

Norges vassdrags- og energidirektorat  
Seksjon for småkraftverk  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 Oslo

Deres ref. NVE 2011/03413	Deres dato	Arkivnr. 511	Vår ref. Torbjørn Sneve	Narvik, 18.05.2016
------------------------------	------------	-----------------	----------------------------	--------------------

## Nordkrafts kommentar til høringsuttalelser for Skoelva kraftverk i Bardu kommune

Vi viser til innkomne tilleggsuttalelse fra Skoelvas venner og naboer til prosjektet.

Nordkraft og grunneierne vil kommentere noen av de punkter som er tatt opp i tilleggsuttalelsen.

### Eiendomsrett

Spørsmål omkring eiendomsrett til arealet mellom hytte med gnr 5 bnr 14. Dette spørsmålet kom opp under høringen og var overraskende for søker og berørt grunneier. Forholdet er av privatrettslig karakter og har betydning for etablering av vannvei mellom inntak og kraftstasjon.

Skoelvas venner mener (i pkt. 7 i tilleggsuttalelsen) at gnr. 5 bnr. 14 har eiendomsrett ned til elva og dermed også fallrett. Det er lagt ved et brev fra Advokatfirmaet Rekve Pleym som underbygger synspunktet til grupperingen. Imidlertid omhandler verken tilleggsuttalelsen eller brevet fra Rekve Pleym det avgjørende punktet her: dokumentet fra 1998 ble aldri tinglyst. Innholdet ble heller aldri fulgt opp – noen tomt er ikke begjært fradelt og det finnes heller ingen kartforretning. Tomten er aldri målt opp. Det eneste som vitner om en slik avtale er da det dokumentet som først er gjort kjent nå etter konsesjonssøknaden. Dette har vært helt ukjent for grunneierne og for Nordkraft. Verken Nordkrafts eller grunneiernes undersøkelser har heller kunnet avdekke noen forlengelse av hyttetomta.

Som påpekt fra både Nordkraft, grunneierne og kommunen under befaringen er det umulig for omverdenen å vite om eller forholde seg til en slik påstått rett så lenge den ikke er tinglyst eller på annen måte fulgt opp. Ettersom eiendommen siden er solgt, fra Johannes Svendsvoll til dagens grunneier, vil enhver avtale om forlengelse være bortfalt (ekstinksjon) etter tinglysingsloven, i det forlengelsen ikke er tinglyst og dermed mangler ethvert rettsvern. Enhver overdragelse av eiendom gjøres basert på grunnboken og dens såkalte negative troverdighet, altså vil enhver påstått rett som ikke var tinglyst på tidspunktet for overdragelsen være bortfalt ved ekstinksjon. Dette fremgår også av den juridiske vurderingen som Nordkraft fikk innhentet da problemstillingen ble kjent, se vedlagte vurdering fra Advokatfirmaet Øymo & Olsen.

Brevet/vurderingen fra Advokatfirmaet Rekve Pleym som Skoelvas venner/Ramberg har innhentet behandler ikke ekstinksjon overhodet, og Rekve Pleym synes ikke å være gjort kjent med at eiendommen gnr. 5 bnr. 2 ble solgt i 2011 uten at dokumentet fra 1998 om forlenget hyttetomt var tinglyst, at tomten ikke ble begjært fradelt og at det ikke finnes noen kartforretning og at tomten ikke ble målt opp.

---

#### NORDKRAFT AS

POSTADRESSE: Postboks 55, 8501 Narvik  
BESØKSADRESSE: Teknologiveien 2, 8517 Narvik

TELEFON: 08517  
post@nordkraft.no

WEB: www.nordkraft.no  
FORETAKSNR: 986 947 884 MVA

I etterkant av befaringen har Nordkraft og grunneierne fått Advokatfirmaet Grette ved advokat Torgeir Myrstad til å foreta en ytterligere juridisk vurdering av spørsmålet, denne er vedlagt. Som det klart fremgår er også Grette klar på at Ramberg ikke har noen slik rett som han påstår (verken rett til forlenget hyttetomt eller fallrett).

#### Bru over Skoelva, midlertidig vei til kraftstasjon

I konsesjonssøknaden er det skissert ny bru over Skoelva fra eksisterende vei for permanent adkomst til kraftstasjon og stasjonsområdet til bruk i driftsfasen. Brua vil også ha andre nyttefunksjoner for grunneiere og i tillegg kunne brukes av reindriftsnæringen under flytting av rein. Brua er planlagt like ovenfor Kløfffossen, ca. ved kote 190.

Det var i sin tid grunneierne som tok initiativ til at det skulle bygges bru som del av kraftverksutbyggingen ettersom en slik bru – i tillegg til å gi adkomst til kraftverksområdet også fra Bjørnsmosiden av elva – vil gi svært positive nytteverdier for brukerne av dalen, blant vil den gi adgang for grunneierne for å komme over ifm. skogsarbeid og lignende slik at man slipper å kjøre helt ned til E6 for å krysse. I tillegg vil brua kunne brukes av alle turgåere langs elva.

Under befaringen ble det stilt spørsmål om brua er helt nødvendig for realisering av kraftverket. I tillegg ble det stilt spørsmål om skissert midlertidig adkomst til kraftstasjonen. Ved eventuell utelatelse av brua, blir det nødvendig å etablere permanent adkomst langs skisserte midlertidig adkomst. Brua er ikke avgjørende for realisering av kraftverket, men har blitt vurdert til et positivt tiltak.

#### Generelt

I tillegg er det i tilleggsuttalelsen kommentert forhold rundt inngrepenes størrelse, økonomi m.v. Til dette har vi ikke spesielle kommentarer ut over at inngrepene blir i tråd med det som kan forventes ved en realisering. Det er vanskelig å kommentere individuelle og subjektive oppfatninger.

Til prosjektøkonomien vil vi bemerke at kraftprisen vil endres raskt og endelig utbyggingskostnad har vi ikke før bindende tilbud fra leverandører og entreprenører foreligger.

Med hilsen  
Grunneiere  
Nordkraft Prosjekt AS



Torbjørn Sneve  
Sjef prosjektutvikling vann

Vedlegg:      Utredning fra Øymo/Olsen  
                  Brev fra Grette

---

#### NORDKRAFT AS

POSTADRESSE: Postboks 55, 8501 Narvik  
BESØKSADRESSE: Teknologiveien 2, 8517 Narvik

TELEFON: 08517  
post@nordkraft.no

WEB: www.nordkraft.no  
FORETAKSNR: 986 947 884 MVA

Nordkraft AS  
ved Torbjørn Sneve  
Postboks 55

8501 Narvik

Tlf.: 76 97 77 90  
Faks: 76 97 77 91

Kongens gt.: 52/54  
Pb. 464, 8506 NARVIK

[www.oymo-olsen.no](http://www.oymo-olsen.no)

Narvik den 19. januar 2016  
Ansv. adv. Kjell M. Øymo  
Vår ref.: 4644/ 2983/ KMØ  
Deres ref.:  
Epost

### Spørsmål om betydningen av avtale av 16. april 1998 mellom Johannes Svendsvoll og Bjarne Ramberg

Jeg viser til din e-post av 21. desember 2015 vedlagt en del dokumenter vedrørende eiendommene gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 5 bnr. 14, begge i 1922 Bardu kommune.

Eieren av gnr. 5 bnr. 2 i 1922 Bardu er en av eierne til den grunn Skoelva dekker. Etter det jeg forstår har eierne av grunnen i elva, inklusiv tidligere eier av bnr. 2, inngått avtale om kraftutbygging i elva.

Ved skjøte av 23. juni 2011, tinglyst 29. juni 2011, kjøpte Janne Grete Svendsvoll bnr. 2 hos Johannes Svendsvoll for kr. 625 000,-.

Ved brev av 14. september 2015 oversendte Ronald Ramberg kopi av et dokument undertegnet 16. april 1998 av tidligere eier av bnr. 2 Johannes Svendsvoll og hans far eieren av hyttetomten gnr. 5 bnr. 14 Bjarne Ramberg om overdragelse av 1,5 hektar av bnr. 2 i forlengelsen av bnr. 14.

I oversendelsesbrevet anfører Ronald Ramberg blant annet at han ved en tilfældighet har fått vite at Nordkraft AS har søkt om å få bygge et småkraftverk i Skoelva, at Bjarne Ramberg ikke er blitt kontaktet i denne saken og at «Eiendommen (omtalt i dokumentet—min tilføyelse) strekker seg fra hyttetomtgrensen på vestre side og ut i Skoelva.»

Jeg har sjekket grunnboka for gnr. 5 bnr. 2 i 1922 Bardu kommune og kan ikke se at det på bnr. 2 er tinglyst noen rett for bnr.14 til å få fradelt areal fra bnr. 2.

I tilknytning til dette oppstår det flere spørsmål. Det kan være spørsmål om å tolke hva meningen med dokumentet av 16. april 1998 var, hva betydde beskrivelsen, var spørsmålet om fallrettigheter tema og i så fall har dokumentet rettsvern?

Eieren av gnr. 5 bnr. 2 i 1922 Bardu Janne Grete Svendsvoll har opplyst at hun ikke kjente til dette før dokumentet ble oversendt fra Nordkraft AS.

Jeg oppfatter det slik at eieren var i god tro slik at hun verken kjente eller for så vidt burde kjenne til dokumentet. Dokumentet synes, som nevnt foran, ikke tinglyst i grunnboka som hefte på bnr. 2 og grunnboka har, som kjent, både positiv og negativ troverdighet. Det vil si at en må ta hensyn til det som er tinglyst i grunnboka og ikke behøver å ta hensyn til det som ikke er tinglyst forutsatt at erververen ikke kjente eller burde kjenne den eldre rett da hans rett ble dagbokført, jfr tinglysningsloven § 21, 1. ledd, jfr § 20, 1. ledd.

Dokumentet er ikke tinglyst og innholdet har ikke rettsvern som tinglyst hefte på bnr. 2. I forhold til nåværende godtroende eier av bnr. 2 kan dokumentet ikke gjøres gjeldende.

For ordens skyld bemerkes i tillegg kort at innholdet i dokumentet fra 1998 er at den tidligere avgatte hyttetomt skal forlenges. Dette er ikke fulgt opp, noen tomt er ikke begjært fradelt og det foreligger heller ikke noen kartforretning. I dokumentet er tomta beskrevet som en forlengelse av bnr. 14 i «rettlinje i Skoelven.» Beskrivelsen i dokumentet sier ikke noe om tomta var tenkt å omfatte noe av det areal elva dekker og fallrettighetene er ikke nevnt. Hadde det blitt gitt tillatelse til fradeling av den aktuelle parsell ville det ved en kart og oppmålingsforretning blitt fastsatt eksakte grenser og spørsmålet om fallrettigheter kunne da blitt tema. Det er imidlertid ikke situasjonen og det foreligger etter min vurdering så langt ingen holdepunkter for at den tiltenkte parsell skulle ha fallrettigheter.

Fra Statens kartverk har jeg innhentet målebrev og skjøte vedrørende bnr. 14:

Bilag:

1. Målebrev av 15. april 1997 for gnr. 5 bnr. 14 i 1922 Bardu kommune
2. Skjøte a.l. juli 1997 for gnr. 5 bnr. 14 i 1922 Bardu kommune

Ingen av disse dokumenter inneholder holdepunkter for at bnr. 14 skal ha del i fallrettighetene i Skoelva.

I henhold til vannressursloven § 13 tilhører vassdrag eieren av den grunn det dekker, hvis ikke annet følger av særlige rettsforhold. Det som er omtalt i

Adv.firma Øymo & Olsen

dokumentet fra 1998 er ikke fulgt opp og noen tilleggstomt er faktisk ikke fraskilt og oppmålt. Hva som kunne blitt resultatet av en eventuell kart og oppmålingsforretning er det ikke grunnlag for å spekulere i.

Jeg kan ikke se at det som her påberopes kan gi grunnlag for fallrettigheter til en ikke fraskilt parsell på grunnlag av et ikke tinglyst dokument om rett til forlengelse av ei hyttetomt.

Med vennlig hilsen

Kjell M. Øymo  
Advokat

Nordkraft AS og  
grunneierne 5/2, 4/14, 5/1, 6/1  
og 4/5 i Bardu kommune

v/ Torbjørn Sneve (Nordkraft)

sendt kun pr. epost

Oslo, 23. september 2016

## **SPØRSMÅL OM BETYDNING AV DOKUMENT AV 16. APRIL 1998 MELLOM JOHANNES SVENDSVOLL OG BJARNE RAMBERG**

Viser til henvendelse om en juridisk vurdering av hvilken betydning dokumentet av 16. april 1998 mellom Johannes Svendsvoll og Bjarne Ramberg (heretter "Ramberg") har for Nordkraft og grunneierens rett til kraftutbygging i Skoelva.

Det rettslige utgangspunktet er at kraftutbygging enten krever samtykke fra alle med fallrettigheter i den aktuelle delen av elva eller ekspropriasjonsvedtak, jf. vrl. § 13 (3). Ramberg hevder at dokumentet fra april 1998 gir han en slik fallrett. Til støtte for sitt syn har han innhentet en vurdering fra Advokatfirmaet Rekve Pleym, denne er datert 6. september 2016.

De to springende punkt er (1) om det ble etablert en rett til forlenget hyttetomt og fallrett ved dokumentet av 16. april 1998 og (2) under forutsetning av at en slik rett ble etablert, om retten senere er bortfalt som følge av ekstinksjon ved salget av gnr. 5 bnr. 2 i 2011.

*Ad spørsmål 1: om det er etablert en rett til forlenget hyttetomt og fallrett.*

Merk innledningsvis at drøftelsen og konklusjonen under dette spørsmål 1 kun er relevant dersom det i spørsmål 2 var slik at Rambergs eventuelle rett ikke var ekstingvert ved salget av gnr. 5 bnr. 2 i 2011. Som det fremgår nedenfor har ekstinksjon funnet sted og en eventuell rett for Ramberg er derfor uansett ikke i behold (om den noen gang har eksistert). For sammenhengens skyld drøftes spørsmål 1 likevel nedenfor.

Ordlyden i dokumentet av 16. april 1998 tilsier at den tidligere avgåtte hyttetomt skulle forlenges. Det fremgår imidlertid ingen holdepunkter om at fallrettigheter skulle følge med. I brevet fra Rekve Pleym trekkes vrl. § 13 frem som grunnlag for at Ramberg har fallrett.

Etter vrl. § 13 tilhører vassdrag "eieren" av den grunn det dekker. Ved avgjørelsen av hvem som har eiendomsretten, eller det som kan kalles grunneiendomsretten skal det skje en konkret vurdering. Eierbegrepet i vrl. § 13 omfatter i utgangspunktet kun den med grunnbokshjemmelen. I Rt. 1986 s. 244, som gjaldt vannkraftutbygging og spørsmålet om de som hadde fått skogteiger ned til elven også var blitt grunneiere og dermed berettiget til erstatningen for vannfallet utenfor sine teiger, kom Høyesterett til at det måtte være nærliggende å nevne vassdragsrettighetene særskilt dersom utskifteforretningen også skulle gjelde disse. Ettersom utskifteforretningen ikke nevnte vassdragsrettighetene, kom høyesterett til at med mindre andre omstendigheter tilsa at rettighetene ble utskiftet, måtte det legges til grunn at de ble liggende der de var.

1020021-v1

I det tilfellet som her er til vurdering viser undersøkelsene som advokat Øymo har gjort at det aldri ble fradelt noen (forlenget) tomt fra gnr. 5 bnr. 2 og det finnes heller ingen oppmålings- eller kartforretning. Det finnes således heller ikke noe skjøte på den forlengede tomten. Dokumentet er dessuten ikke tinglyst. Da fallrettighetene ikke er nevnt i dokumentet av 16. april 1998 og det ikke foreligger omstendigheter som tilsier at Ramberg er "eier" av grunnen ned mot elva i vrl. § 13 sin forstand, er konklusjon at han ikke har fallrettigheter i Skoelva.

En eventuell rett er som nevnt uansett og i alle tilfeller ekstingvert etter tgl. §§ 20, jf. 21, se umiddelbart nedenfor.

*Ad spørsmål 2: om en eventuell rett til forlengelse av tomten og fallrettighet senere er bortfalt på grunn av ekstinksjon som følge av manglende tinglysning.*

I 2011 ble gnr. 5 bnr. 2 solgt til Janne Grete Svendsvoll. Overdragelsen er tinglyst og Janne Grete Svendsvoll overtok den tinglyste grunnbokshjemmelen. Det rettslige utgangspunkt er da iht. tinglysningsloven (tgl.) § 20 at når et dokument er innført i dagboken, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle "foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere." Dette er grunnbokens såkalte negative troverdighet. Det avgjørende er derfor hvem som først tinglyste sin rett; altså om Ramberg tinglyste dokumentet av 16. april 1998 (forutsatt at det overhodet ga Ramberg en rett) eller om Janne Grete Svendsvoll først tinglyste kjøpet av gnr. 5 bnr. 2.

Ramberg har ikke tinglyst dokumentet av 16. april 1998. Janne Grete Svendsvoll har imidlertid tinglyst sitt erverv av gnr. 5 bnr. 2 den 29. juni 2011. Etter tgl. § 20 går dermed sistnevntes erverv i ethvert tilfelle foran Rambergs som følge av såkalt ekstinksjon. Som vi forstår ble det også påpekt fra både Nordkraft, grunneierne og kommunen under befaringen at det er umulig for omverdenen å vite om eller forholde seg til en påstått rett så lenge den ikke er tinglyst eller på annen måte fulgt opp. Nettopp dette er også bakgrunnen for tinglysningslovens regler om ekstinksjon.


Unntak fra tgl. § 20 kan tenkes å følge av tgl. § 21 dersom "erververen da hans rett ble dagbokført, kjente eller burde kjenne den eldre rett." Det er altså et vilkår for ekstinksjon at Janne Grete Svendsvoll var i god tro da hun ervervet eiendomsretten til gnr. 5 bnr. 2. Det er ikke holdepunkter for at Svendsvoll ikke var i god tro.

Rekve Pleym har i sin vurdering helt utelatt å behandle spørsmålet om ekstinksjon. Konklusjonen fra Rekve Pleym er således feil.

Ekstinksjon skjer en gang for alle. Nordkrafts eller andres gode eller onde tro på tidspunktet for konsesjonssøknaden er uten betydning.

Etter dette er en eventuell rett til forlengelse av tomten eller fallrettigheter for Ramberg i alle tilfeller bortfalt som følge av ekstinksjon, og han har derfor ikke grunnlag for å motsette seg kraftutbyggingen i Skoelva.

Vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Grette DA

  
Torgeir Myrstad  
Advokat