HRP AS
Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Org. Nr.: 988 889 245, hrprosjekt.no

Verdivurdering – Planlagt utskilt tomt fra gnr. 15 bnr. 7

-Sortland kommune

Prosjektleder: Lars-Herman Eek



Verdivurdering Tomt - Planlagt utskilt fra gnr. 15 bnr. 7

-Sortland kommune

HRP AS er engasjert av Sortland kommune for å gjennomføre en verdivurdering av en planlagt tomt som skal utskille fra gnr. 15 bnr. 7 i Sortland kommune, i forbindelse med erverv av nødvendig grunn for etablering av ny flerbrukshall i Larmarka.

1 Innhold

2 Innledning og rammene for fremstillingen 2

3. Prinsipper for verdivurderingen 2

3.1 Kort oppsummering av salgs- og bruksverdibegrepet 3

4. Eiendomsopplysninger 4

5. Planforhold 4

6. Verdivurdering 5

6.1 Alternativ påregnelig bruk 5

7 Avsluttende kommentarer 7

2 Innledning og rammene for fremstillingen

HRP AS er engasjert til å utføre en verdivurdering på erverv av eiendommer i Sortland kommune i forbindelse med at Sortland kommune har behov og et ønske om å etablere en ny flerbrukshall.

HRP sitt oppdrag er å verdivurdere det aktuelle arealene i tråd med ekspropriasjonsrettslige regler og prinsipper.

I den videre delen av fremstillingen legges det først frem de generelle prinsippene for verdivurderingen som er grunnlaget for vurderingen. Deretter tar vurderingen nærmere for den konkrete vurderingen av den aktuelle eiendommen.

3. Prinsipper for verdivurderingen

Utgangspunktet som gjelder når en grunneier må avstå areal(er) ved ekspropriasjon er at grunneier skal tilkjennes full erstatning jf. Grunnloven § 105. Det er i omfattende rettspraksis lagt til grunn at grunneier krav på erstatning er begrenset til det økonomiske tapet som kommer som en følge av inngrepet, jf. f.eks. Rt.1988-29.

Ekspropriasjonserstatningsloven med tilhørende rettspraksis, inneholder bestemmelser om hvordan erstatningen nærmere skal fastsettes. Det følger av lovens § 4 1. ledd 1. pkt. at hovedregelen er at grunneier har krav på den høyeste verdien av salgs- eller bruksverdien til eiendommen når erstatningen skal fastsettes.

Det følger også av bestemmelsen at grunneier må nøye seg med gjenervervsverdien dersom denne er lavere enn bruksverdien, men høyere enn salgsverdien, jf. 1. ledd 2.pkt. Gjenervervserstatning kan altså komme inn som en begrensning i retten til å kreve bruksverdierstatning. I de sakene hvor gjenervervserstatning kommer inn som en begrensning i retten til å kreve bruksverdierstatning. I de sakene hvor gjenervervserstatning kommer inn som en begrensning i bruksverdien, trenger ikke vilkårene i § 7 å være oppfylt, jf. Endre Stavang (red.) Ekspropriasjon 3. utgave s. 488.

Videre følger det av § 4. 2. ledd at gjenanskaffelsesverdien skal legge til grunn for erstatning så lenge den er høyre enn både salgs- og bruksverdien, samt at vilkårene i § 7 er oppfylt. Gjenervervprinsippet som er nedfelt i § 7 blir regnet som en spesialregel som bare kommer til anvendelse når nærmere bestemte vilkår foreligger. En lang rettspraksis viser at det er salgs- eller bruksverdien som legges til grunn i den klare hoveddelen av sakene.

3.1 Kort oppsummering av salgs- og bruksverdibegrepet

Erstatning for salgsverdien er hjemlet i ekspropriasjonserstatningsloven § 5. Salgsverdien skal etter bestemmelsen *«fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljg sal».* Det er med andre ord det eiendommens markedsverdi som skal legges til grunn for erstatningsutmålingen jf. § 5. Markedsverdien gjenspeiler det som vanlige kjøper ville gitt for eiendommen på tidspunktet ekspropriasjonen blir gjennomført på eiendommen.

Salgsverdien beregnes etter hva den påregnelige utnyttelsen av eiendommen er, og i den vurderingen skal det legges vekt på *«kva slags eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknlege utnytten som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden»,* jf. § 5 2.ledd.

Den aktuelle bruken av eiendommen er alltid påregnelig, med mindre grunneier f.eks. driver med ulovlig virksomhet på eiendommen. Når det gjelder fremtidige endringer, må det vurderes konkret om disse er påregnelige, både faktisk og rettslig.

Det ekspropriasjonsrettslige utgangspunktet er at gjeldende reguleringsplan skal legge til grunn for hva som er påregnelig fremtidig bruk av eiendommen, og erstatningen skal fastsettes i lys den arealbruken planen legger opp til. Dette prinsippet er etablert igjennom omfattende høysterettspraksis.

Ut fra denne hovedregelen er det gjennom rettspraksis utviklet to unntak. Det første er *parkprinsippet,* som fastslår at det skal legges til grunn en utjevnet pris – *Strøkpris* – for all grunn innenfor et område som skal bygges ut, uavhengig av om det skal bygges på grunnen eller om det skal tilfredsstille et felles behov. Det avgjørende er «*om et areal må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov i selve utbygningsfeltet måtte ha»,* jf. Rt.1983-700.

Det andre unntaket gjelder ved ekspropriasjon til offentlige bygg og anlegg. Dersom eiendom som skal eksproprieres er regulert til *offentlig bygg og anlegg*, kan grunneier kreve at erstatningen blir fastsatt på grunnlag av alternativ påregnelig bruk. Vurderingen av alternativ påregnelig utnyttelse gjøres ved at det sees bort fra gjeldende reguleringsplan, og vurderer hva som ville ha vært påregnelig uten den gjeldende planen. Det mest normale i denne situasjonen er så se til forrige reguleringsplan.

Dersom det skal settes en erstatning etter bruksverdien, etter dette hjemlet i ekspropriasjonserstatningslovens § 6.

Når en skal vurdere bruksverdien til en eiendom etter bestemmelsen skal man komme frem til den kapitaliserte årlige netto avkastningen av eiendommen. Den årlige netto avkastningen til en eiendom bestemmes ved å trekke fra faste og variable driftskostnader fra den oppnådde brutto avkastningen.

I denne sammenheng er det også krav om at utnyttelsen av eiendommen er påregnelig. Den aktuelle bruken eiendommen har er alltid påregnelig, med mindre driften og utnyttelsen fra grunneier er ulovlig. Den aktuelle bruken har dermed ikke vern om grunneier f.eks. driver med en ulovlig virksomhet på eiendommen. Når det gjelder påregnelighet av fremtidige bruksendringer etter bestemmelsen, er utgangspunktet at gjeldende reguleringsplan, med tilhørende unntak fra

hovedregelen skal legges til grunn for vurderingen. Samtidig er vurderingen etter denne bestemmelsen noe annerledes enn vurderingen som må gjøres etter § 5, da subjektive momenter for de konkrete grunneier også spiller en sentral rolle etter denne bestemmelsen, jf. HR-2017-2338-A (Totenvika).

Gjennomgangen ovenfor viser at det må gjennomføres en konkret vurdering fra sak til sak. Der en vurderer hvilke prinsipp som skal legges til grunn for verdifastsettelsen, for deretter fastsette erstatningen etter den aktuelle bestemmelsen, som grunneier har krav på for å få dekket sitt økonomiske tap. I den videre fremstillingen vurderes først salgsverdien for eiendommen. Gjenervervserstatning for denne vurderingen anses ikke å være relevant, og det vil ikke bli sett nærmere på.

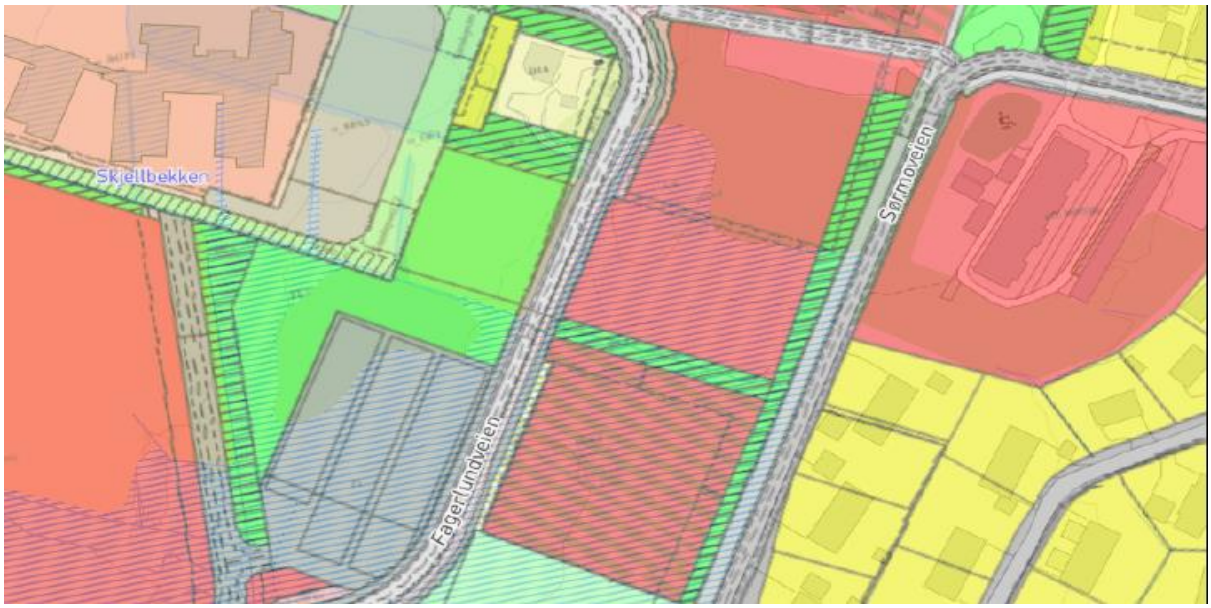
HRP har foreløpig verdivurdert m^2 prisen til å trolig ligge et sted i sjiktet mellom kr. 10,- til 410,-

4. Eiendomsopplysninger

Eiendommen som skal verdivurderes er en del av gnr. 15 bnr. 7 i Sortland kommune som skal utskilles. Det er stipulert av den utskilte delen av tomten vil ha et areal på ca. 5.250 m^2. Eiendommen ligger ved Lamark i nærheten til blant annet Blåbyhallen. Området består i hovedsak av offentlig formål og noe boligbebyggelse.

5. Planforhold

Planen som legges til grunn for verdivurdering er det gjeldende plangrunnlaget for eiendommen, enten om det er kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan, reguleringsplan eller detaljreguleringsplan. Overordnet plan er *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbygen 2015-2027* med ikrafttredelsesdato 03.09.2015. Eiendommen er videre regulert ved reguleringsplan *Sortland idretts- og friluftspark* med ikrafttredelsesdato 15.12.2003. I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til IO2 - *Idrettsanlegg*. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen avsatt til *offentlig bebyggelse og noe delvis klimavernesone.*



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan - Henter fra kommunekart 06.05.2024.



Figur 2: Viser gjeldende kommunedelplan - Henter fra kommunekart den 06.05.2024.

6. Verdivurdering

Verdivurdering av eiendommen er basert på sammenlignbare, salg, markedssituasjon, rettspraksis og rettslige skjønn. Dette sammen med en påregnelighetsvurdering av eiendommen, som sier noe om hvilke mulig bruk eiendommen vil kunne ha.

6.1 Alternativ påregnelig bruk

Som det blir redegjort for i pkt. 3.1 *Kort oppsummering av salgs- og bruksverdibegrepet* om ekspropriasjon til offentlig bygg og anlegg, så kan det i disse tilfellene fastsettes en verdig på grunnlag av alternativ påregnelig bruk. Det skal dermed sees på alternativ påregnelig bruk dersom eiendommen er regulert til offentlig bygg og anlegg.

Når det gjelder påregnelig fremtidig utvikling skal det tas utgangspunkt i de offentlige planer, det vises i denne sammenheng til Rt-2002-1045 hvor følgende fremgår:

«Det følger av ekspropriasjonserstatningsloven § 4 at verdsettelsen skal skje ut fra salgsverdien i de tilfeller der ikke bruksverdien er høyere. I dette tilfellet ble det krevd erstatning etter salgsverdien. Det følger da av § 5 annet ledd at det ved siden av særlige nevnte forhold ved den aktuelle eiendom skal legges vekt på hva som vil være den påregnelige utnyttelse av eiendommen. Plan- og bygningsloven § 31 nr. 1 bestemmer at en endelig reguleringsplan er bindende for nærmere angitte tiltak – blant annet bebyggelse – innenfor planens område. Det følger av Høyesteretts praksis at det ved denne påregnelighetsvurderingen som hovedregel må legges til grunn at den fremtidige bruk vil være i overensstemmelse med foreliggende reguleringsplan, og at erstatningen må utmåles ut fra en slik bruk.»

Det mest normale i disse situasjonene er å se til forrige plan, enten det er tidligere reguleringsplan, områdeplan, kommunedelplan eller kommuneplanens arealdel. I dette tilfellet vil det være naturlig å se det gjeldende kommunedelplan. Både gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan regulerer eiendommen til offentlige formål. Ut fra planhistorikken, har det ikke foreligget noen planer for området som tilsier at de skal utnyttes til noe annet enn offentlige formål. Dette bidrar til å trekke saken i den retning at det ikke er påregnelig med en annen utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen består iht. løsmasse utredningen fra NGU av *Marin strandavsetning* (*https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/*). Hele eiendommen er en naturtomt med stedlig vegetasjon, og området består i hovedsak av *Marin strandavsetning* noe som betyr at eiendommen preges av myrholdig grunn. Det ble den 05.12.2022 gjennomført grunnundersøkelse som viser at myra har en gjennomsnitt dybde på ca. 3,1 meter.

Det har lenge vært diskutert og lagt frem viktigheten av myr. Miljødirektoratet har lagt frem et forslag om å verne alt av myr i Norge, uavhengig av torvdybden og høydelaget. Bakgrunnen for dette er at myr er med på binder klimagasser og er en viktig del av miljøet. Det har tidligere vært praksis via lov 11. juni nr. 82 at nedrykning og annen nedbygging av myr kan skje om hensynet til klima, natur- og kulturlandskap blir ivaretatt gjennom en helhetlig plan som er godkjent av kommunen. Landbruks- og matdepartementet har sendt et forslag og en sterk anmodning om at denne loven oppheves, og at det legges ned et forbud mot å bygge på myr. Det er også en sterk oppfordring av regjering v/ klima og miljødepartementet at de arealplanene som legger opp til nedbygging av myr endres, med tanke på klima og naturmangfold.

Det renner også en bekk langs sørvestlige delen av tomten, Skjellbekken. Lukking av bekk er tiltak som kreves konsesjon, og er noe som ikke er ønskelig. Bekken er også hensyntatt som et spesialområde og det er fastslått i planbestemmelsene har vegetasjonen her skal bevares urørt. Dette er også i tråd med § 11 i vannressursloven, som fastslår at alt av naturlig vegstasjon skal opprettholdes rundt vassdrag.

Selv om det ikke har vært noen planer eller foreligger noen planer som regulerer eiendommen til bolig, må det vurderes en alternativ påregnelig utnyttelse som det. Det kunne ha skjedd at eiendommen på sikt ble omregulert til boligformål. Eiendommen ligger i et område Lamarka som er i nærheten til Blåbyhallen. Området har en bebyggelse som er variert, men generelt består av offentlig formål og bolig. Området er noe som er attraktivt og ligger inn nærheten av sentrum. Det skal ikke bare tas en vurdering om utnyttelse av eiendommen til andre formål kan skje, men også om det faktisk kan skje på det gitte tidspunktet. Basert på dette foreligger det ingen forsøk på å omregulere området, eller det er noe som tilsier at det er noen planer for en utnyttelse til boligformål. Dette sett sammen med grunnforholdene og naturen på området, og de forventningen som kommer både statlig og regionalt på disse er det ikke påregnelig at eiendommen kunne utvikles og utnyttes til boligformål. Dette er også i tråd med at det ikke er noe forventing om at området på sikt ville bli omregulert. Ut fra dette er det ikke noen sannsynlig med en annen bruk, og det foreligger ingen alminnelig sannsynlighetsovervekt.

Basert på de stedligeforholdene og forventningen til å ivareta miljø, natur og klima, samt påregnelighetsvurderingen er det ikke noe som tilsier at det er noen annet påregnelig utnyttelse enn offentlig formål eller LNFR.

Det vil alltid være usikkerhet når en erstatningssak går til skjønn. Selv om det er lite trolig med en alternativ utnyttelse av arealet enn offentlige formål, foruten LNFR så kan skjønnsretten kommet til et annet resultat. Det betyr at den eneste potensielle kjøperen av denne typen arealer ville være et offentlige, herunder kommuner, fylkeskommuner o.l. Basert på skjønn og overskjønn avsagt i nytere tid som kan sammenlignes med denne eiendommen, anslår vi at denne typen området ville hatt prisspenn på følgende pr m^2 fordel på kategoriene lav, middel og høy:

Del av gnr. 15 bnr. 7	*Lav*	*Middel*	*Høy*
Pris pr. m^2	Kr. 10,-	Kr. 410,-	Kr. 650+,-

7 Avsluttende kommentarer

Det understrekes at det i et grunnerverv alltid vil dukke opp forhold og problemstillinger underveis i prosessen som det vil være vanskelig å ta høyde for i en verdivurdering. Denne typen estimat vil også være begrenset av at man ikke sitter på detaljerte opplysninger om eiendommene og grunneieres holdninger og muligheter. Det er derfor utfordrende å forutse verdien for den spesifikke eiendommen. Denne verdivurderingen er derfor et generelt anslag for hva kostnadene for grunnervervet kan bli.

En kvadratmeterpris for området kan tenkes ut fra sammenlignbare salg og tidligere skjønn, samt at det i dette tilfellet er utført to takster for eiendommen som ligger på henholdsvis kr. 320,- og kr. 500,- per kvadratmeter. Som følge av at eiendommen har gitte grunnforhold samt planer, og basert på påregnelighetsvurderingen har vi satt den lave erstatningen til kr. 10,-. Realistisk pris pr. m^2 vil trolig ligge på mellom lav og middels som følge av at det er gjennomført to takster som ligger en del høyere.