



Jernbaneverket
Utbygging

NYTT DOBBELTSPOR SKØYEN - ASKER



Erstatning for del av boligtomt

*Forskjellige deler av tomten
har ulik verdi*



Nytt dobbeltspor Skøyen - Asker

Det nye dobbeltsporet fra Skøyen til Asker går i hovedsak gjennom tett bebygde områder. Over 75 prosent av strekningen legges i tunnel. Nær stasjonene vil den nye banen gå i betongtunnel eller åpent i dagen.

Flere boligområder og forretningslokaler blir berørt av den nye traseen, i tillegg til dyrket mark og skogsareal. Både strekningene som går i dagen og i betongtunnel vil gi relativt store eiendomsinngrep - i anleggsperioden og etter fullført utbygging.



En del av tomten blir avstått

Grunneier skal ha erstattet sitt økonomiske tap ved at eiendommen blir mindre.

Ved delavståelse er det økonomiske tapet forskjellen mellom salgsverdien på eiendommen før og etter grunnavståelsen.

Erstatningen bestemmes av:

- 1 - Verdien av grunnarealet som avstås
- 2 - Verdien på gjenstandene på arealet
- 3 - Ulempene på resteiendommen

1 - Erstatning for grunnareal

Verdien av arealet skal vurderes konkret ut fra tomteprisen i området.

Verdien på arealet som blir avstått uttrykkes ofte i kroner per kvadratmeter. Alle kvadratmeterene på en tomt har ikke samme verdi. Faktorer som påvirker verdien er:

- Arealets beliggenhet på tomta og avstand til hus. En grunnavståelse helt inntil husveggen gir for eksempel en større reduksjon i salgsverdien enn en like stor avståelse lenger borte fra bebyggelsen.
- Areal med spesielle kvaliteter; sitteplasser, utsiktspunkt, strandlinje, mulighet for å dele fra tomt. Endringer i salgsverdien vurderes særskilt.
- Størrelsen på tomta før avståelsen. Jo mindre eiendommen er, desto mer påvirker avståelsen normalt verdien på resteiendommen.

2 - Erstatning for gjenstander

På arealet som erverves er det ofte vegetasjon/beplantning (busker, hekker, trær), gjerde, garasje eller småhus.

Vegetasjon og beplantning blir verdsatt ut fra den innvirkning de har på omsetningsverdien på eiendommen.

Garasjer, småhus og lignende gjenstander verdsettes ut fra anleggskostnaden ved gjenoppføring. Fra anleggskostnaden skal det gjøres fradrag for slitasje og elde.



3 - Ulemper på resteiendommen

Det skilles mellom spesielle og alminnelige ulemper.

Spesielle ulemper: Ulemper på resteiendommen som er en direkte følge av arealavståelsen. Disse erstattes særskilt. Eksempel: vanskeligheter med å utnytte restarealet.

Alminnelige ulemper: Ulemper som berører «en større krets» av eiendommer uavhengig av om grunnareal avstås. Eksempler: støv og støy. Alminnelige ulemper erstattes normalt ikke. Erstatning for økonomisk tap kan likevel gis til enkelte som rammes spesielt hardt, eller der ulempene overstiger det som etter rettspraksis bør tåles i naboforhold.

Jernbaneverket er forpliktet til å gjennomføre nødvendige støytiltak på naboeiendommene og skaffe nye adkomstveier der disse endres.

Midlertidig beslag av grunn

Grunneier har krav på å få dekket sitt økonomiske tap når Jernbaneverket disponerer grunnen i anleggsperioden.

Berørte gjenstander og vegetasjon blir ført tilbake etter anleggsperioden, eller erstattet som ved varig grunnavståelse.

Teknisk og juridisk bistand

Jernbaneverket dekker nødvendige utgifter til advokat og teknisk bistand både ved forhandlinger om erstatning og ved eventuelt skjønn.

Erstatningsbeløpet

Erstatningen utbetales direkte til grunneieren straks avtale er inngått eller skjønnsretten har fastsatt erstatningen. Ved større erstatningsutbetalinger skal panthavere orienteres.

Når erstatningen er gitt per kvadratmeter, vil hoveddelen utbetales ved avtaleinngåelse. Restbeløpet med renter blir utbetalt når nye grenser er godkjent.



Grunnerverv

- Bygging av ny jernbane krever arealer og berører grunneiere. Arealbeslaget kan være midlertidig i anleggsperioden eller permanent. Areal som brukes til jernbaneutbygging skal erstattes.

- Grunnerverv gjennomføres av Jernbaneverket med utgangspunkt i reguleringsplaner som vedtas av kommunene.

- Jernbaneverket tar kontakt med den enkelte grunneier for å orientere om planbehandling og fremdrift.

- Forhandlingene om erstatning starter normalt cirka 1 ½ år før anleggsstart. Dersom Jernbaneverket og grunneier ikke blir enige, fastsettes erstatningen av skjønnsretten.

- Hva som erstattes og størrelsen på erstatningene er fastlagt i norske lover og i rettspraksis. Jernbaneverket vil orientere nærmere om dette når forhandlingene om erstatning starter.

Jernbanelivet
Utbygging
Stenersg 1D
0048 Oslo

Telefon
22 45 59 00

Telefaks
22 45 58 00

Epost
Utbygging@jbn.no

April 2000
Opplag: 500



Design: Axentum kommunikasjon
Trykk: Falch
Illustrasjon: Egil Nyhus

