



Wind in the wires
It's the sigh of wild electricity

I'm on the edge of a cliff

Surpassing

Comfort and security

But here comes a gale

A crippling anger

Sea birds are blown

Into the rocks

Grace is lost to thunder

Thunder

Pressure

Getting

Lower

But see her waters break

Rain falling to the sea

Into a granite wave

A unit

A family

It's just a sigh

Just a sigh

This wild electricity

Made static by industry

Like a bird in an aviary

Singing to the sky

Just singing to be free

To be free

-Patrick Wolf

Forord

Denne avhandlingen markerer slutten på mitt masterstudium i Eiendomsfag ved Institutt for Landskapsplanlegging, Norges Miljø- og biovitenskapelige Universitet.

Jeg vil rette en takk til:

Veileder Nikolai K. Winge og biveileder Håvard Steinsholt for samtaler, innspill og hjelp der det har vært nødvendig.

Knut Mollestad og Kjell Saksgård fra henholdsvis Statkraft Agder Energi Vind DA og Statkraft AS, som tok seg tid til å møte meg for samtale og ga meg en større forståelse for vindkraftutbygging.

Alle øvrige respondenter og utbyggere som har svart på min henvendelse og gitt meg tillatelse til å bruke grunneieravtaler.

Håkon Sandbekk for å dele sin kunnskap, drøfting av interessante problemstillinger, samt korrekturlesing og datahjelp.

Amba S. Lunde for sin tilstedeværelse og positive livsinning.

Mine foreldre som lot meg disponere egen skrivestue under arbeidet.

Gode venner for støtte og entusiasme. Ingen nevnt, ingen glemt.

Tjernsløkken, Stabekk 13.05.2014

Anine Lunde

Sammendrag

Utnyttelse av vindressurser er en relativt ny form for energiproduksjon i Norge. Offentlige myndigheter har som mål å tilrettelegge for økt utbygging av miljøvennlig vindkraft, for å gi et viktig bidrag til produksjon av fornybar energi. Denne avhandlingen tar sikte på å undersøke vederlag til grunneiere ved vindkraftutbygging. Tiltak for vindkraftutbygging medfører store inngrep, men gir også grunneierne en inntektskilde for arealene.

Undersøkelsen er gjennomført som en dokumentstudie. Datamaterialet som ligger til grunn er i hovedsak grunneieravtaler fra utbyggere med anlegg i drift eller under planlegging. I tillegg til de frivillige avtalene foreligger flere skjønn som omhandler temaet.

Utbygging av vindkraftanlegg hadde sin spede start med Husfjellet i Trøndelag på starten av 1990-tallet. Siden den gang har det blitt stadig flere, enda en rekke er under planlegging. De tidligste avtalene ble inngått uten særlig sammenligningsgrunnlag. Særlig etter 2006 er det etablert en praksis for vederlag til grunneiere. Overskjønn fra Kjøllefjord var særlig viktig for videre praksis. Arealer til vindkraftutbygging har nå en slags etablert «markedsverdi».

Vederlag til grunneiere består vanligvis av engangsvederlag fordelt på MW installert effekt, og kompensasjon for båndlagt areal til anlegg eller andre inngrep utmålt per kvadratmeter. I tillegg kommer produksjonsavhengig leie, enten basert på GWh, eller som en prosentandel av beregnede kraftinntekter.

Innhold

Forord.....	2
Sammendrag	3
1 Innledning.....	6
1.1 Oppbygning av avhandlingen	6
1.2 Tema.....	7
1.3 Problemstilling.....	8
1.4 Avgrensning.....	8
2 Fremgangsmåte og metode	10
2.1 Forskningsdesign	10
2.1.1 Forberedelse.....	10
2.1.2 Datainnsamling.....	11
2.1.3 Dataanalyse	12
2.1.4 Rapportering.....	13
2.2 Kildekritikk.....	13
2.3 Forskningsetikk.....	14
3 Rammevilkår.....	15
3.1 Vindressurser.....	15
3.2 Vindkraft i Norge	15
3.3 Mål og virkemidler i energipolitikken.....	17
3.4 Lønnsomhet i vindkraft	17
3.5 Grønne sertifikater	18
3.6 Konsesjonsprosessen: Saksgang for behandling av vindkraftproduksjon.....	21
3.7 Grunn- og rettighetsserverv.....	24
4 Undersøkelse – Innhenting og presentasjon av data.....	26
4.1 Oversikt over prosjekter.....	28
4.2 Definisjoner og konsepter i grunneieravtalene.....	29
4.3 Tabeller.....	34
4.3.1 Engangsvederlag.....	34
4.3.2 Årlig produksjonsavhengig leie.....	35
4.3.3 Vederlag til vei, masseuttak og midlertidige og permanente anlegg.....	36
4.3.4 Vederlag i planleggingsperiode og utbyggingsfase	37

5	Analyse	39
5.1	Rammebetingelser	39
5.2	Avtalepraksis før 2006.....	39
5.3	Skjønnsutmåling	40
5.4	Årlig produksjonsavhengig leie.....	41
5.5	Engangsvederlag.....	41
5.6	Bruk av avtaleområdet til andre formål enn vindkraftverk.....	42
5.6.1	Trevirke.....	42
5.6.2	Jakt og beite.....	42
5.6.3	Reindrift.....	42
5.7	Vei.....	43
5.8	Vederlagsfordeling mellom grunneiere	43
5.9	Konklusjon	45
6	Kildehenvisninger	46

1 Innledning

1.1 Oppbygning av avhandlingen

Avhandlingen består av fem hovedkapitler; innledning og tema, fremgangsmåte og metode, rammevilkår, innsamling og presentasjon av datagrunnlag og til slutt drøfting og analyse.

Kapittel 1 Innledning gir en rask innføring i temaet for avhandlingen og hvordan den er bygget opp. Den skal kort si noe om aktualiteten for vindkraft og hvordan dette er vesentlig for avhandlingen. Her vil problemstillinger bli definert og temaet avgrenset.

Kapittel 2 Fremgangsmåte og metode beskriver forskningsdesign for undersøkelsen og redegjør for de ulike stadiene i prosessen og utvalg av empiriske data som gir grunnlaget for avhandlingen. Kapitlet tar også sikte på å gjøre en kritisk vurdering av eventuelle feilkilder.

Kapittel 3 Rammevilkår tar sikte på å gi en oversikt over vind og vindkraft i Norge, som er nødvendig for en forståelse av temaet. Videre gis en kort oversikt over politiske og juridiske rammevilkår for utbygging av vindkraft i Norge, herunder mål og virkemidler i energipolitikken og fornybar energi som satsningsområde.

Kapittel 4 Innsamling og presentasjon av data inneholder de funn som er gjort i løpet av arbeidet med avhandlingen. Her presenterer jeg funn fra grunneieravtalene og ekspropriasjonsskjønn som har vært gjenstand for mine empiriske studier, og som legger grunnlaget for videre analyse.

Kapittel 5 Analyse inneholder selve drøftelsen av funn som er gjort i den empiriske studien. Avslutningsvis skal også avhandlingens problemstillinger besvares.

1.2 Tema

Norge er et land med meget gode vindressurser og har naturgitte forutsetninger for økt utbygging av vindkraftverk. En god vindressurs er likevel ikke nok, en rekke faktorer må være tilstede for at vindkraftanlegg kan realiseres. Vindkraftverket må ha tilgang til nett med ledig kapasitet, og de samlede konsekvensene må være samfunnsmessig fordelaktige for at konsesjonsmyndighetene skal tildele konsesjon (NORWEA, u.å.). Utbygging av vindkraftverk er tildels konfliktfylt fordi det er et omfattende tiltak. Det er arealkrevende og kan ha negative konsekvenser for eiendommene i området.

Denne avhandlingen fokuserer på forholdet mellom utbyggere av vindkraftverk og grunneiere. For grunneierne er den største ulempen ved en utbygging båndlegging av areal, som har innvirkning for deres bruk av området til eksempelvis beite, jakt eller annen drift. Tiltaket krever store inngrep i arealene med anleggelse av veier, kraftlinjer, midlertidige og permanente anlegg, rydding av trevirke og masseuttak. I tillegg kommer ulemper som støy og skyggekast fra turbinblader. Et vindkraftverk er synlig og hørbart over lange avstander. Både turbinblader og selve turbinen avgir lyd. Selv om tekniske forbedringer de siste årene har redusert støyen betraktelig er det fremdeles en ulempe som varierer med vindstyrke, vindretning og topografi (NORWEA, u.å.). Det er derfor interessant å gjøre en studie av hva grunneiere får erstatning for i forbindelse med utbygging av vindkraftverk, og hvordan denne erstatningen utmåles. Avhandlingens sentrale tema er altså en undersøkelse av praksis for utmåling av erstatning til grunneiere som blir berørt av vindkraftverk i Norge. Avhandlingen vil gå nærmere inn på avtalepraksis med tanke på kompensasjon både i planleggingsfasen, utbyggingsfasen og driftsfasen. Etter innsamling av avtaler fra et relativt bredt utvalg av prosjekter tar undersøkelsen sikte på å gjøre en analyse av hvordan kompensasjon utmåles og hvilke nivåer som gjelder for kompensasjon.

Jeg vil se nærmere på hvilke typer inngrep i eiendomsretten det blir utmålt erstatning for, som båndlegging av areal og eventuelle skader og ulemper på eiendommer, for eksempel i forhold til erstatning for vei, anlegg, skogdrift, beite, jakt og reindrift. Det vil være interessant å se om avtalene viser en lik form for praksis av utmåling av erstatning, eller om de viser store ulikheter.

I dag er de samlede vindressursene i Norge i liten grad utnyttet, men utgjør en potensiell inntektskilde for grunneiere. Grunneiers rolle i et vindkraftprosjekt vil normalt bare være som utleier av grunn til anlegget. Vederlag til grunneierne kan bli fastsatt enten ved frivillige avtaler mellom grunneier og utbygger, eller dersom partene ikke klarer å komme til enighet, ved ekspropriasjon. Når en utbygger søker om konsesjon vil man normalt også søke om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse samtidig. Det er praksis for at dette innvilges samtidig som konsesjon meddeles. Det er imidlertid sterkt ønskelig for både lokale og sentrale myndigheter at utbyggere og grunneiere inngår frivillige avtaler, blant annet av hensyn til å redusere konfliktnivået og de samfunnsmessige kostnadene ved utbygging av vindkraft. Avhandlingen tar sikte på å undersøke vederlag som fastsettes både gjennom frivillige avtaler og gjennom de relativt få rettskraftige skjønn som foreligger på området.

1.3 Problemstilling

Avhandlingens hovedproblemstilling er som følger:

- Hvordan kompenseres grunneiere ved avståelse av grunn til utbygging av vindkraftverk?

Underordnede problemstillinger er:

- Hvilke inngrep blir det utmålt erstatning for, som for eksempel for begrensninger på bruksrettigheter som beite og jakt, masseuttak og skogdrift?
- Blir det gitt kompensasjon for veier, anlegg og andre permanente innretninger?
- Hva er «markedsverdien» til arealer som blir vurdert til vindkraftanlegg?
- Er det mulig å se en entydig praksis for utmåling av vederlag for grunn- og rettighetserverv til vindkraft?
- Har det skjedd en utvikling av utmåling av kompensasjonen over tid?

1.4 Avgrensning

Det knytter seg en rekke interessante tilgrensende problemstillinger og temaer til avhandlingens hovedtema. Jeg har sett meg nødt til å avgrense mot disse, gitt rammene for denne avhandlingen.

I kapittelet for rammevilkår gis en kort innføring i konsesjonsprosessen. Det viktigste å belyse kort her er søknad og tillatelse til forhåndstiltredelse og ekspropriasjon. Jeg kommer

ikke til å beskrive forholdet til regler og rammeverk i plan- og bygningsloven i særlig grad, da jeg ikke finner det vesentlig i forhold til avhandlingens hovedtema. Avståelse av grunn i forbindelse med nettilknytning behandles heller ikke her, ettersom dette vanligvis håndteres av nettselskapene.

Forhold til tredjemenn og andre rettighetshavere enn grunneiere er også på siden av hva jeg ønsker å undersøke. I de fleste avtalene er det spesifisert at utbygger tar på seg alt ansvar for eventuelle skader og ulemper som kan føre til erstatningskrav fra tredjemenn. Avtalene i seg selv går således ikke nærmere inn på erstatning til naboeiendommer, rettighetshavere i avtaleområdet eller andre mulige erstatningskrav.

Unntaket er erstatning til reindrift, som er nærmere regulert i en rekke av avtalene og har vært tema i enkelte av skjønssakene. Temaet om vederlag til reindrift er svært omfattende, og kunne vært interessant som en studie i seg selv. Gjennom rettskraftige skjønn er det slått fast at erstatning til reindrift skal trekkes fra erstatningen til grunneiere fordi driften utgjør en eksisterende båndlegging og dermed har negativ innvirkning på eiendommens bruks- eller salgsverdi. Jeg vil derfor bare drøfte temaet i den grad det har direkte relevans for utmåling av erstatning til grunneierne, da dette ellers ville blitt for omfattende i forhold til avhandlingens omfang.

Utbygger og grunneiere står fritt til å forhandle frem avtalevilkår og vederlagsbeløp i forbindelse med erverv av grunn til gjennomføring av tiltak. Forhandlingene med grunneiere skjer dog under trussel om ekspropriasjon. Dermed vet begge parter at ervervet kan skje uansett om de kommer til enighet om avtale eller ikke, gitt at utbygger for konsesjon for tiltaket. Jeg avgrensner imidlertid avhandlingen mot generell forhandlingsteori ettersom dette ikke er sentralt for temaet.

Satsing på vindkraftproduksjon er til dels omstridt, blant annet med tanke på konsekvenser for lokale beboere og negative ringvirkninger for miljøet. Jeg vil ikke gå inn på disse problemstillingene, eller vie dem plass i teorigrunnlaget da det ligger noe på siden av temaet.

2 Fremgangsmåte og metode

Metode betyr å følge en bestemt vei mot et mål. Samfunnsvitenskapelig metode dreier seg om hvordan man går frem for å hente inn informasjon om virkeligheten, og hvordan man kan bruke denne informasjonen for å gi oss innsikt i samfunnsmessige forhold og prosesser. Metode dreier seg om å samle inn, analysere og tolke data (Johannessen et al., 2008).

I det følgende vil jeg gi en kort innføring i det "forskningsdesign" jeg følger for utarbeidelse av avhandlingen. Jeg vil også redegjøre for hvilke valg jeg har tatt i forhold til de ulike stadiene i forskningsprosessen.

2.1 Forskningsdesign

Ved gjennomføring av en undersøkelse må det gjøres mange overveielser og valg. I en tidlig fase må det avgjøres hva og hvem som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsen skal gjennomføres. Selve prosessen og «alt» som knytter seg til undersøkelsen betegnes som forskningsdesign. Jeg har valgt å basere forskningsdesign etter Johannessen et al. (2008).

Selve forskningsprosessen går over fire stadier:

1. Forberedelse
2. Datainnsamling
3. Dataanalyse
4. Rapportering

2.1.1 Forberedelse

Forberedelse starter med å definere hva en ønsker å få vite og hvilke spørsmål en ønsker å få svar på. Man må ha en ide for hva man vil undersøke og avgrense tema deretter. Hva skal undersøkelsen bidra med og hvorfor er det ønskelig å gjennomføre denne? En sentral del ved forskningsarbeid er å sette seg inn i relevant litteratur og teori. Man må lage et opplegg for forskningsdesign, det vil si hvordan man skal gå frem for å finne den informasjonen som legger grunnlaget for selve undersøkelsen.

Som forberedelse til denne avhandlingen har det vært nødvendig å sette seg inn i litteratur og bakgrunnsinformasjon som er nødvendig for å få en forståelse for temaet. Forberedelsene skal skape et rammeverk for selve undersøkelsen, og de viktigste temaene i forbindelse med utnyttelse av vindressurser vil bli gitt en presentasjon i kapittelet om

rammevilkår, for å gi de nødvendige kunnskaper for å forstå datainnsamlingen og selve analysen. Særlig er det interessant å vite en del om energipolitiske mål for utbygging av vindkraft i Norge, fordi dette danner grunnlaget for den stadig mer utbredte planleggingen av vindkraftanlegg som igjen båndlegger areal hos berørte grunneiere. Det er også nødvendig å gjøre en vurdering av hva som skal undersøkes nærmere og hva som må avgrenses i forhold til avhandlingens rammer.

I kapittel 3 om rammevilkår har jeg gått noe inn på lønnsomhet i vindkraft og betydningen av den norsk-svenske sertifikatordningen. Hvorvidt utnyttelse av vindressurser er lønnsomt vil ha betydning for hvor omfattende utbygging man kan forvente i de kommende år. Lønnsomhet i vindkraft er også relevant for grunneiere i den grad erstatning blir utmålt etter prosjektets overskudd, som noen av avtalene gir eksempel på.

For forståelse av rammevilkår brukte jeg blant annet informasjon fra NVE's nettsider, diverse rapporter, lover og regler og konsesjonssøknader, samt grunneierhåndbok og Vindkraftens ABC utgitt av NORWEA. NORWEA er en interesse- og bransjeorganisasjon for vindkraft i Norge, med rundt 125 medlemsbedrifter i hele spekteret av vindkraftbransjen. NORWEAs mål er å "oppretholde et modent og langsiktig vindkraftmarked i Norge".

2.1.2 Datainnsamling

I forskning må det samles inn dokumentasjon, eller data som gjenspeiler den virkeligheten som undersøkes. Uavhengig av fremgangsmåte må man gjøre en utvelgelse av hvilke data som skal ligge til grunn for undersøkelsen. Man må ta stilling til en utvalgsstørrelse (hvor mange saker man skal undersøke), utvalgsstrategi (hvilke prinsipper skal ligge til grunn for utvelgelsesprosessen) og rekruttering (hvordan og når skal man rekruttere informanter). Datagrnnlaget skal være relevant og pålitelig.

Datainnsamlingen for denne avhandlingen ble i hovedsak gjennomført som dokumentanalyse, ved gjennomgang av avtaler mellom utbyggere og grunneiere tilknyttet vindkraftverk. I første omgang tok jeg kontakt med de utbyggere som har vindkraftverk i drift. Siden utvidet jeg undersøkelsen til å gjelde også avtaler for vindparker som er gitt konsesjon, men som ennå ikke er satt i drift, samt prosjekter under planlegging eller hvor planleggingen er avsluttet. Dette begrunner jeg med at de vindkraftverkene som allerede er i

drift baserer seg på avtaler som ble inngått mange år tilbake i tid. For å kunne se en utvikling av vederlagsnivå er det nødvendig å undersøke avtaler av nyere dato.

Datagrunnlaget for undersøkelsen ble naturlig avgrenset etter hvilke utbyggere som responderte på min henvendelse, og som har vært villige til å gi meg innsyn i avtalene. Jeg har ikke gjort noen videre utvelgelse av avtaler, men har studert alle de avtaler jeg har fått tilgang til. Noen av avtalene er knyttet til prosjekter som ennå ikke er realisert etter å ha fått konsesjon, eller som fremdeles er på planleggingsstadiet. For et fåtall av prosjektene foreligger kun forslag til avtale, som ennå ikke er signert. Jeg mener likevel at usignerte avtaler kan brukes som datagrunnlag fordi de viser hva som ble lagt til grunn for kompensasjon og prisnivåer på tidspunktet for utarbeidelse av avtalen.

I tillegg til de frivillige avtalene har jeg undersøkt rettslige skjønn som er avholdt i forbindelse med vindkraftverk. Så vidt jeg har brakt på det rene er det kun fire relevante skjønnsaker, og av disse har jeg ikke sett noen grunn til å gjøre en videre utvelgelse.

De konsesjonsgitte prosjektene som inngår i mitt datagrunnlag utgjør i underkant av 30 prosent av totalt konsesjonsgitt volum (målt ut fra produksjon og effekt) for vindkraft i Norge.

2.1.3 Dataanalyse

Når dataene er samlet inn må de analyseres og tolkes. Datamengden må reduseres for å gjøre analysearbeidet håndterlig. På dette stadiet må en trekke ut den informasjonen som er relevant for det som skal undersøkes, samt foreta kvalitetssikring av og avdekke eventuelle feilkilder i de data en har samlet inn.

Dataanalysen er i stor grad selve undersøkelsen. Analysen i denne avhandlingen baserer seg i stor grad på grunneieravtalene jeg har fått tilgang til gjennom kontakt med utbyggere. Tilgangen er gitt på visse vilkår, blant annet kan jeg ikke gjengi avtalene i sin helhet eller identifisere enkeltstående grunneiere. Jeg har derfor funnet det nødvendig å lage en oversikt over de viktigste komponentene i hver av avtalene som er relevante for mitt tema, med fokus på mekanismer for engangsvederlag, produksjonsavhengig vederlag og særskilte engangserstatninger (eksempelvis for anlegg av vei).

2.1.4 Rapportering

Rapportering består av gjengivelse av resultatene en har kommet frem til, her presentert i form av en skriftlig avhandling. Det er vanlig å bruke relevant litteratur med henvisninger og referanser til eksisterende litteratur.

Konklusjonen drar linjer fra innhentet kunnskap og empirisk materiale og analyser av disse. Her blir hovedproblemstillingene diskutert og besvart.

2.2 Kildekritikk

Det er viktig å ha et kritisk blikk på datainnsamlingen. Utvalgsstørrelse og utvalgsstrategi er særlig relevant for kvaliteten på datamaterialet. Som utvalgsstrategi i denne avhandlingen, det vil si hvilke prinsipper som er lagt til grunn for utvelgelse av data, var mitt utgangspunkt å ta kontakt med alle tiltakshavere som hadde vindkraftverk i drift. Datainnsamlingen er basert på de som responderte på min henvendelse om tilgang til å bruke deres avtaler, og som hadde mulighet til å dele disse med meg. Svarprosenten har vært relativt lav. Det er heller ikke alle som har hatt anledning til å utlevere avtaler av konfidensialitetshensyn. En videre utvalgsstørrelse, det vil si å definere hvor mange saker man skal undersøke, var ikke nødvendig i forbindelse med datainnsamlingen, da jeg brukte alle avtaler jeg fikk tilgang til som grunnlag for undersøkelsen.

Dersom avtalene som utgjør datagrunnlaget hadde vært fra en og samme utbygger kunne dette vært en feilkilde hvis disse kun speilet utbyggerens avtalepraksis og ikke gav et balansert bilde av praksis i markedet. Man kan også stille spørsmål om hvorvidt avtalene fra de utbyggere som faktisk svarte på min henvendelse og ga tillatelse til bruk av disse, skiller seg fra de som ikke responderte eller ikke kunne gi ut avtalene. På bakgrunn av disse momentene var det viktig å bruke avtaler fra et bredest mulig spekter av prosjekter for å utelukke eventuelle feilkilder. Som supplement til avtalene brukte jeg også ekspropriasjonsskjønn. Disse viser både til tidligere avtaler, samt legger føringer for videre praksis. Jeg vil derfor si at eventuelle feilkilder er utelukket så langt det lar seg gjøre.

Johannessen et. al (2008) beskriver en grenseverdi for når datainnsamlingen er komplett i forhold til fravær av ny informasjon. Når det er stor grad av sammenfall i datamaterialet kan en si at grenseverdien er nådd. Det kan være nødvendig å gjøre avgrensninger i forhold til datamateriale av hensyn til tidsramme og omfang av undersøkelsen. På et gitt tidspunkt kan

en si at en har «nok» datamateriell for å gjøre en undersøkelse, basert på de ressurser man har til rådighet. Delvis kan en også si at en har «nok» datamateriale dersom det etter hvert peker samme vei. Hadde jeg hatt enda mer tid til rådighet for mine undersøkelser kan det tenkes at jeg kunne ha skaffet enda flere avtaler til bruk i undersøkelsen. Det er likevel ikke grunn til å tro at dette ville gitt vesentlig annerledes resultater, blant annet fordi skjønnsakene i stor grad må sies å være en kodifisering av avtalepraksis.

2.3 Forskningsetikk

Det er viktig å være respektfull ovenfor respondentene og deres interesser. Jeg har fått tillatelse fra utbyggerne til å bruke grunneieravtalene til min undersøkelse. Som nevnt tidligere er betingelsen for dette at jeg ikke kan gjengi avtalene i sin helhet, eller avsløre strukturen i dem. Videre skal enkeltstående grunneiere ikke identifiseres. Av samme grunn har jeg ikke inkludert avtalene som vedlegg til avhandlingen.

De fleste avtalene som er gyldig inngått er likevel tinglyst på berørte grunneiendommer, og slik sett offentlig tilgjengelige. Jeg har ikke innhentet avtaler fra grunnboken på grunn av kostnadene ved dette. Ekspropriasjonsskjønn er tilgjengelig informasjon på rettsdata.no (abonnementstjeneste).

3 Rammevilkår

3.1 Vindressurser

Vind er luftmasse i bevegelse, og masse i bevegelse inneholder energi. Solen avgir kontinuerlig enorme mengder energi som treffer jordens overflate. Solens ujevne oppvarming av atmosfæren og jordens ujevne overflate fører til trykkforskjeller fordi luften utvider seg ved oppvarming. Vind er i stor grad påvirket av lokale topografiske forhold som påvirker både vindens hastighet og retning. Vindforholdene kan variere mye og ved vurdering av vindkraftanlegg må det gjøres grundige vindmålinger for å klarlegge potensialet i et gitt område. (NORWEA, 2013). Grunnareal, og tilgangen på dette gjennom frivillig avståelse eller ekspropriasjon, er derfor avgjørende for å kunne realisere energi fra vind.

For elektrisk energi angis effekten i watt (W) og energi i watt timer (Wt). Elektrisk energi benevnes som regel i antall tusen (k) eller antall millioner (M), derav benevnelsene kW, kWh og MWh.

MW og GWh brukes som nøkkelfaktorer for utmåling av kompensasjon til grunneiere. Mer om dette i kapittel 4.

3.2 Vindkraft i Norge

Erfaring med bygging av vindkraft i Norge er relativt beskjeden i omfang både hos utbyggere og grunneiere i forhold til våre naboland. Norge hadde ved utgangen av 2011 installert 525 MW, mot rundt 3000 MW i Sverige og 3750 MW i Danmark. (NORWEA, u.å.)

Norge er et land med meget gode vindressurser. Gode vindforhold er en avgjørende forutsetning for å kunne etablere vindkraftverk med økonomisk og produksjonsmessig lønnsomhet, men dette er ikke i seg selv nok. Hva som er en god nok vindressurs er avhengig av investeringskostnad på prosjektet og hvilken pris man får betalt for energien som blir levert, samt kostnader forbundet med tilgang til areal. En relativt sett dårlig vindressurs kan i mange tilfeller være nok, dersom nett og andre faktorer er på plass. I motsatt fall kan et prosjekt basert på meget gode vindressurser «bære» høye kostander til for eksempel nettilknytning (NORWEA, u.å.). For at etablering av vindkraft skal kunne finne sted må en rekke andre faktorer være tilstede. Avstand til eksisterende infrastruktur har betydning for både produksjonskostnader og miljøkostnader. De samlede konsekvensene må også være samfunnsmessige fordelaktige.

Mangel på ledig nettkapasitet kan sies å være en flaskehals for vindkraftutbyggingen i Norge, i følge NORWEA (u.å.). Ofte ligger planlagte prosjekter i områder med lav befolkningstetthet og elektrisitetsforbruk, noe som fører til at nettet i regionen må forsterkes. Etablering av ny overføringskapasitet i eksisterende nett er kostbart og medfører naturinngrep, og ikke minst berører det vanligvis en stor andel grunneiere. Bygging eller forsterkning av kraftledninger krever med få unntak konsesjon, noe som både er tidkrevende og kostnadsdrivende. I de tilfeller der etablering av nytt eller forsterket ledningsnett vil være nødvendig kan de totale miljøvirkningene være mer omfattende enn selve vindkraftverket (MD og OED, 2007). Dersom det må bygges nye veier eller kraftledninger over store avstander fører dette til desto større inngrep i grunneiernes rettigheter enn dersom man kan bruke eksisterende veier og nett. Dette vil igjen ha en påvirkning i forhold til utmåling av erstatning, særlig i den grad grunneiere får betalt pr. m² av grunn de avgir til etablering av vei eller installasjoner, herunder kraftlinjer.

I dag er landets vindressurser i stor grad uutnyttet. De beste vindressursene i landet vil kanskje heller aldri bli utnyttet, fordi kostnaden ved å etablere vindkraftverk der er for høy til at prosjektet lar seg forsvare, eller fordi utbyggingen er uforenelig med miljøkonsekvenser som vernede arealer, unikt dyreliv eller arealer for tett opp mot bebyggelse. De beste ressursene ligger langs kysten, og hittil er det stort sett her prosjekter har vært mest aktuelle og er blitt bygget. De siste årene har det blitt mer aktuelt å utnytte vindkraften i innlandet, der den er svakere, men til gjengjeld mer stabil og mindre ekstrem enn kystvinden (NORWEA, u.å.).

Grunneieravtalene jeg har brukt som datagrunnlag for undersøkelsen er fra prosjekter i Rogaland, Møre og Romsdal, Sør- og Nord-Trøndelag, Nordland og Finnmark, det vil si kystnære områder med gode vindressurser. Avtaler fra innlandet har jeg ikke fått tilgang til.

Økt satsning på fornybar energi og vindkraft i Norge, spesielt gjennom innføringen av det norsk-svenske sertifikatmarkedet beskrevet i kapittel 3.5 nedenfor, fører til planlegging av en rekke nye prosjekter. For få år siden var vindkraft en lite benyttet ressurs, i dag ser vi derimot en økning av konsesjonssaker. En del grunneiere ser på etablering av vindparker på deres eiendommer som en god måte å skaffe seg inntekter på. Spørsmålet om grunneierkompensasjon er høyst aktuelt i forhold til satsning på fornybar energi. Mens det

for få år tilbake var få prosjekter å referere til, er det de siste årene utviklet mange avtaler, som sammen kan påvise vederlagsnivå og en slags markedsverdi for arealer med vindressurser. Dette vil gjelde selv om en stor andel av de konsesjonsgitte prosjektene i dag ikke blir bygget ut.

3.3 Mål og virkemidler i energipolitikken

Vi står overfor klimaendringer som i verste fall kan skape uopprettelige miljøproblemer dersom utslipp av klimagasser ikke reduseres. I denne forbindelse har regjeringen som mål å styrke satsningen på en miljøvennlig energi der fornybar energi, energieffektivisering og energisparing er sentrale elementer. Økt utbygging av fornybar energi er en del av satsningen og vindkraft står her sentralt. Produksjon av elektrisk energi fra fornybare kilder innebærer ingen direkte utslipp av klimagasser. Med et økt fokus på reduksjon av klimagasser er derfor etablering av vindkraftverk ønskelig fra myndighetenes side, og det er hensiktsmessig politisk at grunneiere og lokale myndigheter deler dette synet. Å kunne tilby grunneiere og berørte kommuner tilfredsstillende kompensasjon er av direkte betydning for å kunne realisere myndighetenes ambisjoner.

I juni 2007 ble en veileder om retningslinjer for planlegging og lokalisering av vindkraftanlegg gitt ut av Miljøverndepartementet og Olje- og energidepartementet i samarbeid med berørte departementer og direktorater. Rapporten definerer at hovedmålene i energipolitikken er «å legge til rette for effektiv, konkurransedyktig og sikker energiforsyning med akseptable priser til husholdninger og industri» (MD og OED, 2007).

I dag er størstedelen av Norges kraftproduksjon allerede fornybar, men da i form av vannkraft. Tall fra NVE (2009) viste at om lag 98.5 % av den totale produksjonen av elektrisitet i Norge kom fra vannkraft. De største vannkraftverkene ble utbygget på 1970- og 80 tallet. I dag er de fleste store vannressurser allerede utbygget, eller de er fredet på grunn av miljøhensyn. Vindkraft er derfor en mulighet for økt fornybar energiutvinning.

3.4 Lønnsomhet i vindkraft

I likhet med annen fornybar energi som solenergi og vannkraft, er vindkraftproduksjon preget av høye investeringskostnader og relativt lave driftskostnader. En vindpark kan produsere energi til lave priser, i og med at vinden er gratis. Likevel trenger vindkraft en

relativt høy pris for levert energi. Dette kan oppnås i kraft av høye kraftpriser, eller en kombinasjon av kraftpriser og subsidier til produksjonen.

Vindkraft er avhengig av subsidier for å være bedriftsøkonomisk lønnsomt i dagens marked. Det jobbes systematisk for og nå et punkt der vindkraftproduksjon kan levere elektrisk energi til prisen markedet betaler uten behov for subsidier (såkalt nettparitet). Når dette kan skje er avhengig av blant annet utvikling i teknologi, turbinpriser og den generelle utviklingen i energipriser. Siden vindkraftproduksjon foreløpig er avhengig av subsidier er det en bransje med relativ marginal lønnsomhet (NORWEA, 2013).

Som det fremgår av kapittel 4 og 5 har jeg funnet en tendens i enkelte nyere avtaler til at grunneierne får erstatning ut fra vindparkenes beregnede netto eller brutto kraftinntekter, heller enn per produsert GWh. Ved at grunneierne tar del i risikoen ved driften av vindparken (herunder for oppnådd kraftpris) kan de også gis en relativt sett større inntjeningsmulighet.

3.5 Grønne sertifikater

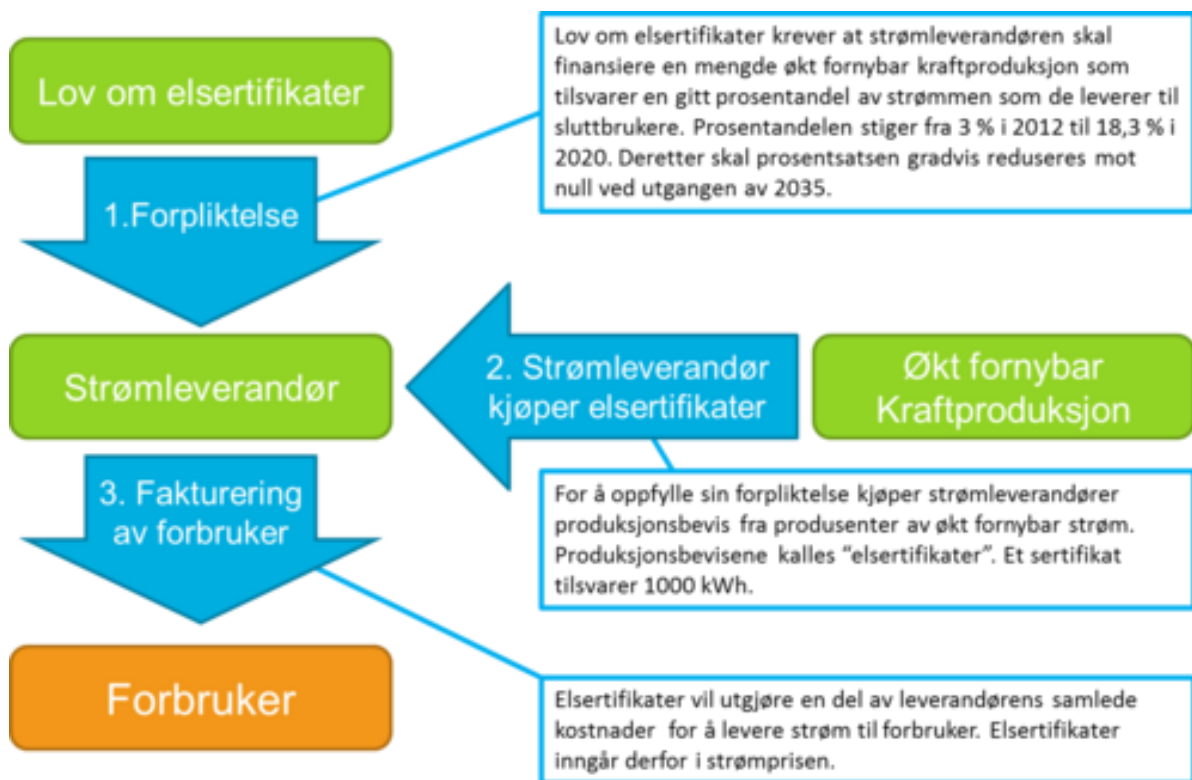
I dagens marked (2014) er kraftprisene er for lave til å forsvare investeringene som vindkraft krever. Likevel har Norge valgt å satse på produksjon av vindkraft på grunn av et ønske om, og krav til en mer miljøvennlig kraftproduksjon. I nasjonal tiltaksplan for Norge (2012) er Norge forpliktet overfor EU til å sørge for at samlet energiforbruk fra fornybare kilder skal utgjøre 67,5 % i 2020 (Ministry of Petroleum and Energy, 2009)

Energipolitikken har ført til at utbyggerne får tilskudd fra det offentlige som subsidierer produksjon av fornybar energi. Frem til 2012 har alle norske, kommersielle vindkraftverk fått støtte fra Enova. Enova SF ble etablert av Stortinget i 2001, og eies av Olje- og energidepartementet. Enova skal drive frem en miljøvennlig omlegging av energibruk og energiproduksjon, samt bidra til utvikling av energi- og klimateknologi, hovedsakelig gjennom rådgivning og økonomisk støtte (Enova, u.å.).

Fra og med 2012 har Norge gått inn i et felles elsertifikatsystem med Sverige i tråd med nasjonal tiltaksplan. Sverige har hatt ordningen med elsertifikater helt siden 2003, noe som har medført at Sverige hadde 5-6 ganger så mye vindkraft som Norge per 2011. Elsertifikater blir også gjerne omtalt som grønne sertifikater. Samlet mål for fornybar

elektrisitetsproduksjon i det felles elsertifikatmarkedet Norge og Sverige er på 26,4 TWh i år 2020. Dette tilsvarer strømforbruket for mer enn halvparten av alle norske husholdninger (OED, u.å).

Elsertifikatene er teknologinøytrale, det vil si at de utstedes til all kraftproduksjon basert på fornybare kilder, som vann, vind og biokraft. Prisen på sertifikatene er ikke politisk bestemt, men avhenger av tilbud og etterspørsel. Etterspørselen for elsertifikater er sikret ved at myndighetene pålegger kraftleverandører og visse strømkunder å kjøpe disse. Strømkundene finansierer ordningen med elsertifikater over strømrregningen, gjennom at kraftleverandørene legger elsertifikatkostnaden inn i strømprisen.



Figur: <http://www.energinorge.no/elsertifikater/bakgrunnogformaal/>

Innføring av elsertifikater gjør vindkraftutbygging mer attraktivt på sikt. Det at man har en sertifikatordning i Norge gjør at vindparkene blir lønnsomme, og ved videre subsidiering er det sannsynlig med en økt utbygging av vindressurser, hvilket indirekte har stor betydning for grunneiere. Økt utbygging og større prosjekter (i antall MW) fører til båndlegging av store

arealer og dermed økt inntekspotensiale for en større andel grunneiere enn tidligere. Som vi skal se senere, er det få grunneieravtaler som spesifikt knytter vederlagsmekanismen til inntekten fra grønne sertifikater. Det er imidlertid forventet å få en større fokus i forhandlinger med grunneiere fremover (Samtale Mollestad og Saksgård, 2014). Etter nåværende plan avvikles sertifikatordningen i 2020.

3.6 Konsesjonsprosessen: Saksgang for behandling av vindkraftproduksjon

Kraftforsyningen er av nasjonal interesse og det forutsettes sterk statlig styring og kontroll over sektoren. For å oppnå energipolitiske mål er konsesjonsbehandling av utbyggingssøknader et sentralt virkemiddel. Konsesjon innebærer at tiltakshaver får tillatelse fra myndighetene til å utøve en bestemt virksomhet i henhold til lovverket. Hensikten er at myndighetene ønsker å regulere og kontrollere at virksomheten foregår i henhold til samfunnets beste. Saksgangen frem til en endelig konsesjon er en lang og omfattende prosess som gjerne tar flere år (NORWEA, 2013). I henhold til energiloven kreves det konsesjon for utbygging av elektrisk anlegg med spenning over 1000 Volt. Konsesjonssøknader blir behandlet av NVE som er gitt ansvaret for forvaltning av vann- og energiressurser på land. Klager på vedtak skal sendes til Olje- og energidepartementet (OED) via NVE. NVE vil gjøre en vurdering om det er innkommet nye opplysninger som kan gi grunnlag for å endre eller oppheve vedtaket. Dersom vedtaket blir opprettholdt sendes klagen videre til OED for behandling. Konsesjonssøker må selv dekke egne kostnader uavhengig om søknad trekkes eller vedtaket får negativt utfall.

Konsesjonsvedtak forutsettes å bygge på et tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag for alle relevante forhold, der det er foretatt en samlet vurdering av alle fordeler og ulemper ved etablering av kraftverket. Konsesjon gir rett til å bygge og drifte et vindkraftverk, men innebærer ingen byggeplikt. Konsesjon kan gis for inntil 30 år regnet fra konsesjonsdato, men krever gjerne en frist for fullføring av byggeperioden på 5 år.

Prosesen for å få innvilget konsesjon for kraftanlegg er i hovedsak som vist i modell:



Figur: <http://www.vindportalen.no/vind-i-norge/konsesjonsprosessen.aspx>

En melding skal tidlig varsle om et planlagt prosjekt. Den skal gi berørte parter informasjon om prosjektet, slik at disse har anledning til å komme med uttalelser og innspill. Den bør være utformet på lettfattelig vis slik at den gir oversikt og forståelse også for personer som ikke har fagkunnskaper om kraftanlegg. I utgangspunktet er det ikke krav til kontakt med grunneiere og rettighetshavere før melding utarbeides, men NVE oppfordrer likevel til å varsle dem, samt berørte kommuner om planene på et tidlig tidspunkt. Tiltakshaver bør gjøre seg kjent med planstatus og viktige hensyn knyttet til området gjennom kontakt med berørte myndigheter og grunneiere (MD og OED, 2007).

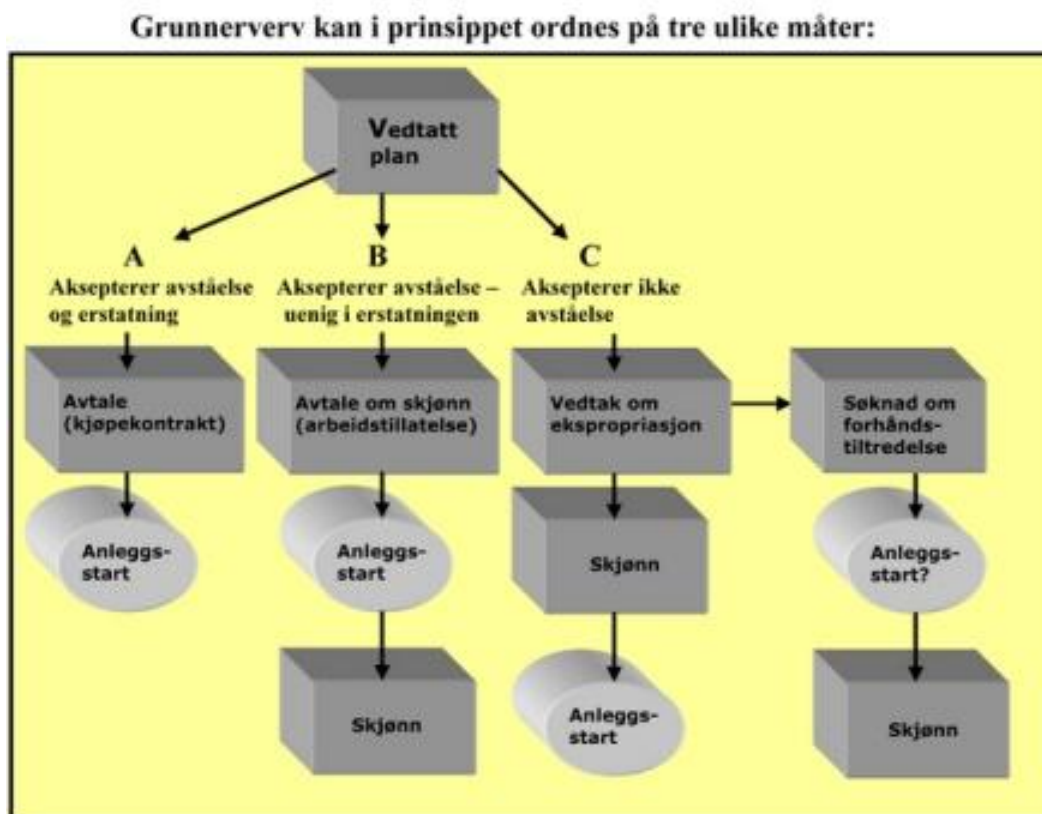
En melding skal inneholde et foreløpig forslag til utredningsprogram som redegjør for de konsekvensutredninger som er planlagt med oversikt av opplysninger om konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn, og eventuelle avbøtende tiltak som kan gjøres i forhold til disse, herunder hvilke videre utredninger som skal gjøres mer grundig. Melding om tiltak

sendes NVE som sender denne videre ut til offentlig høring hos kommunen, andre berørte myndigheter og interesseorganisasjoner. I forbindelse med høring vil NVE arrangere møter med lokale og regionale myndigheter, samt offentlige møter der alle kan delta, herunder grunneiere. (MD og OED, 2007).

Selv om utbygging av vindkraftanlegg er underlagt lovregulering, er det ingen rettsregler som legger føringer for avtaler med grunneiere. Utbyggere og grunneiere står relativt fritt til å avtale vilkår og vederlag knyttet til vindkraftutbyggingen. Det er først når det ikke er mulig å komme til enighet og avtale at loven blir aktuell, i forhold til ekspropriasjonsreglene. Normalt vil det søkes om ekspropriasjonstillatelse for et prosjekt samtidig som det søkes om konsesjon. Imidlertid er det sterkt ønskelig fra både myndigheter og NVE at utbyggere og grunneiere inngår minnelige avtaler. Utbyggere vil vanligvis gå i dialog med berørte grunneiere på et tidlig tidspunkt, og inngåelse av avtale kan i praksis skje før melding til NVE. Det er likevel ikke uvanlig at forhandlinger skjer lenger ut i konsesjonsprosessen (Samtale Mollestad og Saksgård, 2014). Dersom det viser seg å være umulig å komme frem til frivillig avtale har NVE delegert myndighet til hvorvidt utbygger skal gis adgang til å benytte ekspropriasjon. Ekspropriasjon innebærer at det holdes et rettslig skjønn der retten tar stilling til vederlaget grunneierne skal ha for utleie av areal. Utbyggere har som regel et sterkt ønske om å oppnå minnelige avtaler og det er kun i et fåtall saker at vederlaget er blitt avgjort ved skjønn (NORWEA, u.å.).

3.7 Grunn- og rettighetserverv

Erverv av grunn eller rettigheter knyttet til grunneiendom kan være nødvendig for å kunne gjennomføre et planlagt tiltak. I utgangspunktet er det to måter å erverve de nødvendige rettigheter på. Enten ved tvang, det vil si ekspropriasjon, eller ved frivillig avtale med grunneier. For å kunne ekspropriere må tiltakshaver ha hjemmel, det vil si rettsgrunnlag.



Figur http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/for_entreprenorer/grunnerverv/

Alternativ A

Dersom tiltakshaver og grunneier blir enige om avståelse av grunn eller for rettigheter til grunn, samt størrelse på vederlag for dette står partene fritt til å inngå avtale. Tiltakshaver kan da gå i gang med utbygging når godkjennelse fra offentlige myndigheter er tilstede.

Alternativ B

Dersom tiltakshaver og grunneier blir enige om avståelse av grunn eller rettigheter til grunn, men ikke kommer til enighet om erstatning for dette kan partene inngå avtale om tiltredelse og avtaleskjønn. Tiltakshaver kan da gå i gang med iverksettelse av prosjekt når nødvendige tillatelser foreligger. Selve erstatningen vil bli avgjort på senere tidspunkt ved skjønn.

Ulempen med en skjønns sak er at man ikke vet noe om hvor stor erstatningen blir og det kan ta noe tid før dette er i orden.

Alternativ C

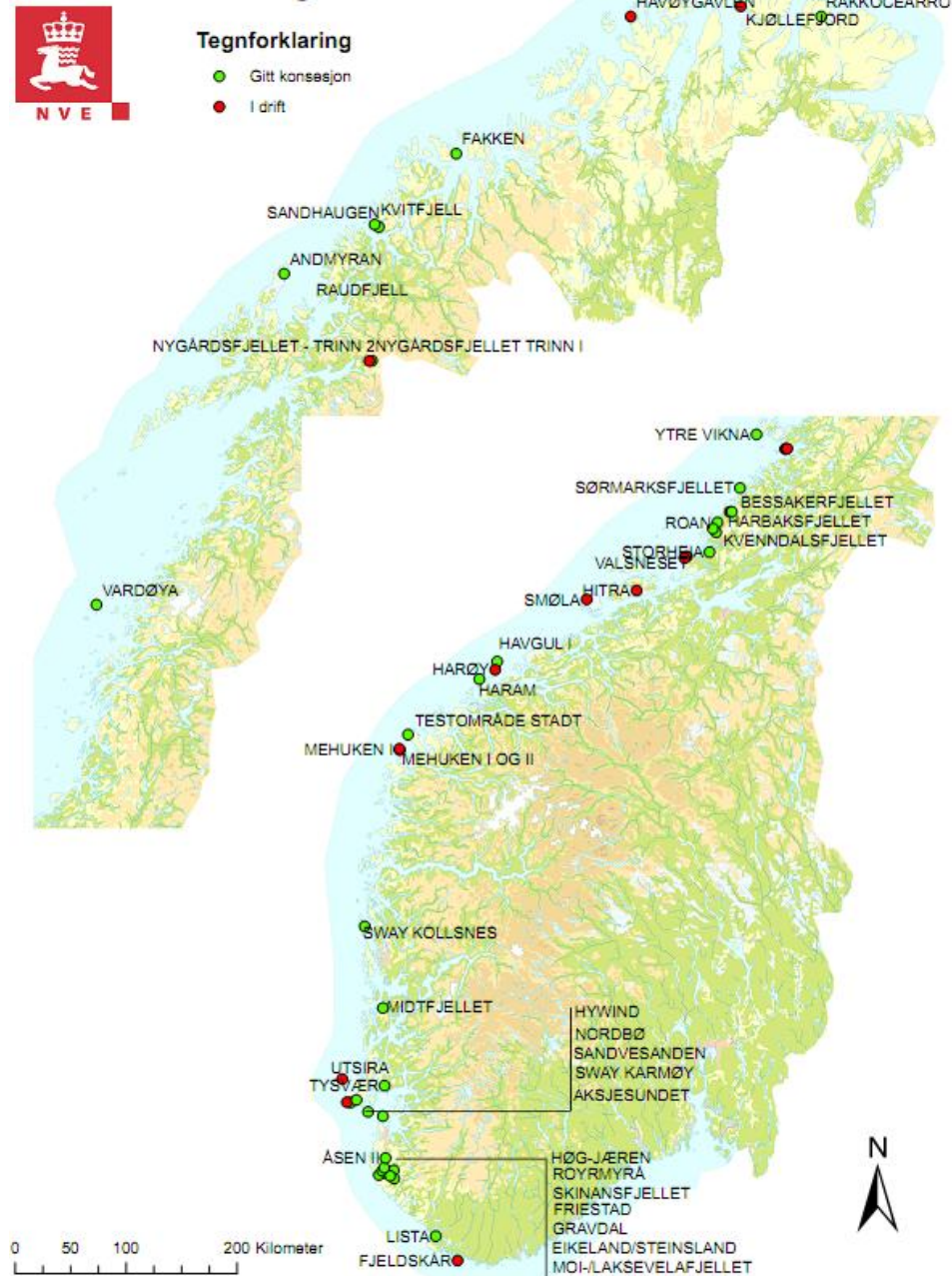
Dersom tiltakshaver og grunneier ikke blir enige om avståelse av grunn eller rettigheter til grunn vil grunnervet foregå som ekspropriasjon. Vederlaget vil da bli fastsatt ved skjønn. Dette kan foregå på to måter. I første tilfelle vil erstatningsskjønnet finne sted før man kan gå i gang med å iverksette tiltaket. I annet tilfelle kan tiltakshaver søke om forhåndstiltredelse, det vil si at de kan gå i gang med anleggsarbeid før skjønnet er utmålt. Vanligvis vil tiltakshaver søke om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse samtidig med konsesjonssøknaden.

Ekspropriasjon betyr at grunneier ufrivillig må oppgi grunn eller rettigheter. Av grunnlovens § 105 følger det at grunneier skal gis full erstatning ved ekspropriasjon. Jamfør Oreigningslova § 12 annet ledd om forhandlingsplikt er det et krav å forsøke å inngå frivillige avtaler før man eventuelt tyr til ekspropriasjon. Det er et tvangsinngrep i den private eiendomsretten som man så langt det er mulig bør prøve å unngå. Myndighetene og NVE har også signalisert et sterkt ønske om frivillige avtaler for erverv.

4 Undersøkelse - Innhenting og presentasjon av data

I følge data fra NVE er det per dags dato (mai 2014) 84 vindkraftanlegg som er gitt konsesjon. I 67 saker er planlegging avsluttet. Dette inkluderer anlegg offshore. 30 konsesjoner for vindkraftverk er avslått. 72 saker er under behandling.

Vindkraft i Norge - Status



Figur: Vindparker i Norge som driftes, er gitt konsesjon og søkt konsesjon per 1. kvartal 2011.

<http://www.vindportalen.no/vind-i-norge.aspx>

I det følgende presenteres de prosjektene som danner grunnlag for datainnsamlingen. Informasjon om status for hver enkelt sak er hentet fra NVE's oversikt over konsesjoner for vindkraft. Prosjektene er listet kronologisk etter avtaledato, alternativt dato for ekspropriasjonsskjønnet. Datamaterialet består hovedsaklig av prosjekter som er gitt konsesjon, hvor hovedvekten av utmåling av vederlag har blitt fastsatt gjennom frivillige avtaler. I fire av prosjektene er spørsmål om kompensasjon helt eller delvis avgjort ved skjønn. I overskjønn fra Kjøllefjord (2008-11-24, RG 2009 s. 1.) og skjønn fra Ytre Vikna (Namdal tingretts skjønn av 29.03.2012) er vederlag til grunn- og rettigheter behandlet i sin helhet. I overskjønn for Nygårdsfjellet 2 (2011-09-20, RG 2011 s. 951.) ble erstatning for høytspenn utmålt for private grunneiere, mens det ble avholdt fullstendig skjønn for grunneieren Statskog SF. I overskjønn fra Hundhammerfjellet (2011-09-20, RG 2011 s. 951.) var det kun spørsmålet om erstatning til reindrift skulle trekkes fra vederlaget til grunneiere som ble prøvet. I de to sistnevnte sakene foreligger det grunneieravtaler med de private grunneierne, som inngår i datamaterialet. Sakene som omfatter skjønnsutmåling vil jeg komme tilbake til for nærmere drøfting i kapittel 5. Videre inkluderer datagrunnlaget to saker som er under behandling. I prosjektet på Innvordfjellet er det søkt konsesjon, og i behandlingen av Mariafjellet er utredningsprogram fastsatt. I fire saker er planlegging avsluttet, for Remmafjellets del etter å ha fått konsesjon. Avtaledatoer er hentet fra grunneieravtalene. Når det gjelder prosjektene på Sørmarksfjellet og Harbaksfjellet foreligger kun forslag til avtale som ikke er signert ennå, men utbygger regner med å komme i havn med stort sett samme vilkår som er i forslaget.

4.1 Oversikt over prosjekter

Prosjekt	Tiltakshaver	Fylke	Ny effekt	Produksjon	Dato for avtale/ skjønn
Husfjellet	NTE Energi AS	Nord-Trøndelag	1,80 MW	1,60 GWh	12.1993
Hundhammerfjellet 1	NTE Energi AS	Nord-Trøndelag	1,65 MW	4,00 GWh	05.1998
Høg-Jæren	Jæren Energi	Rogaland	73,60 MW	184,00 GWh	02.2000
Havøygavlen	Arctic Wind AS	Finnmark	40,00 MW	100,00 GWh	03.2000
Smøla 1	Smøla Vind 2 AS	Møre og Romsdal	110,00 MW	375,00 GWh (trinn 1 og 2)	10.2001
Smøla 2	Smøla Vind 2 AS	Møre og Romsdal	40,00 MW		03.2004
Bessakerfjellet	Trønderenergi Kraft AS	Sør-Trøndelag	57,50 MW	144,00 GWh	03.2004
Nygårdsfjellet 2	Nordkraft Vind AS	Nordland	40,00 MW	100,00 GWh	05.2005
Ertvågøya øst	Statkraft Agder Energi Vind DA	Møre og Romsdal	70,00 MW	175,00 GWh	02.2006
Nygårdsfjellet 1	Nordkraft Vind AS	Nordland	6,90 MW	25,00 GWh	07.2005
Andmyran	Andmyran Vindpark AS	Nordland	160,00 MW	453,00 GWh	05.2006
Remmafjellet	Zephyr AS	Sør-Trøndelag	130,00 MW	350,00 GWh	09.2006
Innvordfjellet	Zephyr AS	Nord-Trøndelag	115,00 MW	310,00 GWh	01.2007
Sørmarkfjellet	Sarepta Energi AS	Nord-Trøndelag	150,00 MW	420,00 GWh	07.2007
Rognskog	Statkraft Agder Energi Vind DA	Møre og Romsdal	90,00 MW	250,00 GWh	08.2007
Storheia	Statkraft Agder Energi Vind DA	Sør-Trøndelag	220,00 MW	600,00 GWh	09.2007
Kvenndalsfjellet	Statkraft Agder Energi Vind DA	Sør-Trøndelag	120,00 MW	312,00 GWh	12.2007
Grønningfjella	Statskog SF	Nord-Trøndelag	378,00 MW	1000,00 GWh	02.2008
Kjøllefjord	Kjøllefjord Vind AS	Finnmark	39,10 MW	120,00 GWh	11.2008
Hundhammerfjellet 2	NTE Energi AS	Nord-Trøndelag	45,00 MW	112,50 GWh	09.2010
Ytre Vikna	NTE Energi AS	Nordland, Nord-Trøndelag	249,00 MW	623,00 GWh	03.2012
Mariafjellet	Vindkraft Nord AS	Nord-Trøndelag	150,00 MW	390,00 GWh	2013
Harbakfjellet	Trønderenergi Kraft AS	Sør-Trøndelag	90,75 MW	245,00 GWh	08.2013
Roan	Sarepta Energi AS	Sør-Trøndelag	300,00 MW	810,00 GWh	09.2013

4.2 Definisjoner og konsepter i grunneieravtalene

Da jeg ikke kan gjengi avtalene i sin helhet, eller avsløre strukturen i disse vil jeg gi en rask innføring i definisjoner og konsepter som går igjen i avtalene. Oppbygningen av avtalene varierer noe, men består stort sett av de samme punktene.

Leietaker

Leietaker er utbygger.

Avtaleområde

De arealer leietaker ved avtaleinngåelse ønsker å disponere for bygging, drift og vedlikehold av vindkraftanlegg, og som det gis nødvendige offentlige tillatelser til å bygge ut til slikt formål.

Grunneiere

Grunneierne er eiere av gårds- og bruksnummer innenfor avtaleområdet. De stiller fast eiendom til rådighet for kraftutbygging mot avtalt kompensasjon.

Utleiere

Utleierne er grunneiere som har signert, og dermed er part i avtalen. Deres rettigheter og plikter er ikke personlige, men ligger til deres respektive eiendommer.

Grunneierlag

I prosjekter med mange grunneiere er det vanlig å nedsette et forhandlingsutvalg som representerer alle utleierne i forhold til praktisk koordinering og administrasjon av avtalen overfor leietaker. Ved uenighet mellom grunneierne knyttet til avtalen skal dette avgjøres ved kvalifisert flertall, vanligvis 70 % av utleierne regnet etter areal.

Vederlag til administrasjon/grunneierlag

I noen av avtalene betales et årlig vederlag, normalt i størrelsesorden 25.000-45.000 kr, for administrasjon og drift av grunneierlag. Videre dekker en del rimelige kostnader til juridisk og sakkyndig bistand i forbindelse med avtaleinngåelse.

Utleiers rett til bruk av avtaleområdet

Utleierne beholder i alle avtalene rett til å utnytte avtaleområdet til andre formål enn vindkraftverk. Slik bruk skal være sekundær til leietakers drift og foregå på en slik måte at den ikke sjenerer leietakers virksomhet.

Utleierne har rett til å benytte veier innenfor avtaleområdet, også til motorisert ferdsel, så lenge dette ikke sjenerer virksomheten til leietaker. Utleier har ikke plikt til å holde veiene i stand utover deres eget behov. Dersom utleierens bruk fører til ekstrakostnader i forhold til vedlikeholdskostnader på vei, kan leietaker kreve dette kompensert.

Midlertidige og permanente innretninger

Kategorien omfatter alle de innretninger utleier har behov for å anlegge i planleggings- eller driftsperioden i forhold til utbygging, drift og vedlikehold av vindparken, herunder veier, parkeringsplasser, lager, servicebygg, kraftledninger, telefon- og signallinjer, vindmålemaster, transformatorer og vindturbiner med tårn og fundament.

Massetak

Utleier har rett til å ta ut og deponere masser til eget behov i forbindelse med bygging av veier og faste innretninger. Dette blir som regel kompensert på samme nivå som ved midlertidige og permanente innretninger.

Varighet av avtalene

Varighet av avtalene er som regel lik konsesjonsperioden, eventuelt inkludert forlengelse av konsesjon. I tillegg kommer gjerne en planleggingsperiode på 5 til 10 år. Byggearbeidene skal påbegynnes innen de frister (inkludert eventuelle forlengede frister) konsesjonsmyndighetene setter. Dersom slike frister ikke blir satt skal byggearbeidene i de fleste avtalene påbegynnes innen 5 år fra konsesjonsdato. Noen avtaler gir mulighet for forlengelse av planleggingsfasen.

Engangsvederlag

Engangsvederlag er fullt og endelig oppgjør for leietakers utnyttelse og båndlegging av avtaleområdet, herunder for de skader og ulemper av enhver art som måtte påføres utleierens eiendommer som følge av leietakers drift av vindkraftparken, i de fleste avtaler innenfor som vel som utenfor avtaleområdet. Engangsvederlag betales ikke på nytt ved

forlengelse av avtalene, vanligvis med forbehold for endret utnyttelse av arealet. Ved økning i installert MW i forhold til situasjonen ved avtaleinngåelsen vil avtalene normalt gi leietaker rett til et tilleggsbeløp for den økte effekten, som utbetales ved anleggsstart. I en enkelt avtale skal engangsbeløp betales på nytt ved oppstart av hver konsesjonsperiode, men dette ser ikke ut til å være vanlig praksis.

Årlig produksjonsavhengig vederlag

Variabelt vederlag, som regel knyttet til produksjon målt i GWh ganget med en fast beløpsats, eventuelt som en fast prosentandel av overskuddet av driften av vindparken.

Minsteleie for produksjonsavhengig vederlag

I noen av avtalene er det lagt inn et prisgulv som sikrer utleierne en minstepris i det produksjonsavhengige vederlaget, uavhengig av årsaken til den lave produksjonen. Dette kan komme av for eksempel dårlige vindforhold, vindmøller ute av drift, reparasjoner eller lignende.

I den grad minsteleie for årlig produksjonsavhengig vederlag er regulert i avtalen, ligger "gulvet" på installert effekt x 500 produksjonstimer, med unntak av det året anlegget settes i drift. Dette er tatt inn i om lag en tredjedel av avtalene.

I én avtale er det tatt forbehold om at minsteleie ikke kommer til utbetaling dersom produksjon under minimumsproduksjon er forårsaket av forhold utenfor avtaleområdet, eksempelvis nettbegrensninger. Dette ser ut til å være et unntak fra vanlig praksis.

Engangsvederlag for vei, masseuttak og midlertidige eller permanente anlegg

Disse engangsvederlagene skal heller ikke betales på ny ved eventuell forlengelse av avtalen. Ved eventuell utvidelse som medfører nye terrenginngrep skal dette dekkes med nytt engangsvederlag.

Vederlag for planleggings- og utbyggingsfase

Noen av avtalene gir grunneierne erstatning for båndlegging av areal og eventuelle skader og ulemper i planleggings- og utbyggingsfasen. Det er dog ikke noen fast praksis å betale erstatning for dette.

Reduksjon i leie

Noen avtaler innebærer reduksjon i leie dersom ikke alle berørte grunneiere signerer. Dette fordi de da må foreta ekspropriasjon overfor disse grunneierne.

Dersom avtalen ikke tiltres av samtlige grunneiere og dermed ikke blir gjeldende for hele avtaleområdet, er dette normalt regulert slik at leietaker kun betaler en relativ andel av engangsvederlaget og produksjonsbasert leie for en relativ andel av produksjonen. Dersom summen av det reduserte vederlaget med tillegg av ekspropriasjonsvederlaget er mindre enn hva vederlaget ville vært dersom alle grunneierne hadde tiltrådt, skal differansen utbetales til utleierne. Dette er forklart med at leietakerne ikke skal tjene på å bruke ekspropriasjon.

Justering av leie

Ved forlengelse av avtalen kan utleierne, og i mange tilfeller begge parter, kreve at den produksjonsavhengige leien justeres i samsvar med det som ved inngangen til ny leieperiode representerer markedsnivå (eller gjengs pris) for tilsvarende arealer til vindkraftverk. Én av avtalene definerer markedsnivå som "avtalt kompensasjon og andre avtaleforhold i andre vindkraftprosjekt som er besluttet utbygd i samme fylke". I en del av avtalene er det ytterligere et vilkår at leien ikke kan reduseres. Dersom det ikke blir enighet om leiepris skal dette vanligvis avgjøres ved skjønn. Mange av avtalene sier eksplisitt at leietaker ved skjønn skal dekke utleiers rimelige kostnader til juridisk bistand, med henvisning til skjønnsprosessloven § 42. Justerte leiepriser gis ikke tilbakevirkende kraft og vil kun gjelde fra tidspunktet for forlengelse av avtalen.

Ved inngåelse av grunneieravtalen på Smøla 1 fantes det få andre eksempler på verdsettelse av tilsvarende arealer for utnyttelse til vindkraftanlegg for å sammenligne med (samtale Mollestad og Saksgård, 2014). Derfor er det tatt inn et eget vilkår i avtalen, som gir rett til å justere leien etter første leieperiode. Dersom det skulle vise seg at den produksjonsavhengige leien avvek fra det som var gjengs prisnivå for tilsvarende arealer til vindkraftverk, kunne utleierne kreve leie for foregående leieperioden justert og etterbetalt tilsvarende avviket. Justeringen skulle dog ikke medføre reduksjon i leien.

Indeksregulering

Samtlige avtaler bruker SSB's konsumprisindeks for regulering av leie. Hvor ofte dette skal gjøres varierer noe. Vanlig praksis ser ut til å være årlig, annethvert år eller hvert femte år.

Tinglysing

Samtlige avtaler inneholder en bestemmelse som sikrer at grunneierne aksepterer at avtalen kan tinglyses på respektive gårds- og bruksnummer.

Ansvar for krav ovenfor tredjemann, eventuelle skader og ulemper

Dette er vanligvis regulert slik at leietaker tar ansvar for eventuelle skader og ulemper som kan føre til erstatningskrav som følge av anleggelse og drift av vindkraftanlegget. Særlig aktuelt her er vederlag til reinbeitedistrikt. Dette kommer jeg tilbake til i analysen.

4.3 Tabeller

4.3.1 Engangsvederlag

Prosjekt	Avt./ekspr.dato	Vederlag
Husfjellet	12.1993	Kr 0,50 pr. m ²
Hundhammerfjellet 1	05.1998	Kr 0,75 pr. m ² , rentefot 7 %
Høg-Jæren	02.2000	Kr 50.000 pr. installert MW
Havøygavlen	03.2000	Nei
Smøla 1	10.2001	Kr 2.338.000,00
Smøla 2	03.2004	Kr 7.008.452,54
Bessakerfjellet	03.2004	Kr 2.065.000,00
Nygårdsfjellet 2	05.2005	Kr 0,30 pr. m ²
Nygårdsfjellet 1	07.2005	Kr 0,30 pr. m ²
Ertvågøya øst	02.2006	Kr 40.000,00 pr. installert MW
Andmyran	05.2006	Kr 70.000 pr. installert MW
Remmafjellet	09.2006	Kr 65.000,00 pr. installert MW
Innvordfjellet	01.2007	Kr 65.000,00 pr. installert MW
Sørmarkfjellet	07.2007	Kr 70.000,00 pr. installert MW
Rognskog	08.2007	Nei
Storheia	09.2007	Kr 65.000,00 pr. installert MW
Kvendalsfjellet	12.2007	Kr 65.000,00 pr. installert MW
Grønningfjella	02.2008	Kr 70.000,00 pr. installert MW
Kjøllefjord	11.2008	Kr 70.000,00 pr. installert MW
Hundhammerfjellet 2	09.2010	Kr 70.000,00 pr. installert MW
Ytre Vikna	03.2012	Kr 70.000,00 pr. installert MW
Mariafjellet	2013	Kr 70.000,00 pr. installert MW
Harbakfjellet	08.2013	Kr 70.000 pr. installert MW
Roan	09.2013	Kr 70.000,00 pr. installert MW

4.3.2 Årlig produksjonsavhengig leie

Prosjekt	Avt./ekspr.dato	Vederlag
Husfjellet	12.1993	Nei
Hundhammerfjellet 1	05.1998	Nei
Høg-Jæren	02.2000	1,0 % av beregnede kraftinntekter ekskl. mva.
Havøygavlen	03.2000	Kr 2778,00 pr. GWh
Smøla 1	10.2001	Kr 2900,00 pr. GWh
Smøla 2	03.2004	Kr 3200,00 pr. GWh
Bessakerfjellet	03.2004	Kr 3160,00 pr. GWh
Nygårdsfjellet 2	05.2005	Nei
Nygårdsfjellet 1	07.2005	Nei
Ertvågøya øst	02.2006	2,0 % av beregnede kraftinntekter.
Andmyran	05.2006	Kr 3500,00 pr. GWh
Remmafjellet	09.2006	1,5 % av beregnede kraftinntekter.
Innvordfjellet	01.2007	1,5 % av beregnede kraftinntekter.
Sørmarkfjellet	07.2007	Kr 4000,00 pr. GWh
Rognskog	08.2007	2,5 % av beregnede kraftinntekter.
Storheia	09.2007	1,5 % av beregnede kraftinntekter. Andelen skal være 2 % dersom både Storheia og Kvenndalsfjellet blir utbygget, fra tidspunkt begge er i drift, til ett av anleggene nedlegges.
Kvenndalsfjellet	12.2007	1,5 % av beregnede kraftinntekter. Andelen skal være 2 % dersom både Storheia og Kvenndalsfjellet blir utbygget, fra tidspunkt begge er i drift, til ett av anleggene nedlegges.
Grønningfjella	02.2008	2/3 av avkastning over 8 % e.skatt
Kjøllefjord	11.2008	Kr 3500,00 pr. GWh
Hundhammerfjellet 2	09.2010	Kr 3500,00 pr. GWh
Ytre Vikna	03.2012	Kr 4000,00 pr. GWh
Mariafjellet	2013	2/3 av avkastning over 7,5% e.skatt
Harbakfjellet	08.2013	Kr 4000,00 pr. GWh
Roan	09.2013	Kr 4000,00 pr. GWh

4.3.3 Vederlag til vei, masseuttak og midlertidige og permanente anlegg

Prosjekt	Avt./ekspr.dato	Vederlag
Husfjellet	12.1993	Nei
Hundhammerfjellet 1	05.1998	Nei
Høg-Jæren	02.2000	Kompensert i engangsvederlag.
Havøygavlen	03.2000	Nei
Smøla 1	10.2001	Nei
Smøla 2	03.2004	Kr 1,70 pr. m ²
Bessakerfjellet	03.2004	Nei
Nygårdsfjellet 2	05.2005	Nei
Nygårdsfjellet 1	07.2005	Nei
Ertvågøya øst	02.2006	Kr 3,00 pr. m ² for bygging av ny vei eller utbedring av eksisterende, privat vei.
Andmyran	05.2006	Kr 2,00 pr. m ²
Remmafjellet	09.2006	Nei
Innvordfjellet	01.2007	Nei
Sørmarkfjellet	07.2007 (forslag)	Kr 2,00 pr. m ²
Rognskog	08.2007	Kr 3,00 pr. m ² for bygging av ny vei eller utbedring av eksisterende, privat vei.
Storheia	09.2007	Kr 4,00 pr. m ² for leie av areal til tilførselsvei fra riksveien til vindparken.
Kvendalsfjellet	12.2007	Kr 4,00 pr. m ² for leie av areal til tilførselsvei fra riksveien til vindparken.
Grønningfjella	02.2008	Kr 0,20 pr. m ²
Kjøllefjord (ekspropriasjon)	11.2008	Kr 2,00 pr. m ²
Hundhammerfjellet 2	09.2010	Kr 2,00 pr. m ²
Ytre Vikna (ekspropriasjon)	03.2012	Kr 2,00 pr. m ²
Mariafjellet	2013	Kr 0,20 pr. m ²
Harbakfjellet	08.2013 (forslag)	Kr 2,00 pr. m ²
Roan	09.2013	Kr 2,00 pr. m ²

4.3.4 Vederlag i planleggingsperiode og utbyggingsfase

Prosjekt	Avt./ekspr.dato	Vederlag
Husfjellet	12.1993	Nei
Hundhammerfjellet 1	05.1998	Nei
Høg-Jæren	02.2000	Nei
Havøygavlen	03.2000	Nei
Smøla 1	10.2001	Nei
Smøla 2	03.2004	Nei
Bessakerfjellet	03.2004	Kr 10.000,00 til hver utleier for skader og ulemper i anleggsperioden.
Nygårdsfjellet 2	05.2005	Kr 100.000,00 i opsjonspremie
Nygårdsfjellet 1	07.2005	Nei
Ertvågøya øst	02.2006	Kr 120.000,00 årlig, de fem første år av planleggingsperioden. Økes til kr 150.000,00 årlig ved forlengelse av planleggingsperioden, inntil 4 perioder à 1 år. Kr 120.000,00 årlig pr. påbegynte år fra leietaker vedtar å bygge ut vindparken, til den settes i drift eller leietaker beslutter å avslutte utbyggingen.
Andmyran	05.2006	Nei
Remmafjellet	09.2006	Nei
Innvordfjellet	01.2007	Nei
Sørmarkfjellet	07.2007	Kr 100.000,00 årlig til anleggsstart. Separate avtaler inngått i forbindelse med oppsett av vindmålemaster med hver enkelt berørt grunneier.
Rognskog	08.2007	Kr 90.000,00 årlig de første tre år av planleggingsperioden. Kr 120.000,00 årlig de påfølgende to år av planleggingsperioden. Kr 150.000,00 pr. påbegynte år ved forlengelse av planleggingsperioden, inntil 4 perioder à 1 år. Kr 150.000,00 årlig pr. påbegynte år fra leietaker vedtar å bygge ut vindparken, til den settes i drift eller leietaker beslutter å avslutte utbyggingen.

Storheia	09.2007	Kr 45.000,00 årlig frem til anleggsstart. Økes til kr 65.000,00 ved rask avtaleinngåelse som gjør det mulig for leietaker å samordne planleggingen av Storheia og Kvenndalsfjellet vindparker. Det året anleggsvirksomheten starter, eller leietaker beslutter å ikke videreføre prosjektet skal det skje en forholdsmessig avkortning i det årlige vederlaget.
Kvenndalsfjellet	12.2007	Kr 65.000,00 årlig, under forutsetning av rask avtaleinngåelse som gjør det mulig for leietaker å samordne planleggingen av Storheia og Kvenndalsfjellet vindparker. Det året anleggsvirksomheten starter, eller leietaker beslutter å ikke videreføre prosjektet skal det skje en forholdsmessig avkortning i det årlige vederlaget.
Grønningfjella	02.2008	Kr 10.000,00 årlig til utbyggingsstart.
Kjøllefjord	11.2008	Nei
Hundhammerfjellet 2	09.2010	Nei
Ytre Vikna	03.2012	Nei
Mariafjellet	2013	Kr 10.000,00 årlig til utbyggingsstart.
Harbakfjellet	08.2013	Kr 50.000,00 årlig til anleggsstart. Separate avtaler inngått i forbindelse med oppsett av vindmålemaster med hver enkelt berørt grunneier.
Roan	09.2013	Kr 100.000,00 årlig til anleggsstart. Separate avtaler inngått i forbindelse med oppsett av vindmålemaster med hver enkelt berørt grunneier.

5 Analyse

5.1 Rammebetingelser

Ved utmåling av vederlag til vannkraft følger det av loven at grunneierne skal ha 25 % tillegg i ekspropriasjonerstatningen (vannressursloven § 51, 2.ledd). I vindkraftsaker finnes ingen tilsvarende særregel. Erstatningsutmåling for vindkraft følger dermed de vanlige prinsippene i ekspropriasjonerstatningsloven (vederlagsloven). Etter grunnlovens § 105 har grunneieren rett på full erstatning for sitt eget økonomiske tap. I utgangspunktet betyr dette at grunneier ikke har krav på andel av den verdiskapningen en utbygger tilfører (Sagen, rettsdata TFE 2009-2).

Bygging av vindkraftverk er en relativt ny form for energiproduksjon i Norge. Tidlige avtaler bærer preg av dette, med mer varierende kompensasjoner fra prosjekt til prosjekt. Det var på denne tiden ikke noen etablert praksis for vederlag til grunneiere for utbygging av vindkraftverk, og en hadde ikke kjente "markedsverdier" å vise til.

5.2 Avtalepraksis før 2006

De første avtalene er inngått lenge før «markedet» presset frem kompensasjon til grunneiere for både areal, installert MW og årlig produksjonsmessig leie. De første avtalene viser nokså forskjellig nivå og sammensetning på kompensasjonen.

I avtalene vedrørende Husfjellet, Hundhammerfjellet 1, Nygårdsfjellet 1 og 2 er kompensasjonen formulert som et vederlag per kvadratmeter båndlagt areal. Utleierne får gjennom disse avtalene kun vederlag basert på størrelsen av avtaleområdet, og installert effekt og produksjon er ikke relevant. Ved utbyggingen av Nygårdsfjellet 1 fikk grunneierne også et mindre vederlag for utbyggerens opsjon til å inngå grunneieravtalen. I avtalen for Hundhammerfjellet 1 er det tatt inn en rett til å reforhandle vilkårene dersom det skulle vise seg at kompensasjonen er klart urimelig, hvilket viser at man på det tidspunktet (1998) ikke hadde noen klar oppfatning om avtalepraksis.

Høg-Jæren-avtalen baserer kompensasjonen på en kombinasjon av engangsvederlag for installert MW og årlig produksjonsavhengig leie på 1 % av brutto inntjening ekskl. mva. I Havøygavlen-avtalen utmålte man vederlag kun for årlig produksjonsavhengig leie pr. GWh. Begge avtalene ble inngått i 2000.

Ved Smøla 1 og 2 (2001 og 2004) ble det fastsatt relativt store engangsvederlag på henholdsvis kroner 2.338.000 og 7.008.452, hvor det presiseres at kompensasjon for båndlegging av arealer utgjør 6.859.877 i sistnevnte prosjekt. Det er ikke gjort helt klart hvordan man har kommet frem til disse beløpene, men Statkraft benyttet en erstatningsutmåling inspirert av den såkalte «naturhestekraftmetoden», som tradisjonelt ble benyttet i forbindelse med vederlag for vannkraft (Samtale Mollestad og Saksgård, 2014). Metoden går kort forklart ut på å beregne mengden elektrisk energi i vannfallet som eksproprieres (fallhøyde ganger vannmengde), og multiplisere dette med en normert kronesats som har økt over tid.

Ved å dividere engangsvederlagene på forventet installert effekt i hver av vindparkene vil en se at vederlaget tilsvarer omtrentlig henholdsvis 58.450 og 65.360 kroner per MW installert effekt. Dette er noe lavere enn i de prosjektene som kom senere, men likevel nokså likt nivå. Også for Bessakerfjellet (2004) er det fastsatt et relativ høyt engangsvederlag. Ved samme utregning som over finner man at dette tilsvarer omtrent 40.500 kroner per MW installert effekt.

5.3 Skjønnsutmåling

Overskjønnet for Kjøllefjord var i 2008 det første i sitt slag i Norge. Bransjen ventet derfor spent på utfallet, og innrettet seg så etter dette (samtale Mollestad og Saksgård, 2014). Dermed kan en si at overskjønnet i Kjøllefjord la klare føringer for utviklingen av avtalepraksis for vederlagsutmåling og videre rettspraksis. Ekspropriaten anførte at det ikke ville være riktig å belage seg på avtaler inngått før 2005, fordi det da var et betydelig kompetansegap mellom utbyggerne og grunneiere, som ble utnyttet i grunneiernes disfavør. Retten la til grunn at kompensasjonene vedrørende Andmyran kunne danne et naturlig utgangspunkt for å fastsette verdien i Kjøllefjord. Her ble engangsvederlaget fastsatt til 70.000 kroner per MW installert effekt, pluss 2 kroner per kvadratmeter for areal som ble direkte berørt av installasjonene, mens den årlige produksjonsavhengige leien ble satt til 3500 kroner per GWH (justert med endringer i konsumprisindeksen). Også overskjønnet vedrørende Nygårdsfjellet 2 i 2011 la til grunn at grunneieravtalen fra Andmyran var et naturlig utgangspunkt for å fastsette vederlag. I skjønnet for Ytre Vikna i 2012 la retten seg på omtrent samme nivå som foregående overskjønn, men justerte produksjonavhengig leie

til 4000 kroner årlig. Ut fra tabell 4.3.2. kan man se at etter Kjøllefjordskjønnen har vederlag på 70.000 kroner per MW installert effekt vært normen.

5.4 Årlig produksjonsavhengig leie

Alle avtaler i datagrunnlaget som er inngått etter 2005 gir utleierye et årlig produksjonsavhengig vederlag. Leie basert på produsert GWh har etter 2006 stort sett vært på 4000 kroner. Tingretten la seg også på dette nivået i skjønnsutmålingen for Ytre Vikna.

I en del av avtalene får grunneiere betalt en prosentandel av beregnede kraftinntekter. Høg-Jæren var først ute med et slikt konsept i 2000, og da med 1 % av overskuddet. Dette nivået har steget noe. Rognskog la opp til 2,5 %, men dette prosjektet ble avsluttet etter innvilget konsesjon. I prosjektene Storheia og Kvenndalsfjellet får grunneiere en høyere prosentsats (2 % istedenfor 1,5 %) dersom begge prosjektene blir bygget ut.

Spesielt avtalene for Mariafjellet og Grønningfjella skiller seg ut fra de andre avtalene i forbindelse med produksjonsavhengig leie. Her tar grunneierne en større del av risikoen for produksjon av kraftverket, ved at den variable leien først slår inn i år der utbyggeren har en avkastning høyere enn hhv. 7,5 og 8 % etter skatt. Slik sett blir utbygger skjermet fra å måtte dele på en avkastning som ligger lavere enn avkastningskravet utbygger selv stiller til investeringen. Til gjengjeld mottar utleier i begge avtalene 2/3 av avkastningen utover dette målet, og får dermed en potensielt høyere "oppside" enn om vederlaget hadde vært fastsatt etter vanlig praksis basert på årlig produksjon ganget med en fast beløpsats. I tillegg til engangsvederlag og årlig produksjonsavhengig leie skal utleierne i disse avtalene motta et årlig fast minstebeløp som "gulv".

5.5 Engangsvederlag

Ikke alle avtalene i datagrunnlaget sier eksplisitt at engangsvederlag skal dekke alle skader og ulemper tiltaket medfører for grunneierne eiendommer, innenfor så vel som utenfor avtaleområdet. Det er imidlertid oppfattet som god avtalepraksis å presisere dette, slik at utbygger ikke senere blir møtt med ytterligere erstatningskrav (for eksempel knyttet til støy) fra grunneiere som har signert avtalen (samtale Mollestad og Saksgård, 2014).

5.6 Bruk av avtaleområdet til andre formål enn vindkraftverk

Arealene som disponeres til vindparker kan ha andre bruksområder som gir grunneierne inntekt. Som regel vil bruk av arealet til andre formål som beite, jakt og skogbruk kunne foregå som før, så lenge dette ikke er til hinder for vindkraftverket.

5.6.1 Trevirke

Avhengig av vegetasjon må trær i noen tilfeller felles for å gjøre plass til veier eller anlegg. Utleierne beholder i avtalene jeg har undersøkt retten til trevirke. I tillegg blir det kvistet og lunnet ferdig av leietaker, så grunneiere slipper også kostnad til skogsdrift. Det er dermed ikke grunnlag for spesifisert erstatning for trevirke. I områder med produksjonsskog vil etablering og forbedring av veier kunne bedre tilgjengeligheten og redusere driftskostnadene på sikt, slik at dette faktisk er en fordel for skogdriften.

5.6.2 Jakt og beite

Generelt beholder grunneierne i alle avtalene jeg har undersøkt rett til å benytte avtaleområdene til annet bruk enn vindkraftverk. I enkelte avtaler er retten til stor- og småvilt og lovlig jakt med hagle eksplisitt nevnt. Det ser derimot ikke ut til at det utmåles særskilt vederlag for jaktrettigheter, da disse kan benyttes ved siden av drift av vindkraftanleggene. Det er grunn til å anta at det særlig er i byggeperioden at eventuelle skader eller ulemper i forhold til jakt blir aktuelt, da anleggsarbeidene kan forstyrre viltet slik at de holder seg unna området. Slike ulemper må anses dekket av vederlag for anleggsperioden eller anses å inngå i engangsvederlaget som skal dekke skader og ulemper.

Beite er ikke nevnt i avtalene, utover at det kan skje så lenge det ikke er til hinder for vindparken. Derfor blir det heller ikke utmålt særskilt erstatning for dette. Eventuelle skader og ulemper i forhold til beite må anses dekket av engangsvederlaget.

5.6.3 Reindrift

Vederlag til reindrift skal trekkes fra vederlag til grunneierne. Dette er fastsatt i overskjønnet i Kjøllefjordsaken, som viste til tilsvarende regulering i Andmyran-avtalen. I Kjøllefjordsaken ble forholdet til reindriften løst ved forlik. I skjønnet for Ytre Vikna inngikk leietaker frivillig avtale med reindriftnæringen. Også her ble det fastslått at erstatningen til reindriftnæringen skulle komme i fradrag i grunneiernes erstatning, etter som reineiernes rettigheter utgjorde en innskrenkning av grunneiernes rettigheter og dermed en reduksjon i

salgs- eller bruksverdi for eiendommene. Overskjønnet for Hundhammerfjellet 2 i 2013 kom til samme slutning.

I tre av avtalene har partene blitt enige om at fradrag for reindriftserstatning skal begrenses oppad til et fast beløp. Andre avtaler nevner reindrift, men setter ingen begrensninger for fradrag i utleiertes vederlag. Forøvrig gjelder presedens fra skjønnsutmålinger i Kjøllefjord og senere saker. Dette går jeg ikke nærmere inn på her da det faller utenfor avhandlingens rammer.

5.7 Vei

Dersom utbygger kan benytte veiene i området får grunneierne ikke kompensasjon for dette, utover engangsvederlaget for leie av grunn. Hvis det derimot er nødvendig å anlegge vei, eller i noen tilfeller utbedre eksisterende vei, er det praksis for at leietaker betaler for faktisk båndlegging av areal. Jo lengre atkomstveier, jo mer penger til respektive grunneier.

Anlegg av vei kan også være en fordel for grunneierne, og de står normalt fritt til å benytte veiene i avtaleområdet. Vei bedrer tilgjengeligheten for arealet, og kommer godt med til eksempelvis skogdrift, beite, og jakt. I noen tilfeller skal leietaker betale ytterligere vederlag for masseuttak, dermed blir det større fortjeneste ved veibygging for disse grunneierne. Erfaringen fra etablerte vindkraftverk viser også at områdene periodevis blir mer brukt til friluftsmål enn før etablering, særlig på grunn av etableringen av nye adkomstveier (NORWEA, u.å.)

5.8 Vederlagsfordeling mellom grunneiere

Den vanligste fordelingen av vederlag mellom grunneierne i datagrunnlaget er at engangsvederlag og produksjonsavhengig årlig leie fordeles forholdsmessig mellom grunneierne etter arealet på deres respektive eiendom. Fordelen med denne fordelingen er at andel av inntekten er forutsigbar, fordi andel av totalarealet er kjent. Ulempen med denne fordelingen er at det kan skje en potensiell skjevfordeling i forhold til den belastning anlegget medfører, da vindturbiner og andre anlegg ikke blir fordelt jevnt i avtaleområdet og enkelte grunneiere således kan oppleve større inngrep enn andre. Dette blir vanligvis kompensert ved at respektive grunneiere som får areal båndlagt til slike anlegg og installasjoner mottar et særskilt engangsvederlag, utmålt per kvadratmeter. Det samme prinsippet gjelder ved anleggelse eller utvidelse av eksisterende vei. På denne måten blir de

grunneierne som blir mest belastet av vindparkens inngrep i avtaleområdet tilgodesett med en ytterligere erstatning for disse ulempene.

5.9 Konklusjon

Utmåling av kompensasjon til grunneiere har gått fra å være en søkende, prøvende forhandling til å ha utviklet seg til en mer etablert praksis. Særlig må overskjønnet fra Kjøllefjord i 2009 sies å ha fastsatt en «markedspris» for arealer til vindkraftverk, som er videreført i senere skjønnsutmålinger og i avtalepraksis. Størrelsen på engangsvederlag for MW installert effekt og vederlag for arealer båndlagt til arealer har blitt en norm. Imidlertid har nivået på kompensasjonen mer eller mindre stått på stedet hvil helt siden 2008. I realiteten betyr dette at grunneierne reelt sett får mindre betalt i dag enn i 2008 på grunn av inflasjon.

Vanlig praksis er at hver grunneier får betalt kompensasjon ut fra deres andel av areal av det totale avtaleområdet. I tillegg får berørt grunneier betalt for vei, masseuttak eller anlegg på egen eiendom etter et vederlag utmålt per kvadratmeter av areal som blir båndlagt. Vederlag til installasjoner og anlegg er i praksis satt til 2 kroner per kvadratmeter. I de avtalene det er gitt kompensasjon spesifikt til vei er dette noe høyere. Beite og jakt ser det ikke ut til å bli særskilte vederlag for.

Nivået på produksjonsavhengig leie varierer i avtalene. For produksjonsavhengig vederlag basert på GWh er det et nokså jevnt kompensasjonsnivå. En del av grunneierne får variabelt vederlag basert på prosentvis overskudd av vindparken. Konklusjonen i forhold til produksjonsavhengig leie er altså at det har vært vanlig praksis at dette utmåles som produktet av årlig produksjon ganget med en fast beløpsats, men at dette ser ut til å kunne utvikle seg i retning av mer avanserte modeller med overskuddsdeling. Det er naturlig å legge til grunn at grunneierne på denne måten kan få et høyere vederlag mot å påta seg en tilsvarende høyere risiko.

Kompensasjonsnivå og -modeller i planleggings- og utbyggingsfasen er fremdeles sprikende og det ser ikke ut til å være etablert et fast nivå for dette.

Etter hvert har erstatning for vindkraftverk vist seg å være en relativt lukrativ "bigesjef" for grunneiere til større utmarksarealer. Disse grunneierne mottar relativt store beløp for å leie ut sin grunneiendom, inntekter som i de fleste tilfeller ikke kunne vært realisert på annen måte, og som slik sett kanskje kan sies å utgjøre en tilfeldig fordel.

6 Kildehenvisninger

Enova, u.å., Formål og rammer, [Online] Tilgjengelig:

www.enova.no/om-enova/36/0/

[Sist besøkt 13.05.2014]

Det kongelige miljøverndepartement og Det kongelige olje- og energidepartement, 2007. Retningslinjer for planlegging og lokalisering av vindkraftanlegg, [Online] Tilgjengelig:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/kld/dok/lover_regler/retningslinjer/2007/retningslinjer-for-vindkraft.html?id=472954

[Sist besøkt 13.05.2014]

Johannessen, A. m.fl., 2008. Introduksjon til vitenskapelig metode. 3. utgave. Oslo: Abstrakt forlag as

Norwea, 2013. Vindkraftens ABC. Norwea, [Online] Tilgjengelig:

<http://www.norwea.no/bibliotek.aspx>

[Sist besøkt 13.05.2014]

Norwea, u.å.. Grunneierhåndbok Vindkraft. Norwea, [Online] Tilgjengelig:

<http://www.norwea.no/bibliotek.aspx>

[Sist besøkt 13.05.2014]

NVE, 2009. Generelt om vindkraft, [Online] Tilgjengelig:

<http://www.nve.no/no/Konsesjoner/Vindkraft-2/Vindkraft/>

[Sist besøkt 13.05.2014]

Ministry of Petroleum and Energy, 2009. National Renewable Energy Action Plan under Directive 2009/28/EC, [Online] Tilgjengelig:

http://ec.europa.eu/energy/renewables/transparency_platform/doc/dir_2009_0028_action_plan_norway_nreap.pdf

[Sist besøkt 13.05.2014]

Olje- og energidepartementet, u.å., Elsertifikatordningen, [Online] Tilgjengelig:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/oed/tema/energi_og_vannsressurser/elsertifikater.html?id=517462

[Sist besøkt 13.05.2014]

Sagen, Ø., 2009. TFEi 2009-2 Erstatning ved ekspropriasjon til vindkraftverk – Kjøllefjordskjønnen, [Online] (Rettsdata.no)

[Sist besøkt 13.05.2014]



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no