# Hvordan undersøke om søknadsplikten i pbl § 20-1 bokstav m er overholdt i vindkraftsaker?

Mange kvier seg for å undersøke om søknadsplikten er overholdt fordi de tror det er komplisert. Det er det ikke.

Du har rett til å få se dokumentene

Søknad om eiendomsendring er et offentlig dokument. Alle borger har rett til dokumentinnsyn. Denne retten er hjemlet i offentleglova § 3. Det er faktisk kommunen som må ha hjemmel for unnta dokumenter fra offentlighet.

Er du i tillegg part kommer du inn under den utvidede retten til å gjøre deg kjent med dokumenter i egen sak. Denne retten er et utslag av partsoffentlighetsprinsippet og retten til kontradiksjon. Rett til dokumentinnsyn følger også av Den europeiske menneskerettskonvensjon artikkel 5 og 6, slik at EMDs praksis også vil være bestemmende for retten til dokumentinnsyn i norsk rett, jf. menneskerettsloven § 3.

Krav om dokumentinnsyn rettet du til kommunens servicekontor. Det er lurt å gjøre det skriftlig slik at du eventuelt kan klage på et avslag. Kommunen skal uten ugrunnet opphold behandle innsynskrav (fvl. § 11a). Innen 1-3 dager har du krav på et foreløpig eller endelig svar.

Selvsagt kan man også henvende seg til tiltakshaver dvs. utbygger, å be om å få tilsendt kopi av tillatelse til eiendomsendring gitt med hjemmel i pbl § 20-2. Ta gjerne vare på svaret. Utbygger har ingen plikt til å fremvise tillatelsen, men er da gitt en mulighet til å imøtekomme allmennheten på en positiv måte.

## Hva skal jeg spørre om/etter?

Du skal spørre om det er registrert søknad om eiendomsendring etter pbl § 20-1 bokstav m eller rekvisisjon av matrikkelsak på gnr/bnr …………, gnr/bnr ……… osv. Er det mange gnr/bnr kan du starte med en eller to hvor det står turbiner. Deretter kan du utvide. Du finner raskt ut at det er ikke så vanskelig. Se eksempel på brev vedlagt.

Vet du ca når planene om vindkraftverk startet opp kan du til kommunen tilføye at du kun er interessert i søknader etter år xxxx.

## Forholdet til plan

Søknadsplikten om eiendomsendring gjelder uavhengig av om planavklaringen har skjedd ved dispensasjon, regulering, kommuneplanens arealdel eller statlig arealplan. Det er kun dersom selve eiendommen er regulert inn med grenser at eiendomsendringen er gjennomført som ledd i reguleringen.

Motsatt kan det ikke etableres eiendomsendring i strid med plan. Det betyr at eiendomsendringen enten må gis dispensasjon eller være regulert.

## Hva gjør jeg med svaret?

Får du svar om at det ikke er registrert søknad eller rekvisisjon bør du gå videre å sjekke om det likevel er registrert matrikkelsak. Er det rekvirert og gjennomført matrikkelsak så står du overfor en sak hvor matrikulering er gjennomført i strid med matrikkellovens § 10. Vedtaket er da ugyldig. Endringen kan ikke matrikuleres med mindre det er omsøkt og gitt tillatelse etter pbl § 20-2. Det er avdekket relativt mange eiendomsendringer som er matrikulert uten tillatelse etter pbl § 20-2.

Matrikulerte eiendomsendringer vil du også kunne se ved å gå inn på tjenesten til Karverket <https://seeiendom.kartverket.no/> eller direkte via kart på <https://seeiendom.kartverket.no/> .

Går du inn via kart slipper du å vite gnr/bnr og du finner også hvilke gnr/bnr som er berørt ved å peke i kartet. Kartet er derfor et fint utgangspunkt for å kreve dokumentinnsyn. Går du inn direkte via Se eiendom må du fylle ut gnr/bnr og kommune.

## Grunnboka

Du får da opp to valg. Velger du «Vis grunnboken» må du logge deg inn vi BankID. Du får da opp grunnboka og kan se alle eiendomsendringer og når de er registrert. Du finner også heftelser, pant og annet i eiendommen. Når det er registrert en festetomt eller ett pant som gjelder vindkraftverket så må det sjekkes at det foreligger riktig søknad og gyldig vedtak etter pbl § 20-2 og § 19-2. Ofte vil du også kunne se om andre har rettigheter i eiendommen. Disse vil da være å anse som rettighetshavere og de må da ha signert søknaden eller ha avgitt fullmakt for at saken skal kunne legges under behandling både etter pbl og matrikkellov. Rettigheter i utmark kan omfatte mye forskjellig og være uklare. Typisk er ulike bruksrettigheter som beite, slått, fiske, jakt, torvtak, vedskog osv. Beiteretten til sør samene i Storheia og Roan vindkraftverk er et typisk eksempel hvor rettigheter til grunnen ikke er sjekket ut gjennom søknadsplikten etter pbl.

Er det et sameie må sameie ha behandlet saken i tråd med sine vedtekter eller sameielovens bestemmelser. Er grunneiendommen ikke utskiftet kan eiendomsendringen ikke gjennomføres før rettigheter er klarlagt og gjerne utskiftet til eneeie. Den kompetansen ligger til jordskifte etter jordskifteloven med rettsstiftende virkning. På Buheii i Kvinesdal er arealet ikke skiftet ut til eneeie men likevel pantsatt.

Er det søkt eiendomsendring etter pbl § 20-1 bokstav m må det sjekkes om det er rettighetshaver til eiendommen som har signert søknaden. Er det ikke rettighetshaver selv så skal vedkommende som har signert ha lagt frem en fullmaktserklæring som er nyere enn ett år på behandlingstidspunktet. Denne skal følge saken og er offentlig. Av erklæringen må det tydelig fremgå hva fullmakten går ut på og den må være signert av rettighetshaver til eiendommen. Vedkommende må disponere eneeie (alle rettigheter tillagt grunnen) eller det må foreligge samtykke fra andre med rettigheter til grunnen. Personer i vergesituasjon må ha godkjenning for grunndisposisjoner fra Statsforvalterens vergemålsavdeling. Det er eksempler på at dette ikke er respektert i vindkraftsaker.

Deretter må det sjekkes at søknader og rekvisisjon er riktig nabovarslet. Eiendomsendringer i strid med plan må ha dispensasjon. Er det snakk om 200 meter høye turbintårn med bevegelig rotordiameter på kanskje 140-160 meter og med kjernestøy på over 100 dB, iskastfare - kanskje 300 meter ut fra turbintårn, skyggekast og dominerende virkninger, så vil nabobegrepet måtte utvides til å omfatte alle med eiendom i en omkrets på rundt 2 kilometer. I slike tilfeller er du «en person som saken ellers direkte gjelder» (fvl. § 2 e) og har krav på partsstatus. Det betyr at du skal ha mottatt skriftlig nabovarsel med tilstrekkelige opplysninger til å avgi merknad. Du har også krav på underretning om vedtak og klageadgang.

For å kunne ta stilling til en eiendomsendring må eiendommen være fysisk avgrenset og vist. Det må fremgå hva slags eiendom det er snakk om. Er det en varig eiendomsendring eller et tidsbestemt feste. Hva vil etablering av eiendommen innebære og hvordan vil det påvirke omgivelsene?

Eksempel på brev

Ditt navn

Adresse1

Adresse 2

xxxxxxxx kommune

Adresse 1

Adresse 2

Sted, dato

**Saken gjelder arealene til xxxxxxx vindkraftverk.**

Jeg ønsker å få vite om det er registrert søknad om eiendomsendring etter pbl § 20-1 bokstav m, eller rekvisisjon av matrikkelsak på gnr/bnr …………, gnr/bnr ……… osv. i tiden etter år xxxx.

Jeg ber om å få alle dokumenter dvs. søknader, høringer, høringsinnspill og vedtak i eiendomsendringssaken og matrikkelsaken tilsendt.

Dokumentene sendes til: fysisk adresse eller epostadresse

Med vennlig hilsen

Ditt navn