

# SKOGFORUM

02-03.11.23 | HONNE

vi feirer  
**20**  
ÅRS  
jubileum

# Skogsbilveier og plankrav

---

Norskog  
Honne – 3.11.2023

Peder Landfald  
Advokat



DSA

Dæhlin Sand  
Advokatfirma

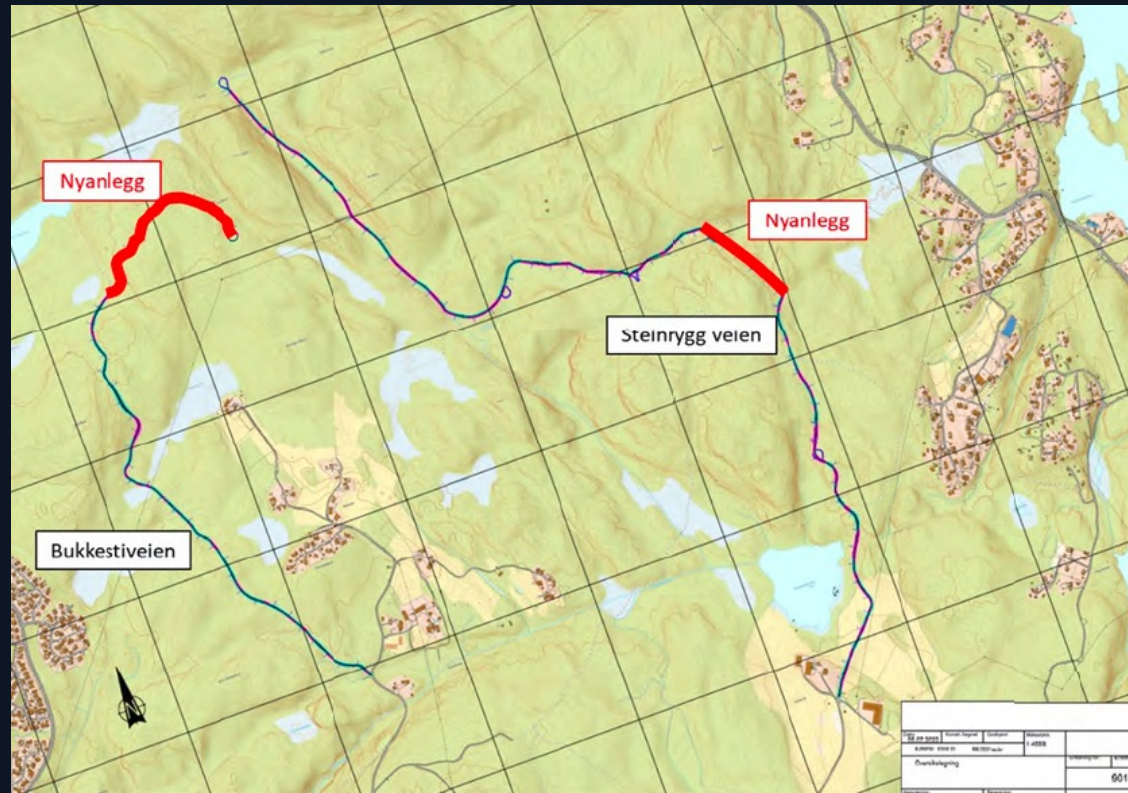
# Innledning

---

- Bakgrunn
  - Delt oppfatning i nyere juridisk teori om landbruksveger krever reguleringsplan
- Krav om reguleringsplan for landbruksveger
  - Brudd med lang forvaltningspraksis
  - Et spørsmål om forholdet mellom pbl. § 12-1 (3) og saker som behandles etter sektorlovgivningen
  - Konsekvenser for næringen og forvaltningen
- Utgangspunkt for foredraget – Sak om midlertidig forføyning mellom Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) og privat skogeier
  - NOAs anke forkastet i Høyesterett

# Sakens faktum

- Oppgradering av to skogsbilveger fra klasse 7 til klasse 3
  - 4,45 km oppgradering av eksisterende trasé
  - 850 meter nybygging
  - Samme bredde som opprinnelig vei (4 m) og 2-6 m til skjæringer, grøfter, fyllinger, m.v.
  - Gir dekning til nesten hele skogeiendommen (4 300 daa) i hele livsløpet
- Innenfor markagrensa



# Sakens faktum

---

- Saksbehandlingen
  - Søknad etter landbruksvegforskriften
  - Søknad revidert etter innspill fra driftsoptimal til miljøoptimal løsning
  - 17 høringsuttalelser, 4 befaringer
- Vedtak 26. oktober 2022
  - Alle tilgjengelige databaser undersøkt – ingen natur- eller miljøverdier som blir berørt
  - Ikke et alternativ med helt eller delvis avslag
- Arbeid påbegynt påfølgende dag
  - Begrenset tidsvindu for gjennomføring av tiltaket

# Plan- og bygningsloven § 12-1 (3)

*«For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven»*

- NOAs anførsel – Vedtaket er ugyldig fordi:
  - Første punktum utløser reguleringsplanplikt pga tiltakets omfang og virkninger for miljøet
  - Planplikten gjelder også for tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter pbl. kap. 20
- Grunneiers anførsel:
  - Reguleringsplanplikten gjelder kun for saker som skal byggesaksbehandles etter pbl. kap. 20, jf. § 12-1 (3) andre punktum
  - Landbruksveger er unntatt byggesaksbehandling etter kap. 20, jf. § 20-6
  - Reguleringsplan er ikke materielt vilkår for å gi tillatelse til saker som ikke behandles etter pbl. kap. 20
  - Annet punktum angir rettsvirkning for første punktum
  - Unødvendig dobbelbehandling

# Forholdet mellom pbl. § 12-1 (3) og sektorlovgivning

Pbl § 12-3:  
Tillatelse etter § 20-2 for større bygge- og anleggstiltak kan ikke gis uten reg.plan

Pbl § 20-6:  
Oppstiller unntak fra kap. 20 for tiltak som blir tilfredsstillende behandlet etter annet lovverk

SAK § 4-3:  
Angir saker som blir tilfredsstillende behandlet etter annet lovverk, herunder landbruksveger etter skogbrukslova, jf. bokstav e).

Skogbrukslova § 7:  
Forskriftshjemmel for landbruksveger

Landbruksvegforskr:  
Regulerer nybygging og ombygging av landbruksveger

# Konsekvenser ved krav om reguleringsplan

- Dobbel behandling av likeartede forhold
- Utfordringer med samordning
- Saksbehandlingsressurser hos forvaltningen
- Konsekvenser for grunneier
  - Økonomiske – engasjere planfaglig kompetanse
  - Mer tidkrevende prosess
- Motstrid med landbrukspolitiske støtteordninger



# Domstolenes vurdering

---

- Tingretten
  - «Enig» med NOAs argumentasjon, men grunneier vant
  - Pbl. § 12-1 (3) fastsetter krav om reguleringsplan for skogsbilveger
  - Feilen har ikke hatt betydning for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41
- Eidsivating lagmannsrett
  - Flertallet: Manglende reguleringsplan har ikke rettsvirkning, derfor ikke nødvendig å vurdere reguleringsplanplikt
    - *«legger flertallet til grunn at det kun er tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, som utløser kommunens plikt til å utarbeide reguleringsplan – og det er kun i disse tilfellene at manglende reguleringsplan kan utgjøre en ugyldighetsgrunn for et ellers lovlig tiltak.»*
  - Mindretallet: Det foreligger ikke reguleringsplanplikt for tiltak som ikke er søknadspliktige etter pbl. § 20-2
    - *«§ 12-1 tredje ledd skal forstås slik at det bare er tiltak som er søknadspliktige etter § 20-2 som forutsetter reguleringsplan.»*

# Domstolenes vurdering

---

- Høyesterett forkastet anken (HR-2023-795-U)

*«Ankeutvalget finner det enstemmig klart at anken ikke kan føre frem. Anken forkastes i medhold av tvisteloven § 30-9 andre ledd»*

# Etterfølgende debatt

## Jurister: Skogbruk uten rettslig kontroll

 Klima og Energi Debatt 10. mai 2023

## Advokat: Bygging av skogsbilveier foregår ikke uten lovregulering eller rettslig kontroll

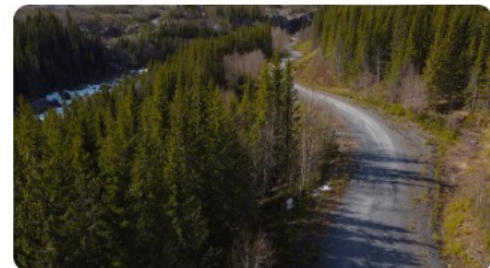
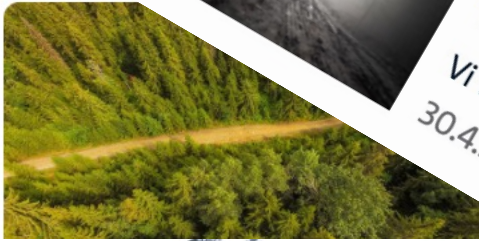
 Klima og Energi

## Skogeier: Å forvalte skog er en balanse mellom mange interesser

 Klima og Energi Debatt 19. mai 2023

## Jurister: Hvor grundig må saksbehandlingen være før landbruksveier kan bygges?

 Klima og Energi Debatt 24. mai 2023



Tar mer og mer plass: Disse veiene går under radaren for de fleste  
Vi trakk ut på en gjørmete norsk skogsbilvei. Der dukket stadig nye overraskelser opp.  
30.4.2023 – Artikkel

# NORSKOG

## Honne – 3.11.2023

---

**Solkraft – Hvilken utvikling ser vi innen solkraft og hva er viktig for grunneier?**

Peder Landfald  
Advokat



# Innledning

---

- Erfaring fra det siste året
  - Stor aktivitet på Østlandsområdet
  - Ulike aktører
  - Hastverk
- Avtaler om leie av grunn til solkraftproduksjon
  - Lang tidshorisont
  - Store verdier for grunneier
- Hva er viktig for grunneier?
  - Tre faser: Utvikling-, bygge- og driftsfase

# Hva er viktig for grunneier – Generelle vilkår

---

- Avtalens opphør (i utviklingsfasen)
  - Klare bestemmelser for opphør av avtalen
  - Knytte automatisk opphør til «milepæler», f.eks.
    - Frist for å søke konsesjon
    - Frist for å fatte investeringsbeslutning
    - Frist for å påbegynne anleggsarbeid
- Leietakers rettigheter innenfor og utenfor planområdet
  - Innenfor: Alt som er nødvendig for å bygge og drifte et solkraftverk
  - Utenfor: Adkomst
    - Ny adkomst – vederlag?
    - Drift, vedlikehold, brøyting
    - Samarbeid med grunneier
- Grunneiers bruk av området
  - Alt som ikke kommer i konflikt med solkraftverket
  - F.eks. Beite

# Hva er viktig for grunneier – Generelle vilkår

---

- Klausul om overdragelse / transport av leieavtalen
  - Kan forvente en annen avtalemotpart
- Ansvarsbestemmelser
  - Utbygger ansvarlig for ethvert krav som skyldes planlegging, utbygging eller drift av solkraftverket
  - Hva grunneier kan gjøre i nærheten av solkraftverket, f.eks. varsle avvirkning
- Nedleggelse av solkraftverket
- Reforhandlingsklausuler
- Hevingsbestemmelse ved manglende betaling
- Tvisteløsning
  - Alminnelige domstoler, ikke voldgift
- Kostnadsdekning – sakkyndig og juridisk bistand

# Hva er viktig for grunneier – kommersielle vilkår

---

- Ofte en tredelt modell
- Utviklingsfase
  - Engangsutbetaling – signon-fee
  - Årlige utbetalinger
  - Ofte lav utbetaling
- Byggefase
  - Engangsutbetaling ved anleggsstart
  - Årlige utbetalinger
  - Knyttet ofte til installert effekt (kr/MW) eller areal (kr/daa)
- Driftsfase
  - Årlig leie



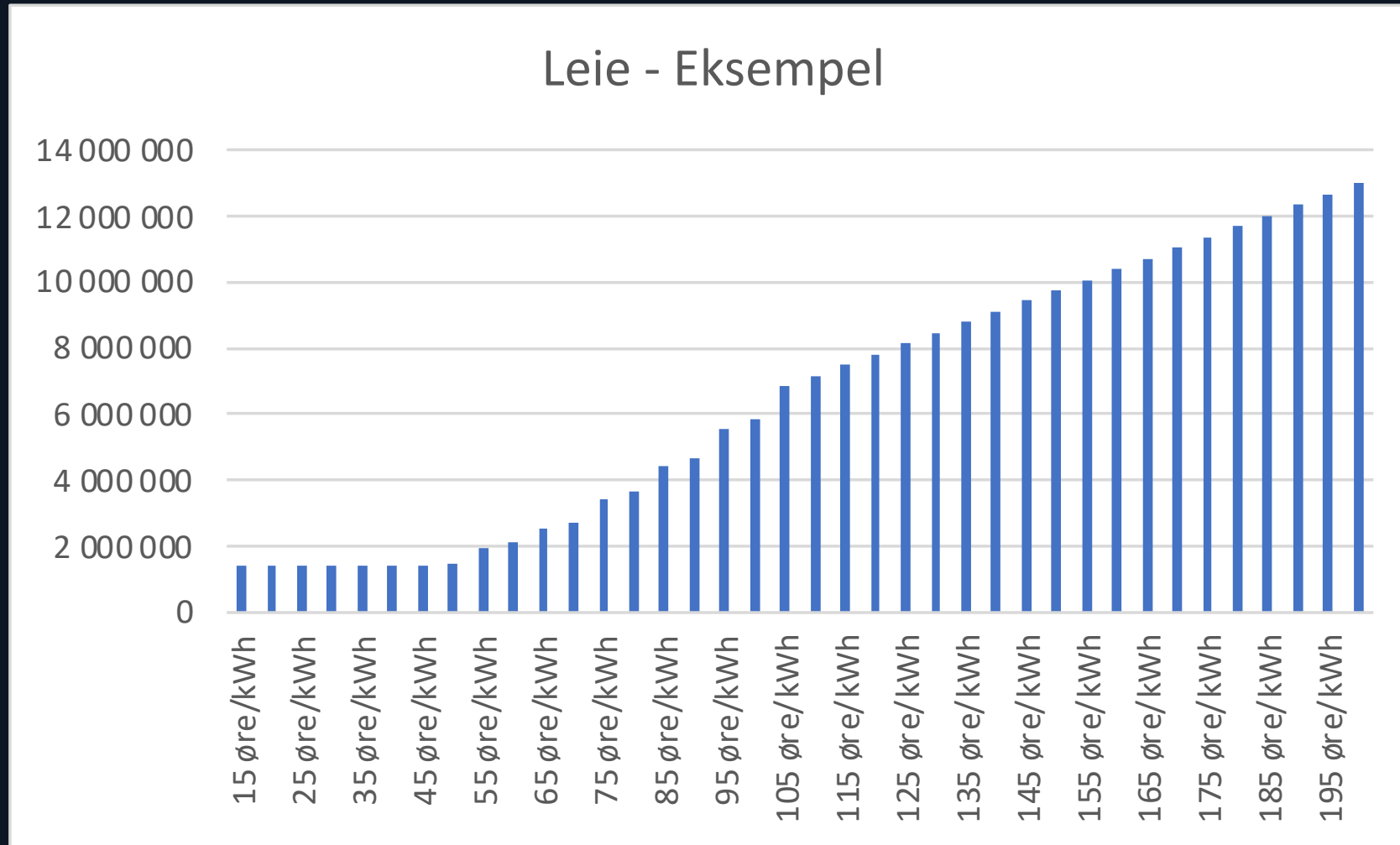
# Hva er viktig for grunneier – kommersielle vilkår

- Kommersielle vilkår – to modeller for driftsfasen
  - Fast sats – kr/daa
  - Brutto omsetning i kombinasjon med garantert minsteleie
- Brutto omsetning
  - Tar utgangspunkt i brutto omsetning i kraftverket
  - Progressiv trappetrinnsmodell som følger kraftpris, f.eks.

0-40 øre/kWh	3,50 %
40-50 øre/kWh	4,00 %
50-60-øre/kWh	5,00 %
60-70 øre/kWh	6,50 %
70-80 øre/kWh	7,50 %
80-90 øre/kWh	8,50 %
90-100 øre/kWh	10,00 %
100 øre/kWh -	12,00 %

- Utbetales (ofte) etterskuddsvis i påfølgende år

# Kommersielle vilkår - Brutto omsetning - eksempel



# Kommersielle vilkår - Brutto omsetning – to tilbud



# Kommersielle vilkår

---

- Brutto omsetning – hva er viktig?
  - Klar ordlyd
  - Sikre markedsmessige vilkår– unngå «bondefangeri»
  - Innsynsklausul for å etterprøve grunnlaget
  - Minimumsvederlag
    - Ofte uttrykt i kr/daa
    - Ved lave kraftpriser
    - Ved driftsavbrudd
  - Forfall
  - Noen utbyggere krever rett til reforhandling ved endrede rammevilkår
- Brutto omsetning – Hva er riktig nivå?
  - Investeringskostnad
  - Hva man tror om kraftpris i et langt perspektiv
  - Markedstest

# Hvordan går det med skogprisene?

3. november 2023

Svein Skjerstad, Skogkonsulent



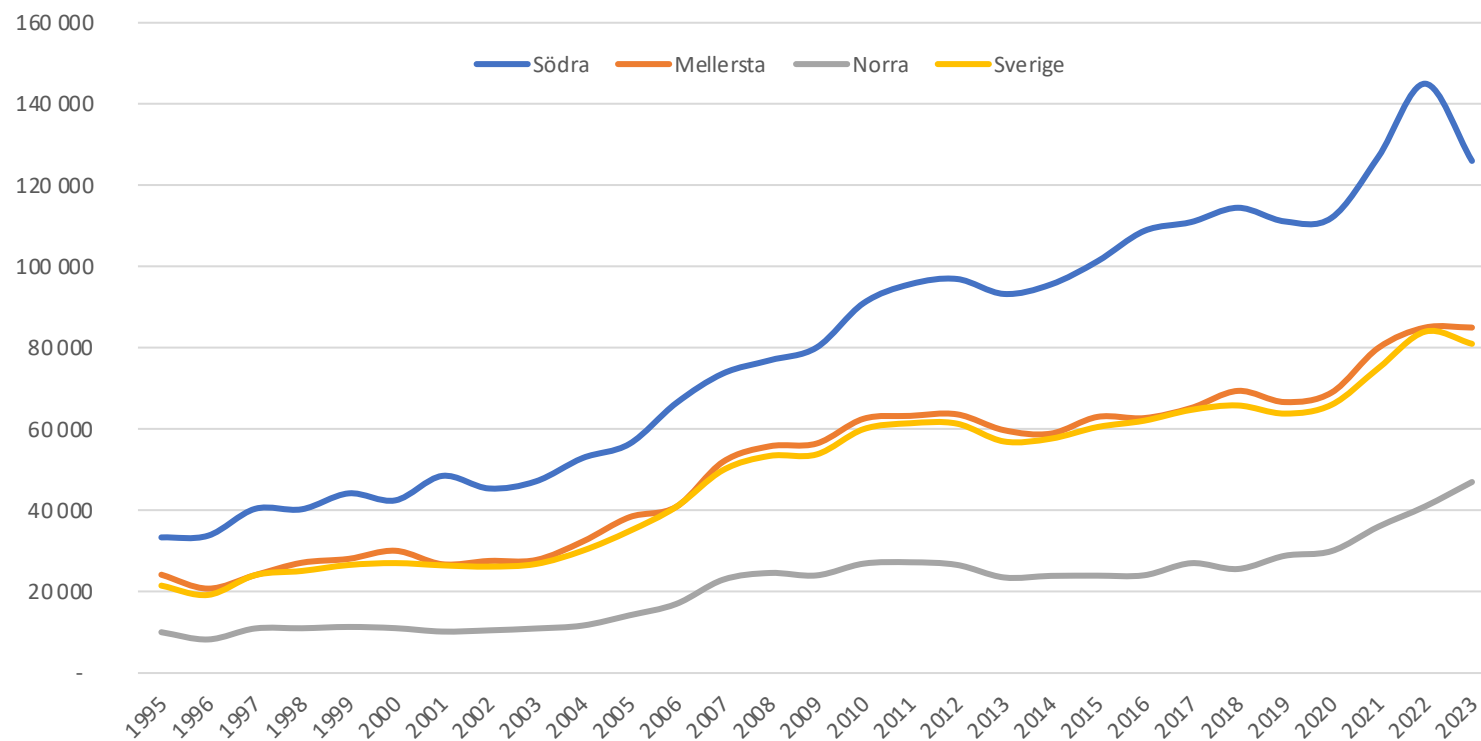
# Dyrtid og usikkerhet



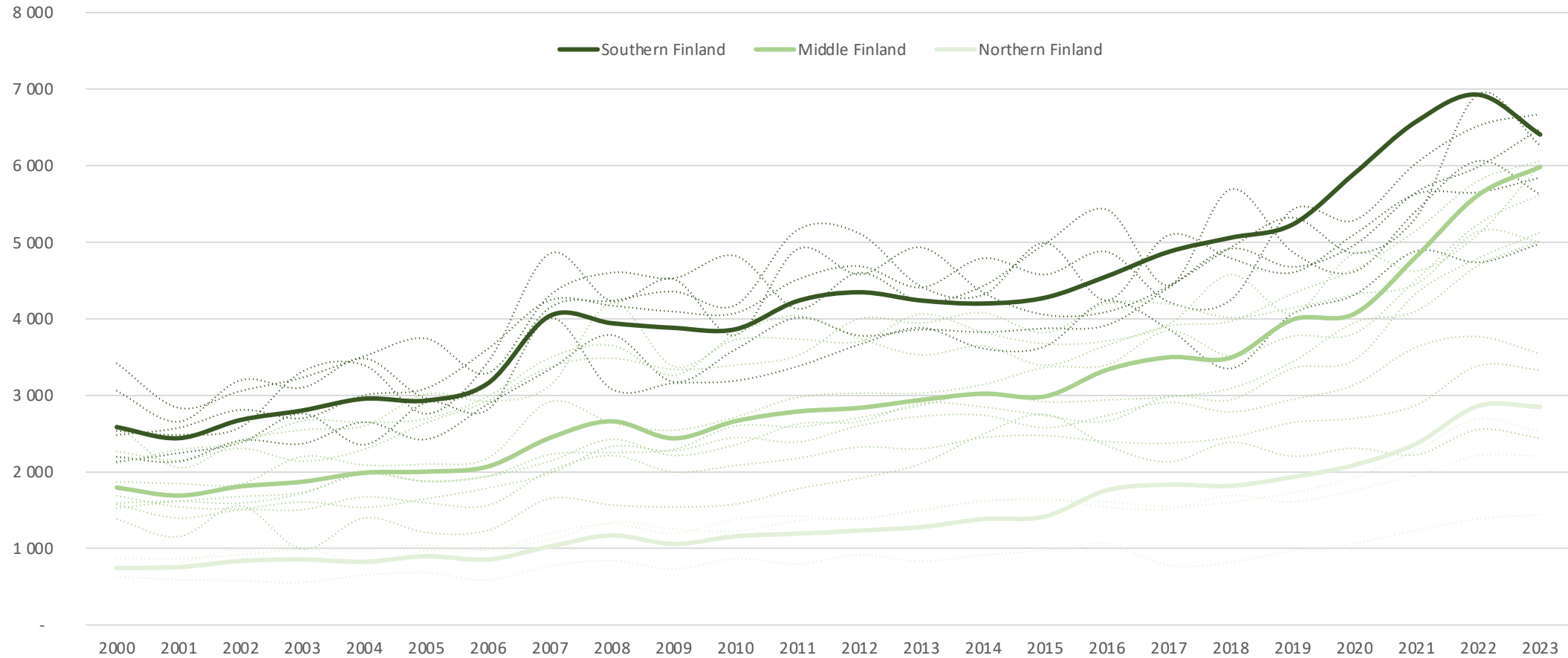


# Söta bror

Svenske skogspriser SEK/hektar, nominelle



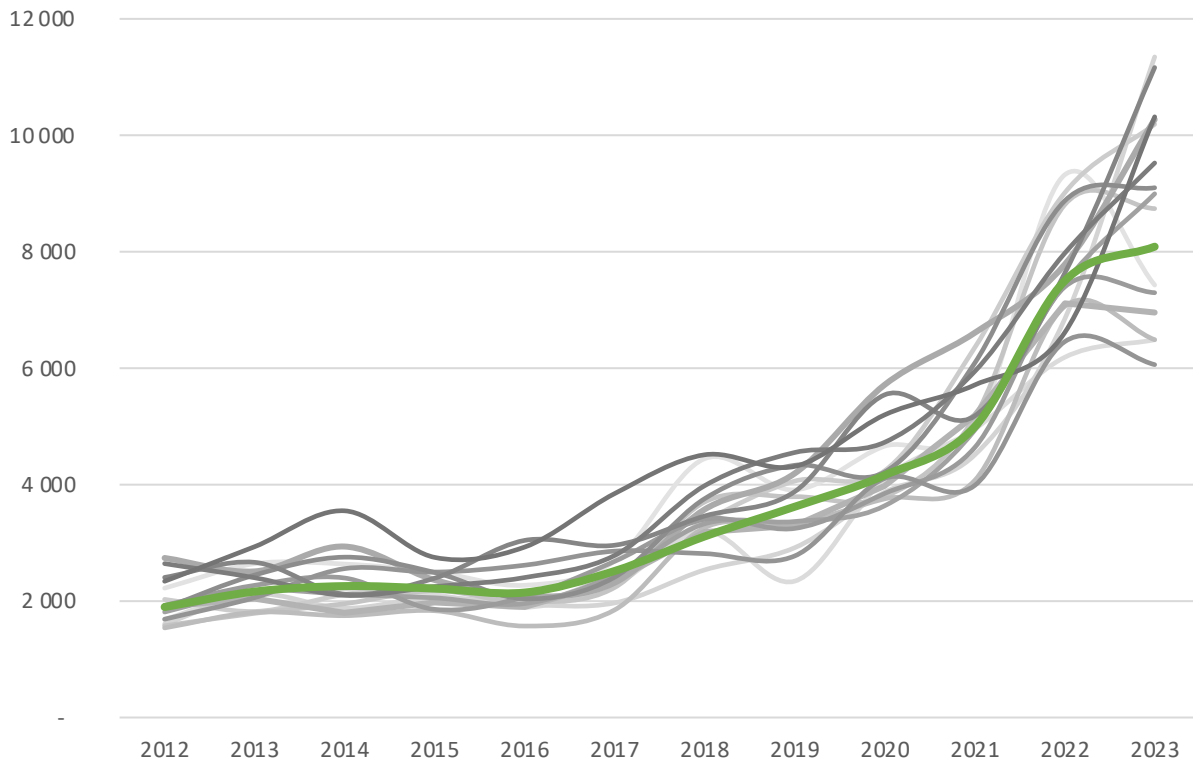
# Finland





# Baltikum

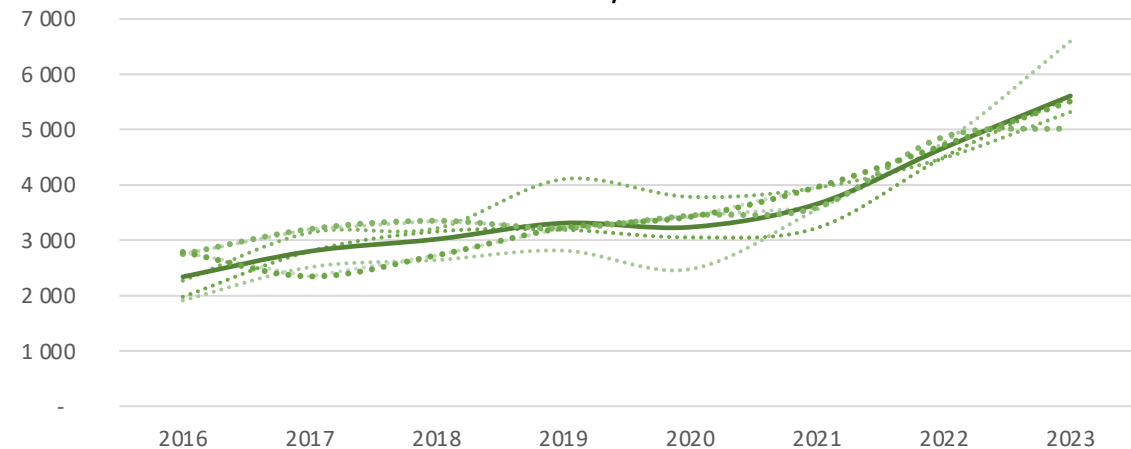
Estland €/ha



## Skogsfond säljer tillgångar i Baltikum

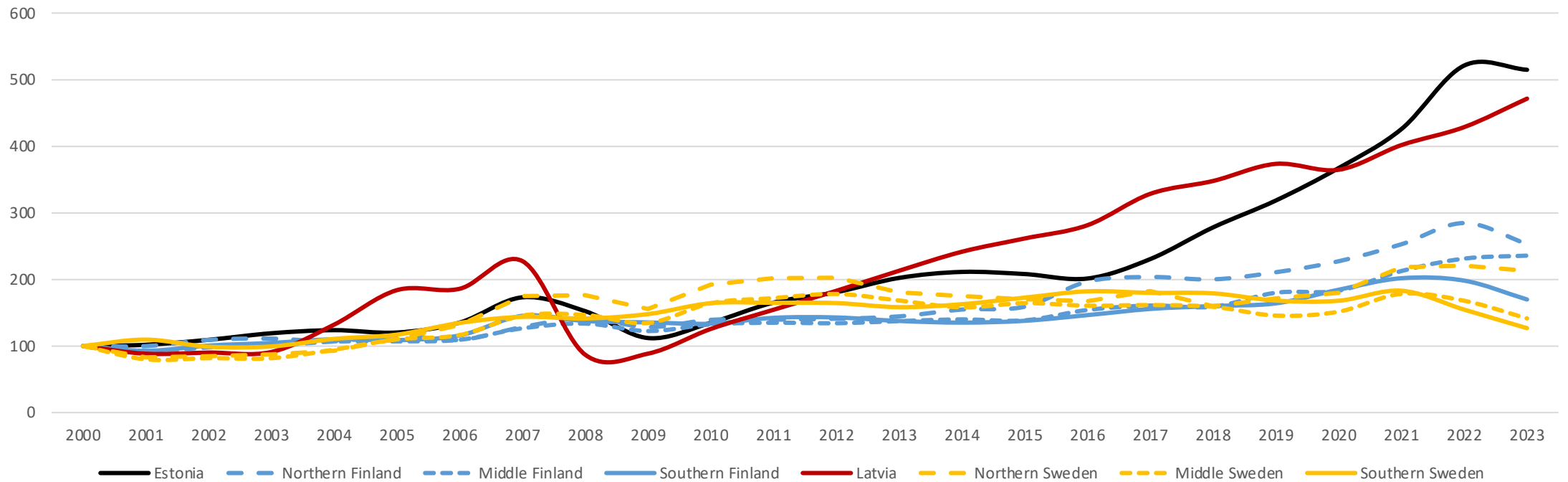
9 oktober Skogsfond Baltikum har beslutat att sälja all sin skog i Lettland och Litauen.

Latvia €/ha



# Prisindeks

Reell prisutvikling per hektar, indeks 2000=100



# Tor Gunnar (32) har kjøpt kjempeeiendom: – Veit hva jeg har å drive med resten av livet

**Kjøper praktgård til over 70 millioner**



## NORGE

### LB-2022-51932

Instans	Borgarting lagmannsrett – Overskjønn
Dato	2023-09-12
Publisert	LB-2022-51932
Stikkord	Fast eiendoms rettsforhold. Overskjønn. Ekspropriasjon av jordbruksarealer til vei. Kapitaliseringsrente. <a href="#">Skjønnsprosessloven § 53</a> og <a href="#">§ 57</a> . <a href="#">Grunnloven § 105</a> .
Sammendrag	Ekspropriasjon av jordbruksarealer fra tre gårder til E18 i As og Nordre Follo. Kapitaliseringsrenten ble satt til 2,5 prosent. Konkrete vurderinger av tapt avkastning i ervervede og midlertidig beslaglagte arealer. Uttalelser om metodevalg ved fastsettelse av avlingsnivåer. Erstatning også utmålt for ulemper ved økt kantareal og dårligere arrondering. Tålegrense for støy for kuer på innmarksbeite ville komme over tålegrensen, men kunne avhjelpes. Dissens (4-1) om kapitaliseringsrente og metode for å fastsette avlingsnivå. <b>Henvisninger:</b> <a href="#">Grunnlova (nynorsk) (1814) §105</a>   <a href="#">Skjønnsprosessloven (1917) §53, §57</a>
Saksgang	Follo og Nordre Østfold tingrett TFNO-2021-807 – Borgarting lagmannsrett LB-2022-51932 (22-051932SKJ-BORG/03). <a href="#">Om rettskraft</a>

# Reisebrev fra Litauen

