



Flekkefjord og Kvinesdal lensmannskontor

7. juli 2020

ANMELDELSE FOR BRUDD PÅ PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Buheii Vindkraft AS (org.nr. 996 101 045) anmeldes for å ha iverksatt tiltak som ikke er omsøkt etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m) om eiendomsendring. Forholdet er straffbart etter plan- og bygningslovens § 32-9 jf. § 32-8 første ledd bokstav a, b, d og f.

Konsekvensen av unnlatsen er bl.a.:

- Rettighetshavere kan uten varsling eller anledning til å uttale seg, være fratatt sin bruksrett til resurser, uten forutgående avtale, ekspropriasjon eller lignende overdragelse.
- Tiltakshaver har inngitt uriktige opplysninger til myndighetene.
- Festerett er matrikulert uten at det på forhånd er fattet lovlig vedtak slik som påkrevet etter matrikkelloven § 10 1. ledd jf. pbl § 20-1 bokstav m. Dette har i sin tur medført at festeretten er tinglyst og pantsatt på mangelfullt grunnlag. Den manglende avklaringen av rettighetsforholdene til eiendommen skader grunnbokas notoritet.
- Et kjempestort industrianlegg er, som følge av manglende overholdelse av søknadsplikten ulovlig iverksatt. Et stort naturområde er ødelagt.

Det er tiltakshavers ansvar å sørge for å ha alle lovpålagte tillatelser i orden før et tiltak kan iverksettes. Dette følger av normalt profesjonsansvar hos tiltakshaver, og det er også opplyst til tiltakshaver i energimyndighetenes veileder til MTA-plan. Kravet er med andre ord kjent i bransjen og et brudd på energilovens retningslinjer. Praksisen er også i strid med forvaltningsloven, og arbeidet må alene av den grunn stanses slik Stortinget i vedtak av 19. juni 2019 har bestemt. Tiltakshaver har i tillegg inngitt uriktig informasjon til det forvaltningsorgan som skal treffe vedtak.

Denne anmeldelsen er fremsatt av Motvind Norge sammen med direkte berørte medlemmer og parter i saken:

Einar Risnes, Nordbø, Knabevegen 1844, 4473 Kvinlog (Gnr/bnr 189/7 (hovedbruk), 189/16, 17, 19 og 190/37.

Knut Risnes gnr/bnr 190/2, 7 og 10.

Trygve Eftestøl gnr/bnr 190/5.

Helge Briseid Risnes, rettighetshaver til fritidshus på gnr/bnr 190/9 i vindindustriområdet.

Stig Andersen gnr/bnr 190/35.

Handlingen: Ikke overholdt søknadplikt. Uriktige opplysninger til myndighetene.

Alle eiendomsendringer med varighet over 10 år, herunder opprettelse av feste i en eiendom skal omsøkes etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav m). Tiltak nevnt i § 20-1, kan ifølge pbl § 20-2 ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse.

Unntak fra søknadplikten følger av pbl §§ 20-5 til 20-8, men ingen av disse unntakene gjelder for eiendomsendring med opprettelse av feste. Søknad om eiendomsendring skal behandles etter pbl § 26-1. Byggesaksforskriften (Forskrift 26.03.2010 nr 488) gir utdypende bestemmelser om unntak fra plan og bygningslovens regler, for blant annet bygging av vindkraftverk i § 4-3 første ledd. Det vesentlige i denne sammenhengen er at konsesjonsgitt vindkraft *ikke* er gitt noe unntak for søknadplikten for *eiendomsendring*. Dette følger direkte av at byggesaksforskriften § 4-3 første ledd hvor § 26-1 ikke er unntatt.

Opprettelse av feste i en eiendom er en eiendomsendring. Det er denne eiendomsendringen som hverken er omsøkt eller gitt i henhold til plan og bygningslovens alminnelige byggesaksbestemmelser, jf pbl § 20-1 m) jf § 26-1.

Søknadplikten etter pbl § 20-1, jf § 26-1 skal ivareta flere hensyn. Bestemmelsen fastsetter materielle regler for opprettelse og endring av eiendom og kommunen kan fastsette vilkår for å gi tillatelse. Arealplaner er bindende. Endring til formål som strider mot gjeldende plan er forbudt. I denne saken har tiltakshaver derfor både brutt søknadplikten, handlet i strid med gjeldende plan, igangsatt tiltaket uten nødvendig tillatelse og inngitt uriktige opplysninger til søknadsmyndighet.

Tillatelse etter pbl er en forutsetning for å kunne rekvirere og matrikulere eiendomsendring etter matrikkeloven, jf. § 10 første ledd. Også dette forbudet er brutt og uriktige opplysninger inngitt i søknad til kommunen og i nabovarsel.

Kommunens tidligere skjønnsrom ble fjernet ved lovrevisjonen i 2008. Eiendomsendringer er nå omfattet av lovkrav som kan prøves ved domstolene. Endringen må ikke stride mot plan og heller ikke mot bestemmelser. Endringen må ikke være uegnet på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Det er i denne saken ikke snakk om festetomt til en garasje. Det er snakk om festetomt til mekaniske og bevegelige industristrukturer på 180 meters høyde som

ved søknad om eiendomsendring skal behandles i forhold til rettsikkerhet for eier og rettighetshavere, arealets egnethet, samfunnssikkerhet, naturfare, folkehelse, forurensning, drikkevannskilder, virkninger for naboer og gjenboere, atkomst mv.

Når de reelle rettighetsforholdene til eiendomsarealene som følge av manglende søknad og saksbehandling, ikke er undersøkt og avdekket før arealene er matrikulert til feste, mister rettighetshaverne i eiendommen muligheten til å avdekke feil og komme med innsigelser. En konsekvens av dette er også at grunnbokas positive troverdighet svekket. Dette er svært alvorlig for dem det gjelder, og for systemet med eiendomsregistrering i Norge.

Buheii Vindkraft AS har inngitt uriktige opplysninger til kommunen om søknadsplikten for eiendomsendring og ved det oppnådd en ugyldig matrikulering. Dette fremgår av søknad om opprettelse av festegrunn datert 13. juni 2019 fra Advokatfirma Haavind på vegne av Buheii Vindkraft AS. I søknadens pkt. 4 opplyser Haavind på vegne av Buheii Vindkraft AS at søknaden er unntatt fra bygesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven:

Tiltaket er unntatt fra byggesaksbehandling, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 4-3 første ledd bokstav c), jf. matrikkelforskriften § 27 (4).

Kvinesdal kommune v/Chris Michelsen har i e-post av 05.04.2019 bekreftet at opprettelse av festegrunn er unntatt fra byggesaksbehandling i dette tilfellet.

Opplysningen er, som redegjort for foran feil og fremstår som gitt mot bedre vitende. Det følger klart av byggesaksforskriften § 4-3 at den ikke gjør unntak for pbl § 26-1. Opplysningen fra Buheii Vindkraft AS er i strid med matrikkellovens § 10 og pbl § 20-1 bokstav m, og den er i strid med NVE sin veileder, sitat s.22: «3.4.3 Byggesaksforskrifta I byggesaksforskrifta § 4-3 er det gjort unntak frå krav i pbl for enkelte tiltak som blir behandla etter andre lover. Vindkraftverk med anleggskonsesjon er omfatta av unntaket og vil såleis vere unnateke kommunal byggesaksbehandling. Unntaket omfattar ikkje reglane i pbl § 26-1 (om oppretting og endring av eigedom).»

Det er straffbart å gi uriktige opplysninger til plan og bygningsmyndighetene, jf pbl §§ 32-9 første ledd, jf § 32-8 første ledd pkt f.

Krenkede interesser og parter

Det ligger i sakens natur at man ikke kjenner omfanget av de interessene man krenker ved manglende saksbehandling. Uten nabovarsling og utredninger kan mange rettighetshavere være oversett, og disse blir da hindret fra å fremme sitt syn og ivareta sine interesser.

Konkret kjenner man likevel til at i den delen av Buheii vindkraftverk som ligger under Risnes gård, er rettigheter ikke skiftet ut til ene-eie. De ulike rettigheter til disse eiendommene er regulert av en utskiftingsprotokoll tinglyst i år 1900. Dette betyr at flere er bruksberettigede til ressursene i området og enkelte rettigheter er beskrevet å ligge i felleskap etter gammel skyld. Dette innebærer at før rettighetshavere innenfor Risnes gård kan signere gyldig avtale med utbygger, må rettighetene klarlegges og om nødvendig skiftes ut til eneeie ved jordskifte. Forvaltningen er ikke tillagt kompetanse til å avklare eierforhold i et areal som

ikke er utskiftet til ene-eie. Parter i saken har gjort rettigheter gjeldende under hele konsesjonssakens forløp men uten at tvist er erkjent og rettighetsforhold avklart av kompetent organ.

Fordi et vindkrafttiltak kan innebære behov for ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 vil det være vesentlig å klarlegge de rettigheter og arealer tiltaket berører. NVE som er konsesjonsmyndighet har som ledd i sin saksbehandling etter energiloven unnlatt å avklare rettigheter i området selv om dette gjenntatte ganger er anført som nødvendig i uttalelse fra parter. Søknad om eiendomsendring etter pbl stiller samme strenge krav til hjemmelshavers signatur eller gyldig fullmaktsavtale som ved søknad om matrikulering. Det må av fullmaktsavtale fremgå dokumentasjon av at fullmakten gjelder søknad om eiendomsendring etter pbl § 20-1 bokstav m, dokumentasjon av rettighetsforhold og eventuelle tvister som er gjort gjeldende.

Parter som først har lidd last ved at energimyndighet ikke har utøvd kontroll av hvilke rettigheter som berøres av tiltaket, er nå blitt utsatt for at også egen kommune overser grunnleggende rettsikkerhetskrav i loven.

Forsett eller grov uaksomhet

Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld, jf. pbl § 32-9 siste ledd.

Buheii Vindkraft AS har i konsesjon fra NVE til tiltaket etter energilovens § 3-1, fått fastsatt vilkår om frist for idriftsettelse til 31.12.2021 for å komme inn under ordningen med grønne sertifikater, fastsatt i Elsertifikatloven. «Grønne sertifikater» er en offentlig tilskuddsordning betalt av norske strømkunder til vindkraftaktører som innen fristen rekker å få idriftsatt ny kraftproduksjon. Det vil i dette tilfellet dreie seg om flere titalls millioner kroner frem til ordningen blir avsluttet i 2035.

Buheii Vindkraft AS ville ved å omsøke tiltaket slik loven krever ha tapt mye tid da eiendomsendring i tillegg til varsling av rettighetshavere, naboer og gjenboere også ville kreve ny komplett dispensasjonssøknad av vindkrafttiltaket. I tillegg til det økonomiske motivet kan det derfor antas å ligge et tilleggsmotiv ut fra en kalkulert antakelse om at det vil være vanskeligere for kommunen å avslå søknad til et så omfattende tiltak når tiltaket først var delvis igangsatt. Økonomisk avkastning fremstår derfor som et logisk motiv for ulovlig igangsetting av vindkrafttiltaket.

Buheii Vindkraft AS er godt kjent med holdningendringen til vindkraftverk i befolkningen og politisk. Fremfor å tape tid på å omsøke tillatelse hvor utfallet kan fremstå som usikkert, grunnet ny kunnskap om tiltakets negative samfunnseffekter, kan igangsettelse av tiltaket uten tillatelse, være en aktiv overlatt handling ut fra at det vil være lettere og økonomisk lønnsomt å oppnå tilgivelse fremfor å søke ny tillatelse med usikkert utfall.

Vi vil også påpeke at overtredelsen muliggjør et omfattende terrenginngrep i et krevende og nær uberørt naturlandskap av stor samfunnsmessig verdi. Virkningene er omfattende både i form av irreversible skader på naturarealer og viltlevende arter. Tiltaket ble til overmål

iverksatt i den mest kritiske årstiden for viltlevende arter. Et hekkende og fredet kongeørnpar er påvist å ha gitt opp årets hekking etter at anleggsarbeidet ble igangsatt nær hekkelokalitet.

Manglende arealavklaring gjennom søknadprosessen før matrikulering og tinglysing, kan ha medført at rettighetshavere er oversett og i realiteten har blitt fratatt sine rettigheter der det nå skal bygges vindkraftverk. Den manglende saksbehandlingen, som skulle vært utført i henhold til bestemmelsene i plan og bygningsloven § 20-1 m), jf matrikkelova § 10, innebærer at de reelle rettighetsforholdene til eiendomsarealene ikke er undersøkt og avdekket før arealene er matrikulert og gitt eget gnr/bnr. Parter med rettigheter er blitt fratatt sin mulighet til å ivareta sitt tarv gjennom varsel, høring og klagerett. På denne måten er også grunnbokas positive troverdighet svekket. Dette er svært alvorlig for dem det gjelder, og for systemet med eiendomsregistrering i Norge.

Vi er kjent med at dette er en vanlig feil ved vindkraftprosjekteringen i Norge. Tiltakshaver er en profesjonell aktør og det må kunne forventes at de følger opp vilkår for konsesjonen og regelverket i forhold til andre rettighetshavere. Hvis dette er en snarvei for å spare tid i prosessen fram mot de grønne sertifikatene må overtredelsen anses som forsettlig og i det minste grovt uaktsom.

Kvinesdal kommune er gjort kjent med feilen, men har til nå ikke truffet tiltak for å stanse ulovligheten eller rette feilen. Kommunen har dermed ikke fulgt opp plikten til ulovlighetsoppfølging etter pbl § 32-1.

Kommunen vil nå bli innklaget til Fylkesmannen i Agder for tjenesteforsømmelse og manglende ulovlighetsoppfølging etter pbl § 32-1.

En enkel sak å etterforske

Vi understreker at det ikke krever store ressurser å etterforske denne saken da det er enkelt å avdekke ulovlig igangsetting. Det kan gjøres ved å be Buheii Vindkraft AS fremlegge tillatelse til eiendomsendring, omsøkt etter pbl § 20-1 bokstav m) og tilhørende dispensasjonssøknad etter § 19-1. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tidligere dispensasjon til tiltaket ikke omfatter eiendomsendring etter pbl § 20-1 bokstav m.

For å redusere enda større omfang av skader av det ulovlig igangsatte tiltaket er det nødvendig at tiltaket stoppes med øyeblikkelig virkning. Stortinget har nylig pålagt Regjeringen å gå gjennom alle vindkraftkonsesjoner i forhold til overholdelse av energiloven og forvaltningsloven. Vi ser det naturlig at Buheii Vindkraft AS blir prioritert for slik gjennomgang og at det som ledd i denne gjennomgangen blir klarlagt ansvar og reaksjonsformer enten via de sanksjonsmuligheter forvaltningen disponerer eller via offentlig påtale ved åpenbare, overlagte og alvorlige lovbrudd.

Avslutningsvis er det grunn til å påpeke at Buheii saken har allmenn oppmerksomhet nasjonalt for at anleggsarbeidet er igangsatt i et LNF område uten de tillatelser tiltaket krever. Ved ordinær byggesaksbehandling ville ulovligheten gitt grunnlag for overtredelsesgebyr, eventuelt anmeldelse og rapportering til myndighet for godkjenning av ansvarsretter. Ulovligheten ville da også vært underlagt straffeansvar i forhold til ansvarlig utførende og ansvarlig søker. Fordi vindkraftiltak er unntatt fra kapittel 22 om ansvarsretter i

plan- og bygningsloven er forholdet forutsatt ivaretatt gjennom NVE sitt tilsynsansvar etter energiloven. NVE utøver imidlertid rent unntaksvis stedlig tilsyn. Dette gjelder selv når uovige tiltak er innrapportert.

Det ulovlige tiltaket har pågått i full offentlighet siden 30. mars. Skadene er omfattende og dels irreversible. Av hensyn til den allmenne rettsoppfattelse vil det derfor være av stor betydning at ulovligheten opphører og saken avklares mht. videre behandling.

Med hilsen
Motvind Norge

Sign: Eivind Salen (leder)

Sign: Rune Haaland(Generalsekretær)

Vedlegg:

Motvind Norge – rettslig interesse

Brev til Kvinesdal kommune november 2019

Brev til Kvinesdal kommune vedr. ulovlig igangsetting 7. april 2019

Kopi av grunnboksutskrift for gnr/bnr/fnr 190/9/2

Kopi av søknad om opprettelse av festegrunn fra adv. Haavind

Kopi uten vedlegg:

Buheii Vindkraft AS info.nordics@res-group.com

Kvinesdal kommune post@kvinesdal.kommune.no

Fylkesmannen i Agder fmagpost@fylkesmannen.no ,

Agder fylkeskommune postmottak@agderfk.no ,

OED postmottak@oed.dep.no ,

NVE nve@nve.no ,

KMD postmottak@kmd.dep.no ,

KLD postmottak@kld.dep.no

NRK Sørlandet sorlandet@nrk.no

Fædrelandsvennen tips@fvn.no

Stavanger Aftenblad tips@aftenbladet.no,

Lister 24 redaksjon@lister24.no

Avisen Agder red@avisenagder.no

La Naturen Leve post@lanaturenleve.no

Naturvernforbundet i Agder agder@naturvernforbundet.no

Advokatfirmaet Elden bjorn.kvernberg@elden.no ved Bjørn Kvernberget