



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Motvind Norge

Deres ref

Vår ref

Dato

22/1813-9

4. mai 2022

Departementet svarer på spørsmål om søknadsplikt for eiendomsendringer i konsesjonsgitte vindkraftområder - plan- og byggesaksforskriften § 4-3

Vi viser til brev av 2. november 2021, som ble oversendt til departementet fra Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) 28. januar 2022. I brevet stilles det spørsmål om opprettelse av festetomt til vindkraftanlegg som er gitt konsesjon etter energiloven, omfattes av unntaket fra søknadsplikt i byggesaksforskriften (SAK10) § 4-3. Bakgrunnen for henvendelsen er en tolkningsuttalelse fra DiBK, der direktoratet gir uttrykk for at opprettelse av ny grunneiendom (fradeling) eller opprettelse av festetomt til vindkraftanlegg er omfattet av unntaket i SAK10 § 4-3 første ledd bokstav c, forutsatt at alle andre krav i loven er oppfylt. Motvind Norge er uenig i DiBK sin fortolkning og ber derfor departementet om å avklare tolkningsspørsmålet.

Departementet gjør innledningsvis oppmerksom på at vår uttalelse gis på generelt grunnlag.

Departementets svar

Verken opprettelse av ny grunneiendom eller opprettelse av festetomt til bruk for vindkraftanlegg som er gitt konsesjon etter energiloven, er omfattet av unntaket fra søknadsplikt i byggesaksforskriften (SAK10) § 4-3. Ettersom DiBK har kommet til motsatt tolkningsresultat, ber departementet om at direktoratet korrigerer sin uttalelse til Vennesla kommune av 18. september 2021, slik at kommunen blir orientert om den korrekte tolkningen.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Bolig- og
bygningssavdelingen

Saksbehandler
Eirik Dragsund

Departementets redegjørelse og nærmere begrunnelse

1. Spørsmålet er om eiendomsutforming er omfattet av unntaket for vindkraftanlegg

Departementet er enig med DiBK i at utgangspunktet er at både opprettelse av ny grunneiendom (fradeling) og opprettelse av festetomt er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav m, jf. § 20-2, uavhengig av hva tomten skal brukes til. For enkelte tiltak som behandles etter annet lovverk, gjelder det unntak fra hele eller deler av byggesaksdelens bestemmelser, jf. pbl. § 20-6 og SAK10 § 4-3.

Oppføring av vindkraftanlegg med konsesjon etter energiloven er unntatt fra kravet om søknadsplikt etter SAK10 § 4-3 første ledd bokstav c:

«c. Anlegg for produksjon av elektrisk energi som er gitt anleggskonsesjon, anlegg for fordeling av elektrisk energi som bygges med hjemmel i områdekonsesjon samt fjernvarmeanlegg som er gitt fjernvarmekonsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).»

Spørsmålet blir om *eiendomsutforming*, det vil si fradeling eller opprettelse av festetomten, også er omfattet av dette unntaket.

2. Etter departementets oppfatning faller eiendomsutforming utenfor unntaket, og er dermed underlagt søknadsplikt

Ordlyden tilsier isolert sett at det ikke er gjort unntak fra søknadsplikt for opprettelse og endring av eiendom for vindkraftanlegg, kun for selve vindkraftanlegget. DiBK har likevel kommet til at også eiendomsutforming er omfattet av unntaket, blant annet med utgangspunkt i rundskriv H-8/15 Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv., punkt 13, der det står følgende:

«Enkelte bygge- og anleggstiltak er unntatt fra søknadsplikten etter plan- og bygningsloven, jf. forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak § 4-3. Når anleggstiltaket på denne måten er unntatt fra søknadsplikten, vil også den tilhørende eiendomsutforming være unntatt, jf. [matrikkelforskriften] § 27 fjerde [nå femte] ledd.» (våre presiseringer i klammeparentes)

Utsagnet i rundskrivet må etter departementets syn leses i sammenheng med ordlyden i matrikkelforskriften § 27 og den etterfølgende tilføyelsen i rundskrivet: *«Om tiltaket er omfattet av unntaket, må vurderes opp mot det enkelte tiltaket og tilhørende spesiallovgivning»*. Departementet vil også bemerke at «anlegg for produksjon av elektrisk energi som er gitt anleggskonsesjon» ikke er nevnt i rundskrivets oppregning av aktuelle tiltak som faller inn under unntaket, uten at dette i seg selv er avgjørende for den materielle rekkevidden av matrikkelforskriften § 27 femte ledd.

Bestemmelsen i matrikkelforskriften § 27 femte ledd er et unntak fra hovedregelen i matrikkellova § 10 første ledd første punktum om at matrikulering av eiendomsutforming (opprettelse og endring av eiendom) krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Unntaket forutsetter etter sin ordlyd at *både tiltaket og eiendomsutformingen er godkjent gjennom «plan, konsesjon, tillatelse eller godkjenning etter annen lov»*:

«Kravet om tillatelse etter plan- og bygningsloven gjelder ikke for matrikulering av eiendomsutforming som inngår i tiltak som er unntatt fra kravet om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, dersom tiltaket og eiendomsutformingen er godkjent gjennom plan, konsesjon, tillatelse eller godkjenning etter annen lov. Øvrige krav til dokumentasjon gjelder. Kommunen skal herunder kontrollere at det foreligger dokumentasjon for at kravet om matrikulering er i samsvar med planen, konsesjonen, godkjenningen eller tillatelsen for tiltaket behandlet etter vedkommende lov.»

DiBK har lagt vekt på at hensynet bak SAK10 § 4-3 er å unngå dobbeltbehandling av sakstypene. Direktoratet viser til at tiltak som er underlagt tilfredsstillende behandling etter annet lovverk derfor kan unntas fra byggesaksbehandling.

Spørsmålet for departementet blir om eiendomsutformingen kan anses godkjent, altså tilfredsstillende behandlet, gjennom anleggskonsesjon etter energiloven, jf. energiloven §3-1.

Konsesjon til vindkraftanlegg berører ikke privatrettslige eiendomsforhold og vil ikke i seg selv innebære opprettelse av festetomter. Departementets vurdering er derfor at eiendomsutforming ikke kan anses godkjent ved konsesjonsbehandling etter energiloven. Det kan tenkes unntak fra dette i situasjoner der hele konsesjonsområdet fradeles eller festes bort til vindkraftanlegg, og tomtegrensene er klart definert i konsesjonen. Det klare utgangspunktet er likevel at det vil være krav om tillatelse etter plan- og bygningsloven for matrikulering av opprettelse av grunneiendom eller festetomt for vindkraftanlegg.

Rekkevidden av unntaket i matrikkelforskriften § 27 femte ledd vil ikke være direkte bestemmende for rekkevidden av unntaket i SAK10 § 4-3 første ledd bokstav c. Hensynet til et harmonisert regelverk taler likevel for at begge bestemmelsene bør gis samme rekkevidde. Dette tilsier at opprettelse og endring av eiendom som hovedregel ikke er unntatt fra søknadsplikten etter pbl. § 20-2, jf. SAK10 § 4-3. En slik forståelse vil også harmonisere med ordlyden i SAK10 § 4-3 første ledd bokstav c, som ikke eksplisitt omfatter eiendomsutforming for vindkraftanlegg, kun selve vindkraftanlegget. Denne tolkningen vil også bidra til å sikre forutberegnelighet og klarhet i regelverket.

Departementet vil avslutningsvis takke Motvind Norge for å ha fremmet tolkningsspørsmålet, og dermed bidratt til en avklaring av hvordan gjeldende rett skal forstås.

Med hilsen

Karen Marie Glad Visnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Eirik Dragsund
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Direktoratet for byggkvalitet