

| | | | | |
|----------------------------|--|---------------|------|-----|
| Tid (dato, fra kl til kl): | 21.01.15 | 12.00 – 16.00 | Sted | GWP |
| Innkalt av (avd. og navn): | Heidi Sørskog (FBKB) | | | |
| Referanse: | Status og oppdatering i innløsningsprosess | | | |
| Innkalte deltakere: | Olaf Dobloug (OD) Heidi Sørskog (HS) Vidar Aldén Olsen (VAO) Hans Kristian Norset (HKN) Edgar Alsaker (EA) | | | |
| Referent: | Hanne Engen Ruud (HER) | | | |
| Ordstyrer: | Vidar Aldén Olsen | | | |

1. Innledning

Gjennomgang av agenda.

2. Evaluering av prosessen med de 15

a. Fremdrift

SGØ ønsker at støyberørte skal ha fått tilbud og forhandling innen 6 mnd. Ønsker å få med FB på et felles mål om å få rask prosess.

FB er enig i at det er mulig å se på fremdriftsplan der 1. mnd gis varsel, 2. mnd tas takst, 3. mnd gis tilbud og 4. mnd starter forhandlinger. Begge parter er enig om at dette vil gi en mer forutsigbar fremdrift, selv om sluttdato fortsatt er ubestemt.

FB kan ikke love at det går så fort, binder oss ikke fordi det kan være noe som tar lang tid. Kan ikke love en gitt tidsperiode, men vi ønsker å bruke kortest mulig tid fra taksering til tilbud.

Etter møte vil FB gi følgende merknad som kan følge referatet :

I følge Statens vegvesens håndbok i boliginnløsning skal det som en regel settes av minimum to år fra det tidspunktet da man starter opp reelle forhandlinger og til forutsatt tiltredelestidspunkt.

Kompliserende saker kan forlenge prosessen.

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| Postadresse Postboks 405 Sentrum 0103 Oslo | Fakturaadresse Fakturasenteret Postboks 4394 2308 Hamar | Telefon 815 70 400 Telefaks 23 09 78 03 | E-postadresse post@forsvarsbygg.no Internett www.forsvarsbygg.no | Org. nr. 975 950 662 Bankkonto 4714 10 00280 |
|--|---|--|---|---|

b. Erstatningsnivå

Se punkt 2 d. om takstmannsmandat. Men FB sier «- vi mener vi gir tilbud om gjenerverv»

c. Fleksibilitet

Utviser fleksibilitet på:

- Disposisjonstid
- Fleksibel med å ta med seg naglefaste innretninger (avtalen gir anledning til å utfylle en smørbrødtype).

d. Takstmannsmandat

FB og SGØ var omforent om mandat. Markedsverdi, teknisk verdi og gjenervervsverdi. FBs takstmann vurderte ikke gjenerverv, FB skulle se hen til SGØs takserte gjenervervsverdi som et supplement til manglende gjenervervsvurdering fra FBs takstmann Tor Skrove .

Taksten fra SGØs takstmann Csaba Tørø var uheldig fordi den skaper større forventning om hva erstatningen kunne bli, enn hva det i rettslig praksis er grunnlag for. SGØs takst (Gjenervervsverdi) er unødvendig i relasjon til skjønnsprosessloven §§. 54 og 42 som vi bruker på denne saken. FB anser at beregning av gjenervervsverdien slik Tørø har praktisert i sine takster, er uriktig og unødvendig i relasjon til riktig erstatning. FB mener en slik beregning skaper urealistiske forventninger for grunneier og det er ikke grunnlag for at FB dekker utgiftene for beregning av gjenervervsverdi etter Tørøs tolkning.

FB og SGØ ikke er enige om tolking av mandatet. For fremtiden kan det ikke utføres taksering etter den måten takstmannsmandatet står i dag. Gjenervervsverdi kan baseres på brukt bolig – får penger til å kjøpe tilsvarende brukt bolig eller gjenervervsverdig kan baseres på ny bolig dersom det ikke er dekkende marked for brukte boliger.

Gjenervervsverdi-begrepet skaper rom for tolking og skaper falske forhåpninger fordi man legger forskjellig i det (f.eks. spiker for spiker vs. bofunksjon). Bofunksjon er det FB legger til grunn og må komme bedre frem dersom takstmannsmandat skal videreføres.

e. FBs syn på prosessen

Alle har skrevet under. De hadde valget om å akseptere, gå til skjønn eller å bli boende. Med råd fra SGØ med advokat som de har valgt. Det har ikke vært trussel om ekspropriasjon, det er rene minnelige avtaler som man står fritt til å akseptere.

3. Prioritert liste – velferdsmessige hensyn

FB har prioritert liste ut fra velferdsmessige hensyn

- Jobbsituasjon – relokalisering
- Der man sitter med to boliger og betaler på begge. (doble finansutgifter).

FB har fått krav om KS2, og det er Finansdepartementet pålegger oss dette. Det kan bli ei stund til neste pulje kommer, derfor er det bestilt en «pakke» for å hjelpe de som er mest belastet.

Vilkårene i denne prioriteringsgruppen skiller ikke på bolig eller gårdsbruk. FB har penger til taksering, men ikke penger til å kjøpe bolig før delprosjekt er godkjent av FD.

4. Generell prioritert liste for gjenstående

FB prioriterer innenfor fremdriftsplan som vi tidligere har signalisert ut i fra Forsvarsbyggs forslag til reguleringsplan.

- De over 110 (tilbud ett år før flya kommer – senest innen utgangen av 2016)
- Over 105 (i løpet av 2019)
- Over 67 men under 105 (i løpet av 2019)
- Fritidsboliger (i løpet av 2019)

5. Fremdriftsplan boliger

Se pkt. 4.

Hvis kommunens forslag blir vedtatt får FB prioritere deretter, og da viser SGØ til tidligere uttalelser fra FB om at dette vil kunne medføre 3 år ekstra tid for innløsning/tiltak som betyr at tilbud for de siste trolig vil komme i år 2022.

Fremdriften er også avhengig av tildelte midler fra dep, men FB har pd midler til taksering av neste gruppe. SGØ meddelte stor bekymring for den enkeltes situasjon da flere nå har satt både vedlikehold av hus, - og ikke minst sin «livssituasjon på vent».

6. Landbruk

a. Når oppstart

Det er vanskelig i forhold til husdyrbruk. Vil ikke se konsekvenser før nye fly er på plass.

FB forplikter seg ikke til å behandle alle gårder samlet. FB prioriterer etter støynivå, de under 110 kan ikke trekkes inn og behandles samtidig som de over 110. Det er individuelle forhandlinger og hvilken behandling den ene eller andre gårdbruker ønsker må komme frem i forhandlingene.

SGØ foreslår at FB må behandle alle husdyrbrukere etter like spilleregler.

- Bolig uavhengig av næring
- Bolig og næring
- Næring separat.

b. Hvilke bruk blir med i første pulje

Skiller man på støynivå skiller man ikke på gårdsbruk eller bolig. Som vi planlegger nå blir det ikke en egen prioritering på gårdsbruk.

c. Hva mener FB skal erstattes

Forskjellige grader av støy kan gi utslag i hvilken erstatning den enkelte er berettiget til.

Skulle husdyrbrukene ikke ha mulighet til å opprettholde driften grunnet støy kan det være grunnlag for krav..

I forhold til planteproduksjon synes ikke de eventuelle tapene å være av betydning.

FB gir ingen garanti, men vil se på om næringsdel av gårdsbruk kan behandles på et senere tidspunkt enn bolig.

d. Telledato 14. juni -2012

FB forholder seg til Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom § 10. avhjemlingstidspunktet. Dette er etablert praksis for Staten og andre som erverver bolig og eiendom. Det åpnes ikke for noen generell adgang til å sette «telledato» på et annet tidspunkt enn ved avtaleinngåelse.

Staten skal erstatte det tapet som grunneier lider ved avtaletidspunkt, ikke det tap han ville hatt om ervervet skjedde i 2012.

7. Fleksibilitet

Se pkt. 2c. FB tilkjenner tilbakemeldingen fra Regjeringsadvokaten som legger opp til frivillig innløsning med full erstatning eller ønske om å bo og deretter erstatningsbehandling etter naboloven. FB utviser fleksibilitet for momenter som boretts/disposisjonsrett.

FB mener likevel at det er ingen skranker for avtalefrihet.

Dersom det er eiendomsretten som er det viktige her vil naboloven fange opp dette.

Nabolovens erstatning er knyttet opp mot boligens tapte markedsverdi pga. støy.

SGØ vil komme med et konkret skriftlig forslag til hvordan omdisponering og bruksrett etter innløsning foreslås løst.

FB mener at våningshus skal ikke kunne brukes hverken som feriebolig eller til boligformål.

Staten kan ikke gi rett til å beholde boligen når begrunnelsen for at vi tilbyr innløsning er fare for hørselsskade. Særlig ikke hvis grensene settes lavere. SGØ fant dette underlig all den tid FB alt har gitt enkelte av de i 15-gruppa tilbud om livsvarig borettsrett etter å ha innløst deres hus.

Dette ble tilbudt de i nederste del av innløsningssonen.

8. Ferieboliger

a. Vurderes som bolig

Det er forskjell på bolig som du bor i, bolig som du eier, men ikke bor i og feriebolig til denne bruk. Det er registrert hos kommunen i matrikkel. Fosen har godt utbud av feriebolig og erstatning vil bli vurdert deretter. SVV opererer med nedslagsfelt der 3 timer kjøretid setter ytre grenser.

Hvis man endrer folkeregistrert adresse med sikte på å sikre seg et bedre erstatningsrettslig vern, gjøres en disposisjon som hevder en bedre rett. Jf. § 28 i Lov om overføring av fast eiendom. Bevisbyrden er grunneiers. Rettsregelen ligger fast selv om det er minnelig avtale. Vedtaksdato er skjæringsstidspunkt for boligetablering. Staten må foreta en påregnelighetsvurdering i forhold til hva som er bakgrunn for flyttingen.

b. Fremdriftsplan

Se pkt. 4.

9. Godtgjørelse for vedlikehold

a. Dekning av egen støysolering

Vil ikke anbefale å gjøre dette, FBs konsulenter befarer boligene med formål om å støysolere etter de krav som settes i dette prosjektet. Vedlikehold som gjøres selv, vil ikke nødvendigvis være i tråd med hva FB mener er tilfredsstillende.

Er man i en sone der man forventer støysolering bør man kunne vente til FB kommer og isolerer, da FB ikke vil dekke evt utført arbeid gjort i forkant, selv om dette er utført iht gjeldende støykrav.

b. Avklare de som ikke vil få noe

FB har ensidig beslutningsrett på hvem som får støyisolering og ikke. Våre konsulenter arbeider med dette prosjektet og skal anbefale for oss. Vi skal forsøke å få gitt beskjed så snart som mulig til de som helt klart ikke vil få støyisolering.

c. Ankemulighet isoleringsnivå

Ingen kjente ankemuligheter. FB undersøker dette.

10. Advokatbistand

Advokatbistand ut over de fra før tildelte 500 timer må søkes om. Søknadskriterier er redegjort for tidligere. Generell advokatbistand er ikke dekkende nok.

SGØ kan søke om penger, timer eller driftsstøtte, men det må begrunnes. Søknaden må være mer spesifikk enn advokatenes fakturagrunnlag.

Statens vegvesen sine prosesser tilsier ingen advokat før det er gitt tilbud. I denne saken er det gitt advokat fra dag én. I følge SVV er 2 år normal tidsbruk på erverv av boliger.

11. Kort orientering om KS II

FB er i gang med statlig kvalitetssikring på store prosjekter. Dette må FB igjennom, uansett. FB har en søknad på prosjekt inne nå jf. Pkt. 3. Prioritert liste – velferdsmessige hensyn.

12. Rivning

Hovedbolken av rivning vil etter foreløpig plan komme i 2018. De eiendommene som står tomme nå vil stå tomme til sommeren (6 stk planlagt revet i 2015). Resten har disposisjon og rives senere.

13. Støytiltak

FB har inngått rammeavtale med Multiconsult og begynner med de med høyest støynivå etter vårt anslag. Resultatet blir klart etter departementets avgjørelse.

14. Informasjonsutveksling

- Ikke gjennomgått i eget punkt

15. Nabolagsmøter

FB ønsker nye grendelagsmøter etter avklaring av reguleringsplan i departementet. Eventuelt i tillegg en åpen dag. Det er åpne kontordager mandager som er et tilbud for å være synlig og tilgjengelig. FB legger opp til lav terskel for å komme å treffe oss.

Et møte 7-8-gruppen bør gjennomføres. Avtaler nærmere tidspunkt.

Har enda ingen formening om tidspunkt for klarsvar fra Departementet. De gjennomfører befarung i disse dager og har en vanlig høringsfrist på 3 uker.

16. «F-35 vår gode nabo»**a. Kan vi få til en god prosess**

- Ikke gjennomgått i eget punkt
- SGØ inviterte FB igjen til å være med på å diskutere gode løsninger der SGØ igjen viste til at de har løsninger som reduserer kostnadene for staten med flere 10-talls millioner kroner. SGØ viste til at

dette var en sak flere stortingspolitikere har vist interesse for, samt at nasjonale medier ofte tar kontakt med SGØ for å få omtale disse sakene.

- SGØ informerte om at SGØ ønsket gode samtaler med FB og Dep før man tok disse samtaler med nevnte aktører, og inviterte FB igjen til å være med på dette.

b. Avklare hva vi må være uenig om

- Ikke gjennomgått i eget punkt
- SGØ fant det naturlig at man var uenig om erstatningsnivå, men mente det var viktig for omgivelsene og prosessen å vise til hva man faktisk var enig om også. SGØ mente det var mye positivt som har skjedd i prosessen de to årene som har gått, og kanskje ville det være bra for saken å synliggjøre dette også.

c. Må noe prøves i retten

Det er ikke mye vi er uenig i, uenighetsmomenter er verdsettingstidspunktet og antall skjønnsmenn.

17. Eventuelt

SGØ ønsker en utredning om eventuelt steinuttak fra Mikkeltaugen til naboene, og et snarlig overordna infomøte til naboen utenfor gjerdet.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.