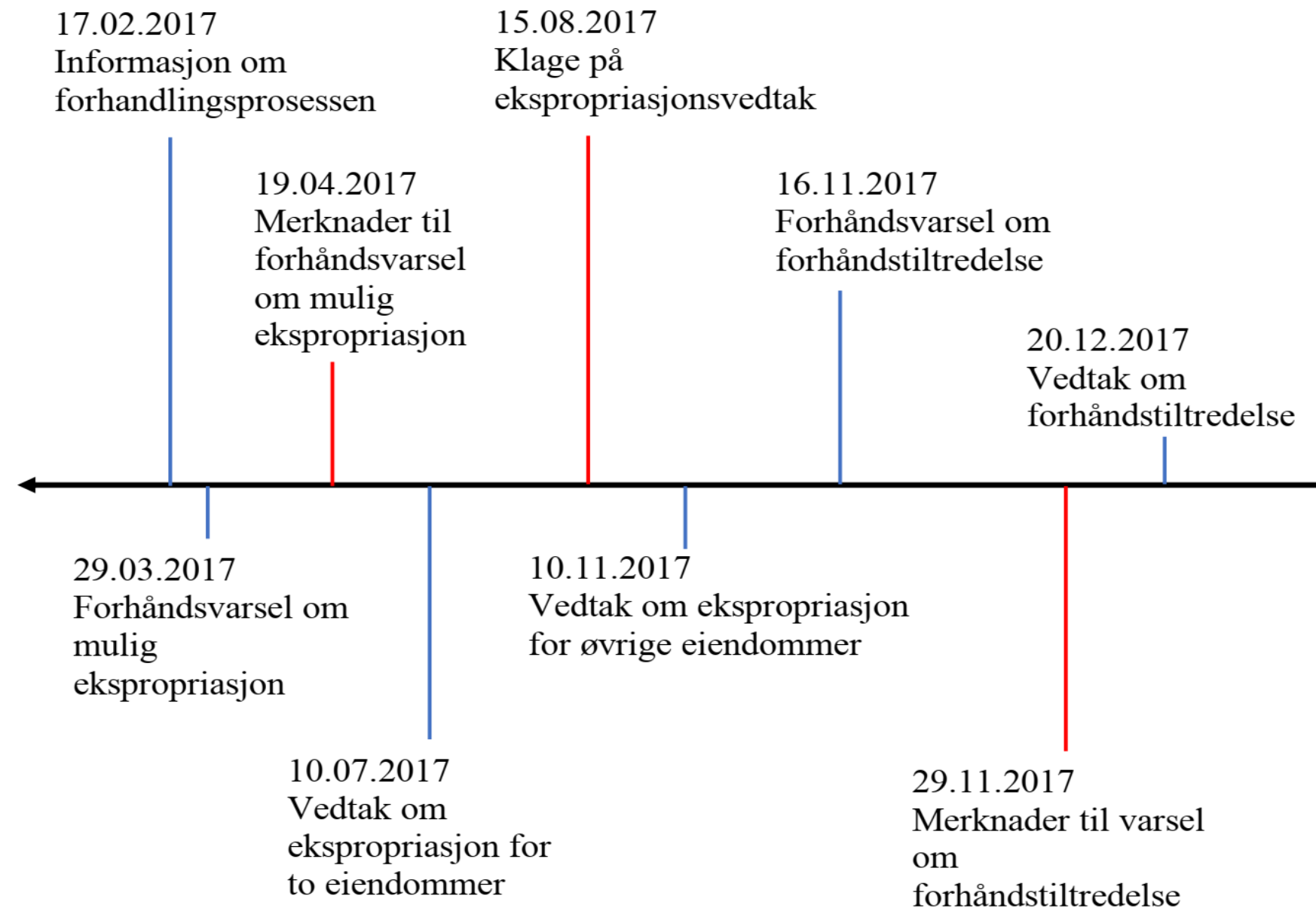
Ekspropriasjon

- To alternative hjemler for ekspropriasjon for sykehus
 - Plan og bygningslovens § 16 – 2 – vedtak i kommunestyret
 - Oreigningslova § 2 nr 25, jf annet ledd – vedtas av Kongen i statsråd
 - Finnes en rekke andre hjemler for ekspropriasjon – den mest brukte er veilovens § 50
- Saksbehandlingsreglene i oreigningslova skal følges uavhengig hvilken hjemmel som brukes
- Oreigningslovas saksbehandlingsregler suppleres av forvaltningsloven
- Interesseavveining - «tvillaust til meir gagn enn skade». Anses som foretatt i forbindelse med vedtakelsen av reguleringsplanen der det foreligger gyldig reguleringsplan. Er det uklart om reguleringsplanen vil bli vedtatt vil man være tilbakeholden med å konkludere med at tiltaket er til meir gagn enn skade.
- Man må først varsle ekspropriasjon til alle som er berørt med minst 3 ukers frist til å uttale seg
- Når man har mottatt uttalelser vil man sende søknad/anmodning til departementet eller kommunestyret. Saksbehandlingstiden her har man ikke kontroll over og det må påregnes at dette kan ta flere måneder

Ekspropriasjon

- Det må forventes at vedtaket påklages
- Ikke oppsettende virkning
- Deretter må man begjære skjønn
- Varsle om søknad om forhåndstiltrede med frist
- Søke om forhåndstiltrede
- Tvangsfullbyrde fravikelse av eiendommen – minimum 7-8 uker

Eksempel på tidslinje – Taralrud



Verdsettingsprinsippene

- Grunnlovens § 105:

«Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.»

- Bak Grunnloven § 105 ligger et krav om likebehandling og rettferdighet. Bestemmelsen setter grenser for myndighetenes handlefrihet; alle borgere skal få tildelt erstatning etter de samme prinsipper, og utmålingen kan ikke være vilkårlig.
- Kan man gi mer enn «full erstatning»? Bør man?

Verdsettingsprinsippene

- Før 1973 fastsatte domstolene erstatningen direkte ut fra prinsippet i § 105
- I dag er det Vederlagsloven (L06.04.1984 nr. 17 Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom) som er retningsgivende for erstatningens størrelse, men § 105 er en rettslig standard som vil være ett tolkningsmoment for lovanvenderen.
- Tre verdsettelsesmåter i Vederlagsloven: § 4. Salsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp.
- Mye rettspraksis for hvordan §§4-7 skal forstås

Verdsetting- salgsverdi

- Reguleres av Vederlagslovens § 5
- «Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eiendomen ved friviljug sal.»
- En realistisk markedspris basert på eiendommens påregnelige avkastningspotensial er målet for verdsettelsen. (NL)
- Det skal ses bort fra den såkalte forhandlingsmaksimen – hva eksproprianten ut fra sitt særlige behov kunne tenkes å ha villet betale for det som blir avstått, såfremt han ikke hadde hatt ekspropriasjonstillatelse.(NL)

Salgsverdi – påregnelig utnyttelse

- Vederlagslovens § 5 2.ledd:

«Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknelege utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.»

- Stridens kjerne: påregnelig utnyttelse
- Hovedregel: reguleringsplanen skal legges til grunn
- Unntak: offentlige anlegg

Salgsverdi – påregnelig utnyttelse

- Sentral dom Lena-dommen ([Rt. 1996 s. 521](#))
- Steinerskole-dommen ([Rt. 2006 s. 473](#)) – må skilles mellom regulering til offentlige formål og regulering med markedsappell.
- Hva er et offentlig anlegg uten markedsappell?
- Skjønnspraksis: Vei, gangvei, jernbane, flyplass, kirkegårder, urnelunder, sykehjem, skole, barnehage og teater.
- Problemstillingen som ofte oppstår er når reguleringen til offentlig anlegg har høy utnyttelsesgrad, som for eksempel sykehus
- Er denne utnyttelsesgraden påregnelig for enhver annen påregnelig utnyttelse
- Påstand: Påregneligheten må vurderes sett bort fra planen i sin helhet

Bruksverdi – vederlagslovens § 6

- *«Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eiendomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.»*
- Bruksverdien fremkommer ved en kapitalisering av eiendommens netto avkastning.
- Netto avkastning for en hel eiendom bestemmes ved å trekke faste og variable driftskostnader fra brutto avkastning.
- Den aktuelle bruk vil alltid være påregnelig.
- Også her må det foretas en vurdering av påregnelig utnyttelse

Gjenervervsverdi – vederlagslovens § 7

- *«Ved overføring av eiendom som eieren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd, skal vederlag for bygning eller anlegg med turvande tomt fastsettast på grunnlag av utgiftene til attkjøp av annan eiendom til tilsvarende bruk, så langt attkjøp må reknast som naudsynt for at eieren skal haldast skadelaus.»*
- Sjelden aktuell for sykehusareal da sjukehus oftest bygges i sentrale områder hvor det foreligger ett fungerende eiendomsmarked
- Hvis hele næringseiendommen avstås, blir eieren holdt skadesløs når han får dekket tapet ved at virksomheten må opphøre, slik at det da ikke er rom for gjenervervsstatning, jf. Rt. 1995 s. 1506 (Dyreforkjøkken) og Rt. 2007 s. 290 (Finnfjord).

Ulemper på resteiendommen

- Vederlagslovens § 8
- Ved delavståelse av en eiendommen kan dette medføre at tap for resteeiendommen

Kilder

- Ekspropriasjon [2019] Endre Stavang (red.)
- Statens Vegvesens nettsider
- Norsk lovkommentar
- Tidslinjen er hentet fra Thea Victoria Rises masteroppgave ved NMBU 2018

Avhending av sykehuseiendommer

Prosess for verdirealisering og tilretteleggelse for fremtidig utvikling

Bo Vegard Bording Grøtvedt

- Siviløkonom, med tilleggsutdannelse innen taksering, megling og jus.
- 20 år med allsidig eiendomsutvikling i privat sektor.
- 10 år som prosjektleder i Skifte eiendom utvikling (Forsvarsbygg).
- 3 år som leder for avhending i Helse-Sør-Øst RHF bygg og eiendom.
- 7 år som leder for erverv og avhending i Sykehusbygg HF.

11.11.2022



Historisk tilbakeblikk

- 1965 – 1974 Sykehusreform der fylkeskommunene overtok ansvaret for sykehusene. Overføringen fra kommunene pågikk over lang tid med mange diskusjoner og avtaler.
- 2002 Helseforetaksloven ga staten rett og plikt til å overta spesialisthelsetjenesten. Det ble gjennomført overføring av formuesposisjoner ved protokollføring.
- St.meld. nr. 47 (2008–2009) Samhandlingsreformen der primærhelsetjenesten og spesialisthelsetjenesten ble delt mellom kommuner og staten.

Stanga barnehager ved Bærum sykehus



Kart Bærum kommune

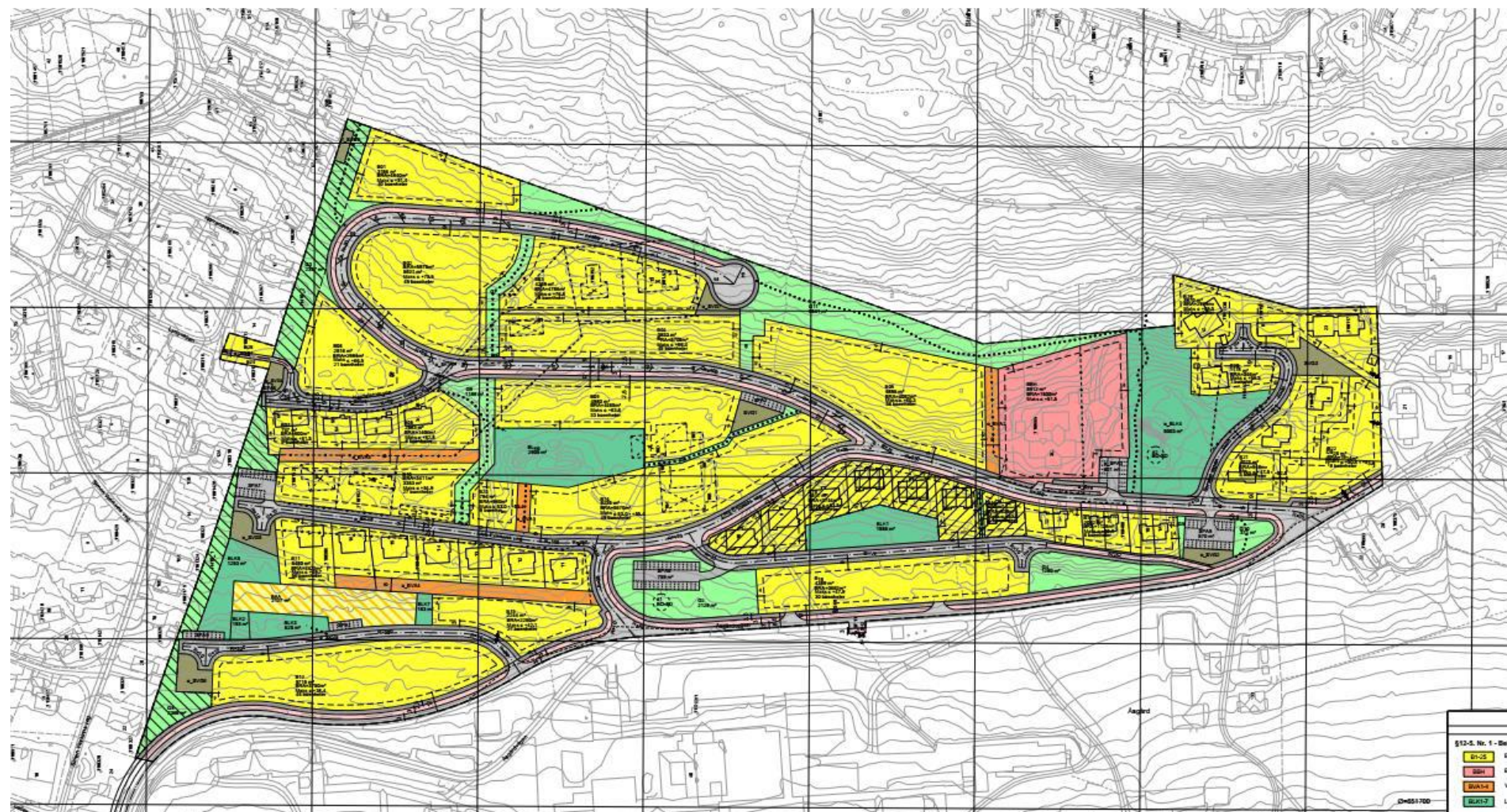


Foto Google maps

Åsgårdmarka på Tromsøya i Tromsø



Foto Universitetssykehuset Nord-Norge HF



Kart Tromsø kommune

Drammen sykehus - Bragernes



Foto Vestre Viken HF

Eiere av offentlig eiendom

- Staten

- Statsaksjeselskap (for eksempel Statoil AS, Telenor AS og NRK AS)
- Statsforetak (for eksempel Statkraft SF, Statskog SF og Statens Kantiner SF)
- Særlovselskap/fond (for eksempel NSB BA, Posten BA, Norsk Tipping AS, AS Vinmonopolet, Folketrygdfondet)
- Stiftelser (for eksempel forskningsinstitutter)

<https://www.regjeringen.no/no/tema/naringsliv/statlig-eierskap/id1336/>

- Kommuner/fylkeskommuner (direkte eller indirekte)

- Kommunale foretak (KF)
- Interkommunale foretak (IKF)
- Fylkeskommunale foretak (FKF)

Statsenheter/helseforetak

- Enheter (eks. Kystverket, Veivesenet, Forsvaret, DSB og Statsbygg)
 - Forvaltningsloven
 - Kontantprinsippet
 - Avhendingsinstruksen, Iverksettingsbrev
- Helseforetak, RHF og HF
 - Helseforetaksloven
 - «Normale» regnskapsprinsipper
 - Interregional avhendingsstrategi/-veileder

Likheter

- Felles for statsenhetene og helseforetakene er at de
 - er politisk styrt,
 - ikke kan gå konkurs,
 - ikke kan ta risiko,
 - ikke kan oppta lån,
 - er underlagt ESA's bestemmelser om statsstøtte og forhåndsannonsering,
 - er underlagt lov om offentlighet og offentlige anskaffelser,
 - følger offentlige føringer,
 - tar samfunnsansvar,
 - ikke kan velge kjøper ved åpent salg.

Ulikheter

- Statsenhetene

- Regjeringen har instruksjonsmyndighet
- kontantprinsippet
- Avhendingsinstruksen

http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/lover_regler/reglement/1997/avhendingsinstruksen.html?id=106661

- Forvaltningsoverføring

- Helseforetakene

- konsernmodell
- foretaksmøtet er generalforsamling
- egne styrer
- «normale» regnskapsprinsipper
- Interregional avhendingsveileder (tidl. Avhendingsstrategien)
- avhending kun ved salg
- verdiene blir i foretakene

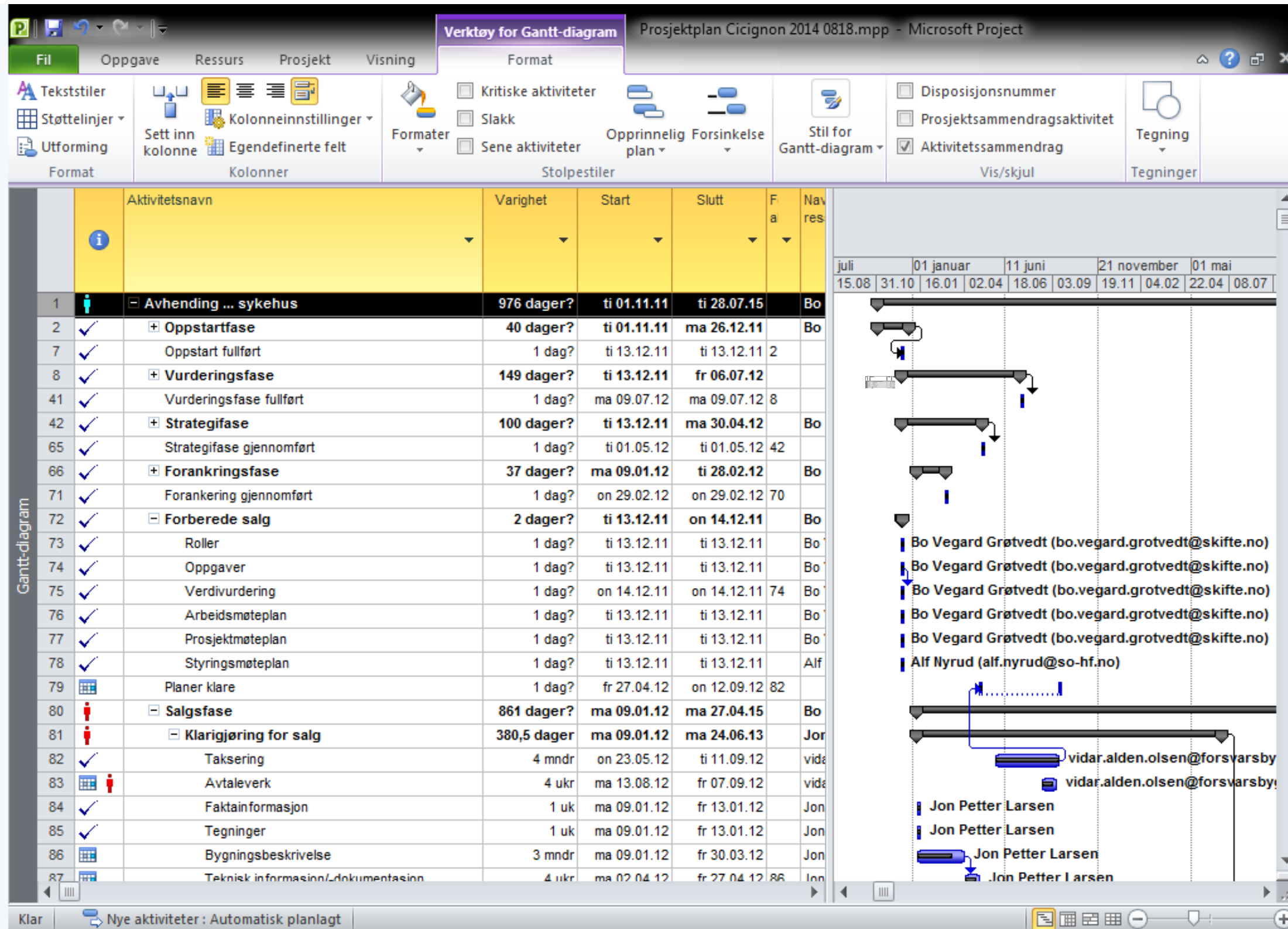
Stikkord

- Strategisk og praktisk avhendingsplan.
- Rutiner før, under og etter avhending.
- Lover, forskrifter, vedtekter og retningslinjer, samt overordnede føringer.
- Avtaleverk ved kjøp og salg.
- Avtaleverk ved inn- og utleie, herunder feste.
- Maler og rutiner for styreframlegg i HF og avhendingssaker som etter Helseforetaksloven § 31 krever behandling i RHF og foretaksmøte.
- Maler for utarbeidelse av avhendingsstrategi, -plan og -mandat.
- Anskaffelse av meglertjenester, mulighetsstudier, plankompetanse og andre rådgivere.
- Prosjektledelse ved større avhendinger.
- Intern Due Diligence, teknisk, økonomisk og juridisk.
- Markedspåvirkning, interessentbearbeidelse.

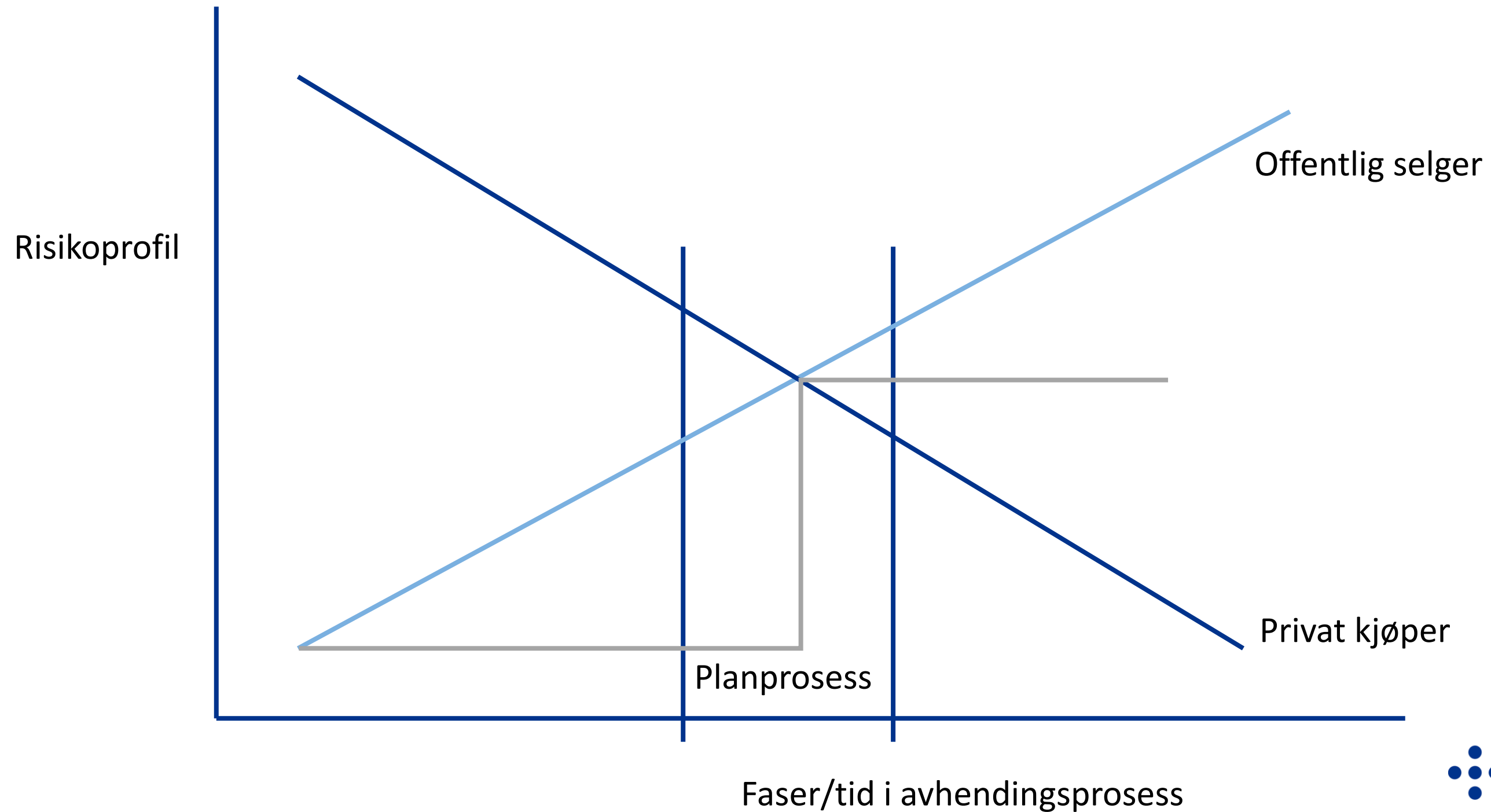
Faser og elementer i avhendingsprosessen

- **Oppstart**
 - Organisering
- **Avklaringer**
 - Forkjøpsretter, eiendomsinformasjon, hjemmelsavklaringer
- **Strategi**
 - Avhendingsplan, alternativer for avhending
- **Salgsforberedelse**
 - Dokumentarbeidelse, anskaffelser, kommunikasjons-/salgs-/markedsplan
 - Intern Due Diligence
- **Beslutning**
 - Styringsdokument, overordnet avhendingsvedtak
- **Salg**
 - Iverksettelse og gjennomføring
- **Etterarbeider**
 - Klargjøring, evaluering og balanseavslutning

Prosess - elementer



Risikoprofil selger vs. kjøper



MÅ

- ESA (EFTA sitt overvåkningsorgan) <https://www.regjeringen.no/no/tema/europapolitikk/eos1/eos-organene/esa/id685043/>
- Offentlighet
- Samhandlingsreformen (helseforetak)
- LVP, vern/kulturminne
- Avhendingsinstruksen (statsenheter)
- Godkjenningsprosedyrer
- Anskaffelsesregelverket
- Forkjøpsretter
- Hjemmelsforhold, tilbakeføringsklausuler, heftelser

KAN

- Risikoreduksjon/verdisikring
 - Forvaltningsplaner
 - Regulering
 - Mulighetsstudie
 - Utbyggingsavtale
 - Verdievaluering/utviklingspotensial
 - Plansamarbeid med kommunen og andre i planområdet
 - Tilretteleggelse
 - Fradelinger
 - Infrastruktur

Mulighetsstudie



Foto Google maps

Mulighetsstudie



Fotomontasje Hadrian Eiendom AS

Vern/kulturminne



Foto Helse Sør-Øst RHF

Landsverneplaner LVPH.no

- **Verneklasse 1**

- Fredet ved forskrift.
- Område, bygningsmessig eksteriør/interiør.
- Tinglyses på eiendommen.
- Selges med forvaltningsplan.
- Forvaltes av fylkeskommunen for Klima- og miljødepartementet..

- **Verneklasse 2**

- Omforent (HOD og RA) utvalg i hht. liste fra 2016.
- Kan ikke tinglyses, vernes gjennom reguleringsplan.
- Hovedsakelig eksteriørmessig.
- Selges med forvaltningsplan.
- Forvaltes av kommunen i samråd med fylkeskommunen.

Regionalt og lokalt vern

- Vernes gjennom reguleringsprosess.
- Hovedsakelig eksteriørmessig med hensynssone.
- Arkeologiske funn/registreringer.
- Rådgivende kommuner og fylkeskommuner.

Planarbeid ofte avgjørende

- Lang prosess
- Langsiktig perspektiv
- Forutsigbarhet
- Deltakelse/samarbeid