NVE
Att: Thomas Haugland

Epost: nve@nve.no, thoha@nve.no

Oslo, 15. september 2026

Deres ref: 202609476
Vår ref: 42742 #2458216

Ansvarlig advokat:
Kjersti Cecilie Jensen

HØRINGSINNSPILL - SØKNAD FRA SORTLAND KOMMUNE OM KONSESJON FOR REGULERING OG VANNUTTAK FRA STORVATNET OG LILANDSVATNET

1. INNLEDNING

Vi bistår Monika Arntzen Johansen og hennes mor, Signe Johanne Arntzen, som er hjemmelshaver til gnr. 29, bnr. 69 i Sortland kommune (Lilandsveien 99). Uttalelsen fremmes på vegne av begge, som direkte berørte parter i saken.

Denne uttalelsen gjelder tiltakene ved Lilandsvatnet, herunder regulering, dam, inntaksledning, anleggsvei, midlertidig deponi og midlertidig helikopterlandingsplass, samt søknadens punkt om ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 47 og 54.

Arntzen Johansen motsetter seg det omsøkte tiltaket ved Lilandsvatnet i sin helhet, og har dialog med kommunen for å sikre stans i alt fysisk arbeid på eiendommen og i tilstøtende område knyttet til vannuttaket fra Lilandsvatnet, inntil de privatrettslige og offentligrettslige forholdene er fullt ut avklart. Det er denne sides syn at kommunens arbeider har vært ulovlige.

Det bes om at ekspropriasjonssamtykke etter oreigningslova § 2 nr. 47 og 54, jf. vannressursloven § 8, ikke gis. Grunneier bestrider at vilkårene for ekspropriasjon foreligger, jf. punkt 6 nedenfor.

Undertegnede har videre nylig tiltrådt som advokat for Arntzen Johansen, og har ikke mottatt alle sakens dokumenter, og har følgelig ikke hatt anledning til å sette seg fullt ut inn i saken innen høringsfristen. Det tas derfor forbehold om å ettersende justeringer eller ytterligere innspill, dokumentasjon og anførsler så snart undertegnede har fått bedre anledning til å gjennomgå saken. Vi ber om at NVE tar dette forbeholdet i betraktning ved den videre saksbehandlingen.

For denne side er det sentralt at bakgrunnen for de ulovlige arbeidene fremstår å knytte seg til kommunens avtale med Holmøy Maritime/Holmøy-konsernet, og for grunneier er det særlig sentralt at dette selskapet ikke gis noen rett til å være til stede med anlegg, ledninger eller virksomhet på eller i tilknytning til grunneiers eiendom, og at eksisterende installasjoner knyttet til Holmøys virksomhet (herunder råvannsledning, strømforsyning og landstrømstiltak) fjernes fra eiendommen.

Grunneier ønsker at Sortland kommune pålegges full tilbakeføring og gjenoppretting av naturen og eiendommen til den tilstand som forelå før inngrepene i 2022–2025, så langt dette er praktisk mulig. Tiltakene er gjennomført uten tillatelse og med løpende protester fra grunneier, og det bør ikke gis konsesjon i ettertid.

2. VILKÅRENE FOR KONSESJON FORELIGGER IKKE

Vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdraget eller sjøen, krever konsesjon fra vassdragsmyndigheten, jf. vannressursloven § 8 første ledd. Etter vannressursloven § 25 første ledd kan konsesjon bare gis «hvis fordelene ved tiltaket overstiger skader og ulemper for allmenne og private interesser som blir berørt i vassdraget eller nedbørfeltet». Er tiltaket av varig karakter eller kan få mer langsiktige virkninger, skal dette vilkåret være oppfylt på lengre sikt, jf. § 25 annet ledd. Vilkåret innebærer at det må foretas en konkret interesseavveining. Høyesterett har lagt til grunn at det ikke er tilstrekkelig at en instans nøyer seg med å konstatere at det ikke foreligger opplysninger som taler mot at konsesjon vil bli gitt, det kreves en reell avveining av fordeler mot skader og ulemper, ettersom konsesjon med nødvendighet er et begrenset gode, og at «man ikke uten videre kan legge til grunn at alle søkere som tilfredsstiller minstekravene, vil få ja», jf. Rt-2010-1056 avsnitt 62.

Grunneier anfører at vilkårene i § 25 ikke er oppfylt for tiltaket ved Lilandsvatnet slik det er omsøkt, og at søknaden heller ikke oppfyller kravet i § 23 tredje ledd om å utrede aktuelle alternativer når tiltaket kan volde vesentlige skader eller ulemper. Punktene 3 til 6 nedenfor redegjør nærmere for de private interessene som er berørt (punkt 3 og 5), hvorfor de allerede utførte inngrepene ikke kan tillegges vekt til fordel for søknaden (punkt 4), og hvorfor verken vilkårene for konsesjon etter § 25 eller vilkårene for ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 er oppfylt (punkt 6). Dersom NVE etter dette skulle finne at fordelene ved tiltaket overstiger skadene og ulempene, anmodes det uansett om at det i vedtaket fastsettes vilkår etter vannressursloven § 26 som ivaretar grunneiers interesser fullt ut, jf. punkt 6.6.

3. PRIVATE INTERESSER SOM TALER MOT KONSESJON – MANGLENDE PRIVATRETTSLIG GRUNNLAG FOR TILTAKETS OMFANG

3.1 Feil i grunneierinformasjon

I bilag 8 til søknaden (oversikt over berørte grunneiere) er det to feil som berører Arntzen Johansen sin eiendom.

For det første skriver kommunen følgende:

> *«Det som vi ser som en liten usikkerhet rundt saken er at området rundt Lilandsvatnet er at dette ikke er matrikkelført og dermed ikke innehar noen konkrete opplysninger om hvem som er grunneier her. Dette vil i så tilfelle bit en parallell sak som må pågå når søknad om konsesjon er sendt inn med ekspropriasjon eller jordskiftesak for å konkretisere hvordan kommunen skal forholde seg til dette.»*

Det er riktig at arealet ikke er matrikulert, men hvem som er eier er ikke tvilsomt. Dette fremgår bl.a. av skylddelingsforretning av 15. oktober 1936, tinglyst 1. februar 1937, hvor gbnr. 29/69 ("Fagerli") ble utskilt fra bnr. 5 og solgt til grunneiers bestefar, Osvald Pedersen, jf. også skjøte av 12. desember 1937, tinglyst 5. februar 1938. Skylddelingsforretningen bekrefter uttrykkelig, i punkt 3, at

eiendommen omfatter «jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker», og at eiendomsretten strekker seg «op på høieste fjell».[1]

Bilag 1: Skylddeling, tinglyst 1. februar 1937
Bilag 2: Skjøte 12. desember 1937 (tinglyst 5. februar 1938)

På 1960-tallet ble det gjennomført et jordskifte, som gjaldt del av innmarka og del av utmarka til gnr. 29. Området fremkommer av jordskiftekart, og det vises til at det fremkommer på s. 2 punkt II at «Grensa mot gjenværende fjellområde, som ikke er berørt av denne forretning.» Lilandsvatnet er også nevnt på s. 10, men kun mht. plassering av grensemerker mellom bnr. 2 og bnr. 69. På s. 19 vises til at bnr. 69 sin skogteig på fjellet «hvis sørøstgrense er beskrevet foran, er uberørt ved denne forretning».

Bilag 3: Jordskiftekart
Bilag 4: Jordskifte av 30. november 1965

Rettighetene til vannet og området rundt er også bakgrunnen for at blant annet bnr. 69 har tilstått vannverket rett til uttak av vann og legging av ledninger, se:

Bilag 5: Erklæring vedr. vannkilde, kum og tilførselsledning
Bilag 6: Avtale med andelslaget om fri grunn til vannledning
Bilag 7: Avtale om fri grunn til fremføring av kraftlinje

Eierforholdene er ikke tvilsomme, og kommunen har heller ikke igangsatt jordskiftesak under henvisning til at de har et annet syn.

Den andre feilen knytter seg til adresser:

Kommunen har oppgitt at adressen til eiendommen kommunen eier (gbnr. 29/323) er Lilandsveien 99 og 101. Dette er feil. Gbnr. 29/323 skal kun ha adresse Lilandsveien 101. Det er gbnr. 29/69 som har adresse Lilandsveien 99, og disse to eiendommene må ikke blandes sammen. Kommunen er nylig anmodet om å rette feilen i matrikkelen, se

Bilag 8: Krav om retting/sletting av adresse 99 på kommunens eiendom (gbnr. 29/323), sendt til kommunen 11. september 2026

3.2 Overordnet om historikken knyttet til vannrettigheter

Denne sides gjennomgang av grunnboken viser at det i forbindelse med etableringen av Maurnes Liland vannverk A/L ble tinglyst rettigheter til fordel for andelslaget. Vi bemerker at et andelslag som dette, normalt bestod av eiere, som både var produsenter og kunder, og som løste sitt eget behov.

Etter grunneiers vurdering innebærer dette at verken det tidligere andelslaget (eller Sortland kommune ved overtakelsen i 1983) kan ha ervervet noen mer omfattende vannrettighet enn den som fulgte av erklæringen. Vi vil i et separat skriv redegjøre nærmere for bakgrunnen for erklæringene, og som derfor også er av betydning for hvordan de skal forstås i dag.

En vesentlig utvidet og endret bruk (med salg til industriformål og regulering), kan uansett ikke foretas uten ny avtale med berørt grunneier.

[1] Det bemerkes for ordens skyld at Osvald Pedersen i tillegg, ved skylddelingsforretning av 26. august 1938, fikk utskilt en tilstøtende parsell, gbnr. 29/70 ("Lie"), fra bnr. 5. Denne skylddelingen besvarte uttrykkelig med «nei» spørsmålet om eiendommen omfattet fjellstrekning med fjellvann, elver og bekker. Gbnr. 29/70 ble senere sammenføyd med gbnr. 29/69, uten at dette endrer at det er skylddelingen av bnr. 69 fra 1936/1937 som dokumenterer fjellvannsrettighetene.

3.3 Kommunens rettigheter er begrenset

Kommunens rett til Lilandsvatnet bygger som nevnt på erklæringer fra 1972 og 1973, tinglyst med formål å sikre vannforsyning til Maurnes og Liland Vannverk, til bruk for lokal bebyggelse. Erklæringene ga også fri grunn og rett til adkomst for fremtidig ettersyn og reparasjon av eksisterende ledningsnett, men gir ikke rett til å etablere nye ledningstraséer.

I søknadens vedlegg 8 («Notat angående grunneierforhold Lilandsvatnet»), beskriver Sortland kommune at de i 1983 overtok «de tekniske anlegg med tilhørende vannrettigheter, løsøre og tinglyste rettigheter» fra andelslaget, og at «grunnrettighetene som Vannverket har i Lilandsvannet m/nedslagsfelt» ble overført til kommunen. Vi bemerker at kommunen her siterer fra selve overdragelsesavtalen av 1983, som grunneier ikke var part i og som vi mangler fullstendig innsyn i.

Vi ber om at kommunen pålegges å fremlegge denne avtalen i sin helhet som del av sakens opplysning, slik at NVE og grunneierne kan vurdere hva som faktisk ble overdratt og på hvilke vilkår. Vi går ut fra at dette var en avtale mellom vannverket og kommunen, knyttet til den kommunale overtakelse, og at det ikke ved dette ble tilstått noen rettigheter utover det som fulgte av avtaleforholdet med grunneierne. Dersom det foreligger uenighet om hvilke rettigheter som ligger til kommunen, vil det være behov for at dette avklares.

Uansett hvordan 1983-avtalen skal tolkes, endrer det ikke det faktum at verken erklæringene fra 1972/1973 og andre forhold som grep inn i disse avtalene den gang og som vi vil komme særskilt tilbake til, eller en eventuell etterfølgende kommunal overtakelse, kan tolkes utvidende til å omfatte industrivann til en privat næringsaktør, rett til å legge ledninger i nye traseer, etablere anleggsvei mv. Dette er også anført av grunneiers tidligere advokat i brev til kommunen av 13. september 2023, der det blant annet vises til avtaleloven § 36 og anføres at det vil være sterkt urimelig om kommunen vederlagsfritt skal kunne hente ut vann til store næringsaktører på grunnlag av en erklæring fra 1972, som er begrenset til drikkevann til befolkningen på Maura.

Det bemerkes videre at omfanget av inngrepene på eiendommen ikke ble formidlet til grunneier da kommunen ba om arbeidstillatelse. Omfanget av planlagt arbeid var ukjent, og det ble heller ikke gjort kjent gjennom verken byggesak eller konsesjonsbehandling, jf. at dette nå skjer i ettertid.

For denne side er det sentralt at NVE behandler saken med utgangspunkt i at kommunens rettigheter er begrenset, og at tidligere tinglyste erklæringer ikke kan tolkes utvidende, og at det i ettertid ikke foreligger avtalegrunnlag som omfatter arbeidene som er utført eller ytterligere tiltak som omsøkes nå.

3.4 Søknaden gjelder industrivann og infrastruktur til Holmøy lakseslakteri uten selvstendig privatrettslig grunnlag

Søknaden opplyser at Lilandsvatnet, i tillegg til drikkevann til Maurnes, skal forsyne Holmøy Lakseslakteri med industrivann, med et forbruk i underkant av 80 000 m3 per år (ca. 2,5 l/s), og at «foreløpige avtaler mellom kommunen og bedriften» begrenser uttaket til 50 l/s inntil endelig avtale inngås. Dette bekrefter at kommunen allerede har inngått og driver etter en privat næringsavtale med en tredjepart, basert på et vannuttak grunneier aldri har samtykket til. Det bes om at kommunen pålegges å fremlegge alle avtaler med Holmøy slik at bakgrunnen for søknaden blir tilstrekkelig belyst, og at grunneier får anledning til å kommentere denne i lys av konsesjonssøknaden.

Grunneier er for øvrig kjent med hvordan Holmøy-konsernet selv har fremstilt saken offentlig. I et debattinnlegg fra administrerende direktør i Holmøy Holding AS er det opplyst at rettighetene til vannet i Lilandsvatnet tilhører Sortland kommune, og at Holmøy Maritime AS får rett til å hente råvann gjennom en samarbeidsavtale med kommunen. Innlegget bekrefter etter grunneiers

vurdering at Holmøy ikke har inngått, og ikke har ment å måtte inngå, noen avtale med grunneier om bruk av dennes eiendom eller vannressurser. Grunneier har heller ikke mottatt varsel om ekspropriasjon til fordel for Holmøys vannuttak. Etter grunneiers syn kan NVE ikke, gjennom å gi konsesjon eller ekspropriasjonssamtykke i etterkant, legitimere at det er etablert infrastruktur og uttak til fordel for en privat næringsaktør uten privatrettslig grunnlag overfor grunneier. Dette ville også reise spørsmål i lys av vernet om eiendomsretten etter Den europeiske menneskerettskonvensjon tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Saken kan også reise spørsmål om statsstøtte, avhengig av hvordan avtaleforholdet mellom Holmøy og kommunen er innrettet.

Grunneier har videre fått opplyst at det i 2025 er lagt nye strømledninger over eiendommen for å gi landstrøm til båter tilknyttet Holmøys virksomhet, også dette uten at dette er avtalt med grunneier. Etter det grunneier er kjent med fra Vesterålskraft, eier Sortland kommune ledningsnettet fra 9 meter fra hovedvei og opp mot vannet, hvor det tidligere sto en pumpe for å bedre trykket i det opprinnelige vannuttaket. Verken etableringen av landstrømstiltaket eller den underliggende bruken til fordel for Holmøys virksomhet er varslet eller avtalt med grunneier, og er dermed også ulovlig etablert. Da konsesjonssøknaden omfatter annen infrastruktur, bes det om at NVE pålegger kommunen å redegjøre for i hvilken utstrekning tiltak gjelder Holmøys virksomhet, slik at grunneier deretter får mulighet til å kommentere de faktiske forhold som er knyttet til konsesjonssøknaden.

Vi ber samtidig NVE om verken behandle industrivannet eller den tilhørende infrastrukturen til Holmøy Lakseslakteri som en del av kommunens konsesjonssøknad, all den tid grunnlaget for å disponere grunneiers eiendom til dette formålet ikke foreligger. Grunneier tar forbehold om å iverksette rettslig skritt for å sikre at Holmøys tilstedeværelse på eiendommen, herunder råvannsledning og strømledning knyttet til landstrømstiltaket, opphører, og at anleggene fjernes for kommunens/Holmøys regning.

4. ALLEREDE UTFØRTE INNGREP ER ULOVLIGE OG KAN IKKE TILLEGGES VEKT I VURDERINGEN ETTER § 25

Søknaden opplyser selv at «utførte inngrep med inntaksledning og anleggsvei i 2023/2024, ble utført uten vurdering av konsesjonsplikt», og viser til NVEs vedtak av 27. mars 2025 (NVE ref. 20241249-29) om at dette nettopp er forholdet som nå eventuelt skal etterhåndsbehandles gjennom kommunens konsesjonssøknad nå. Grunneier har informert NVE muntlig om det samlede omfanget av inngrepene og ulovlighetene, og vi vedlegger bilder som viser noen av inngrepene:

Bilag 9: Bilder av inngrepene

Denne side viser videre til at grunneier høsten 2022 signerte en arbeidstillatelse for graving for oppdimensjonering av vannrør, basert på informasjon om at en ny ledning skulle følge samme trasé som eksisterende ledning fra vannverket opp til vannet.

Bilag 10: Arbeidstillatelse, 2022

Arbeidet som faktisk ble utført gikk vesentlig utover dette, slik også bildene viser. Søknaden bekrefter selv et betydelig arealomfang i tabell 2-7: reguleringsmagasin, dam, inntaksledning (1 330 m), anleggsvei (opprinnelig 1 140 m, 6 meter bred), midlertidig deponi og helikopterlandingsplass. Alle tiltakene er ikke gjennomført, men en betydelig del.

Det ble ikke gitt byggetillatelse for anleggsveien, ikke søkt konsesjon før arbeidet startet, ikke søkt om omregulering til næringsformål i et område som ligger som LNFR-område, og det ble ikke inngått avtale med grunneier om kompensasjon for skogtap, sprengningsskader eller øvrig verdiforringelse

av eiendommen. Under arbeidene ba grunneier uttrykkelig om at hogstarbeidet ble stanset, uten at dette ble etterkommet.

Bilag 11: Medieomtale av saken

Vi ber derfor NVE legge til grunn at de ulovlig utførte inngrepene ikke kan anses som en del av dagens situasjon som konsesjonssøknaden bare skal formalisere, men må vurderes på selvstendig grunnlag som ulovlige inngrep utført uten grunneiers samtykke og uten offentligrettslig tillatelse. Kommunens konsesjonssøknad skal ikke behandles mildere fordi inngrep allerede er utført.

For grunneier er det videre sentralt at det stilles krav til eller vilkår om at skader som følge av de ulovlige inngrepene erstattes fullt ut, uavhengig av utfallet av konsesjonssøknaden, og videre at det ikke gis konsesjon til et større omfang enn det som var opprinnelig avtalt og varslet i arbeidstillatelsen av 2022, med mindre grunneier samtykker til utvidelsen, eller det treffes gyldig ekspropriasjonsvedtak for det aktuelle merinngrepet, noe grunneier for øvrig motsetter seg, jf. pkt 6.

5. SKADER OG ULEMPER FOR PRIVATE INTERESSER – KONKRETE SKADER PÅ EIENDOMMEN

I det følgende vil vi redegjøre for konkrete skader og konsekvenser av de utførte inngrepene. Opplysningene bygger på grunneiers egne observasjoner og grunneiers dialog med skogmester. Det tas forbehold om innsending dokumentasjon. Dette har imidlertid en kostnadsmessig side, slik at vi også ber NVE pålegge kommunen å dekke kostnader knyttet til utredning av skade. Dersom konsesjonssøknaden hadde kommet før inngrepene var utført, ville ikke grunneier blitt pådratt slike kostnader.

Til illustrasjon av de fysiske inngrepene vises det til vedlagte bildedokumentasjon i bilag 9, som blant annet viser skjæringer i fjell og øvrige terrenginngrep i forbindelse med anleggsveien og inntaksledningen.

5.1 Skog og tapte fremtidige inntekter

Kommunen har hogd og fjernet betydelige mengder verneskog (bjørk og gran) i strid med vedtak om at bestanden ikke var hogstmoden. Grunneier har fått opplyst fra skogmester at eiendommen har over 200 mål skog, og at trærne ved naturlig utvikling ville ha oppnådd et volum 2,3 ganger høyere om lag 30 år frem i tid. Den ulovlige hogsten har derfor ikke bare fjernet eksisterende skogverdier, men også slått ut en betydelig fremtidig avkastning som ellers ville tilfalt grunneier ved en ordinær hogst om 30 år.

5.2 Skade som følge av etablering av anleggsvei

Anleggsveien er sprengt og opparbeidet i fjellet, 6 meter bred, fra vannverket og opp til vannet. Store trær og røtter langs veien står fortsatt usikret og utgjør en fare. Til tross for at kommunen betegner veien som «midlertidig», er grunneiers vurdering at store deler av inngrepet aldri kan tilbakeføres eller tilbakeplantes på en slik måte at skogen kan gjenetableres i overskuelig fremtid. Dette står i klar motsetning til søknadens fremstilling av anleggsveien som et forbigående tiltak.

5.3 Påvirkning av Lilandsvatnet

Grunneier motsetter seg den planlagte demningen i Lilandsvatnet, som vil innebaere regulering av vannstanden med om lag 2,5 meter opp og ned. Etter grunneiers vurdering vil en slik regulering ødelegge levevilkårene for ørretbestanden i vassdraget, herunder ved at fisk dør som følge av kraftige vannstandsendringer, og at elven periodevis blir tørrlagt. Grunneier ser dette også i sammenheng med at anleggsveien allerede er lagt over nedløpet til Hågelva oppe i fjellet, og at

kantvegetasjonen langs elven er fjernet i en bredde av om lag 30 meter, noe som etter grunneiers vurdering medfører fare for utglidning og at skog velter ned i elveleiet.

5.4 Bolig- og tomteverdier

Gbnr. 29/69 utgjør om lag 306 688 m2 og er i nåværende kommunplan i hovedsak avsatt til LNFR.

Del av eiendommen (7 915m2) grenser til annen bebyggelse og er avsatt til bebyggelse (spredt boligbebyggelse). Tilbake i 2018 ble dette arealet taksert til kr 3 000 000 i 2018.

Den varige arealbindingen som følger av søknaden om konsesjon (dam, anleggsvei, deponi og helikopterlandingsplass), forringer etter grunneiers vurdering verdien og salgbarheten av disse tomtene vesentlig, og har etter det opplyste konkret hindret planlagt salg av tomter.

5.5 Svekket vannforsyning

Grunneier har ikke mottatt de fire stikkledningene til egne tomter og det bedrede vanntrykket som ble forutsatt ved inngåelse av arbeidstillatelsen i 2022. Vanntrykket har etter omleggingen falt til et nivå grunneier oppgir til 1,7 bar, mens det bør ligge mellom 3 og 5 bar. Grunneier er således ikke tilført verdier gjennom tiltakene, og frykter utlegg til trykkøkningssystem.

5.6 Manglende tilbakeføring av eldre anlegg

Den gamle vannledningen som gikk fra vannverket og opp til vannet er heller ikke fjernet. Tilsvarende står den gamle luftstrekk-strømledningen fortsatt igjen, samtidig som en ny bakkeledning er lagt i tillegg. Dette illustrerer etter grunneiers syn at kommunens inngrep systematisk har lagt til nye anlegg uten å fjerne gamle, med varig økt arealbeslag og ulempe for grunneier som resultat.

6. VILKÅRENE FOR KONSESJON ETTER § 25 OG FOR EKSPROPRIASJON ETTER OREIGNINGSLOVA § 2 FORELIGGER IKKE

Søknaden ber om ekspropriasjonssamtykke etter oreigningslova § 2 nr. 47 og 54 «dersom det ikke oppnås enighet», jf. også vannressursloven § 8 som hjemmel for selve vannuttaket. Som ny advokat i saken, har det ikke vært tid til å oppta dialog med kommunen.

Grunneier motsetter seg p.t. ekspropriasjon, og anfører for øvrig, jf. punkt 2 ovenfor, at heller ikke det grunnleggende konsesjonsvilkåret i vannressursloven § 25 er oppfylt så lenge de private interessene som er redegjort for i punkt 3 og 5 ikke er forsvarlig vurdert og avveid mot de påberopte fordelene ved tiltaket. Grunneier vil i det følgende redegjøre nærmere for hvorfor vilkårene for ekspropriasjon ikke er oppfylt, og vil komme tilbake med nærmere merknader når kommunen fremlegger avtaler med Holmøy-konsernet og redegjør nærmere for hvilke tiltak som helt eller delvis betjener denne virksomheten.

6.1 Nødvendighetsvilkåret

Etter oreigningslova § 2 siste ledd kan vedtak om eller samtykke til ekspropriasjon ikke gjøres «utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade». Høyesterett har lagt til grunn at det må foretas en reell og dokumentert vurdering av dette vilkåret før ekspropriasjonsvedtak treffes; i Rt-2002-352 ble et ekspropriasjonsvedtak angrepet blant annet fordi det ikke var gjort noen vurdering etter oreigningslova § 2 av om ekspropriasjonen var nødvendig og om inngrepet tvillaust var til mer gagn enn skade. Grunneier krever at NVE ikke gir ekspropriasjonssamtykke uten at det er dokumentert en reell og konkret vurdering av om det faktiske omfanget av inngrepet – trasé, anleggsveiens bredde og lengde, demningens regulering, samt de allerede utførte inngrepene –

tvillaust er til mer gagn enn skade for grunneier og allmenne interesser, herunder fisk og vassdragsmiljø.

6.2 Minste inngreps prinsipp

Ethvert inngrep i grunneiers eiendom må være begrenset til det som er strengt nødvendig for det konkrete, lovlige formålet. Dette følger både av det generelle nødvendighetskravet i oreigningslova § 2 og av vannressursloven § 5 annet ledd, hvoretter vassdragstiltak «skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser». Anleggsveiens bredde og lengde, arealet til dam, deponi og landingsplass, samt traséen for inntaksledningen, må reduseres til det minimum som er nødvendig, og midlertidige inngrep må faktisk tilbakeføres fullt ut. Det er grunneiers syn at kommunen kunne ha foretatt utbedring og noe utvidelse av ledningen i samme trasé som den opprinnelige ledningen.

6.3 Manglende alternativvurdering

Etter vannressursloven § 23 tredje ledd skal det, dersom et vassdragstiltak kan volde vesentlige skader eller ulemper, legges vekt på å få utredet aktuelle alternativer som har annen lokalisering, andre tekniske løsninger eller annen utforming. Grunneier kan ikke se at det er dokumentert noen reell vurdering av alternative løsninger, som for eksempel en smalere anleggsvei, helikoptertransport av masser i stedet for permanent vei, eller en mindre omfattende inntaksløsning, før kommunen i praksis satte i gang og gjennomførte det utvidede anlegget i 2023/2024, altså før konsesjonssøknaden overhodet forelå. Vi ber NVE be kommunen om å avklare og dokumentere konkrete alternativer som ble vurdert før arbeidet startet, og hvorfor disse eventuelt ble forkastet, jf. også kravet i § 23 tredje ledd.

6.4 Plikt til forsøk på minnelig ordning før ekspropriasjon

Ekspropriasjon er en subsidiær løsning som bare kan brukes når minnelige forhandlinger ikke fører frem. Dette er også lagt til grunn av kommunen selv i vedlegg 8 til søknaden, hvor det heter at kommunen «først må ha forsøkt å få til en minnelig ordning med alle berørte parter» før det søkes om ekspropriasjon. Vi kan ikke se at kommunen har fremlagt noe reelt eller fullstendig forhandlingstilbud til grunneier som baserer seg på deres ønske om å holde inngrep på et minimum. Kommunen kan følgelig ikke anses å ha oppfylt denne forpliktelsen, og vi ber om at NVE ikke gir ekspropriasjonssamtykke før det er dokumentert at kommunen har gjennomført reelle og seriøse forhandlinger med grunneier, herunder fremlagt et konkret og fullstendig tilbud om erstatning for allerede påførte skader og tilbakeføring av ulovlige tiltak i størst mulig grad.

6.5 Kostnadsdekning

Kommunen er forespurt om å dekke grunneiers utlegg i forbindelse med forvaltningens behandling av ekspropriasjonsspørsmålet. Det er ikke mottatt svar på denne henvendelse.

Grunneiers rett til dekning av nødvendige kostnader følger av oreigningslova § 15 andre ledd, som lyder «Søkjaren skal dessutan svara motparten dei utgiftene som var naudsynlege til å taka vare på baten hans i saka.»

Etter § 15 tredje ledd kan grunneier, dersom det tar lang tid før saken avgjøres, i tillegg kreve at kommunen dekker nødvendige utgifter fortløpende under saken, uavhengig av utfallet. Vedtak om slike kostnader treffes av skjønnsstyremakten dersom det holdes skjønn, og ellers av vedtaksmyndigheten selv, jf. § 15 andre ledd siste punktum. Saken har allerede pågått en stund ettersom inngrepene de facto er gjort, og det antas at saken ikke vil komme til avgjørelse før om en stund. På denne bakgrunn bes det om at NVE treffer vedtak om at kommunen skal dekke grunneiers nødvendige utgifter i saken, både til juridisk bistand og annen sakkyndig bistand.

6.6 Vilkår

Dersom det, mot grunneiers uttrykkelige protest, likevel skulle bli aktuelt med ekspropriasjon, må det fastsettes vilkår som ivaretar grunneiers ønske om at eiendommen holdes mest mulig inngrepsfri, herunder om tilbakestandsetting og erstatningen for utførte inngrep som både verdien av tapt skog og tapt fremtidig tilvekst, skade på fiskebestand og vassdrag, verdiforringelse av bolig- og tomteareal, utgifter til trykkøkkningssystem samt krav om tilbakeføring av eldre anlegg. Grunneier må videre tilkjennes kompensasjon for vannuttaket til kommersielle aktører, ettersom dette utgjør en tapt inntekt for grunneier. Vi tar forbehold om å komme nærmere tilbake til vilkår så snart det er gitt innsyn i kommunens avtaler med Holmøy-konsernet og denne side har innhentet sakkyndig vurdering.

7. AD VIDERE SAKSBEHANDLING

På bakgrunn av det ovenstående ber vi NVE om at følgende avklares før det eventuelt treffes vedtak i saken:

- Fremleggelse av avtalen fra 1983 mellom Sortland kommune og A/L Maurnes og Liland Vannverk i sin helhet
- Fremleggelse av dokumentasjon for alternativvurderinger som forelå eller ble utarbeidet før arbeidet med inntaksledning og anleggsvei ble igangsatt i 2023
- At det ved innvilgelse av konsesjon, skilles mellom (i) videreføring av eksisterende, lovlig drikkevannsforsyning til Maurnes og (ii) nytt vannuttak til industriformål (Holmøy Lakseslakteri), slik at industriformålet ikke kan iverksettes uten eget, gyldig privatrettslig eller ekspropriasjonsrettslig grunnlag overfor grunneier
- At det fastsettes rett til kostnadsdekning av juridiske og annen sakkyndig bistand, særlig hensett til at en rekke inngrep er utført og har pådratt grunneier kostnader
- Krav om at kommunen ikke kan igangsette videre arbeid før konsesjons- og ekspropriasjonsspørsmålet er avgjort (grunneier ser seg ellers nødt til å ta ut søksmål for å sikre dette).

8. AVSLUTNING

Grunneier motsetter seg det omsøkte tiltaket ved Lilandsvatnet slik det foreligger, og krever stans i alt arbeid, at ingen nye inngrep igangsettes, at Holmøys anlegg fjernes fra eiendommen, og at kommunen sørger for full tilbakeføring av naturen og eiendommen. Subsidiært, dersom NVE likevel skulle vurdere å gi konsesjon, kreves det at vedtaket begrenses til det omfang og formål som følger av gjeldende privatrettslig grunnlag, og at industrivann og infrastruktur til Holmøy Lakseslakteri holdes utenfor. Ekspropriasjonssamtykke bør under ingen omstendighet gis før nødvendighetsvilkåret er dokumentert oppfylt, alternativer er utredet, og kommunen har forsøkt å oppnå minnelig ordning og påtatt seg å dekke grunneiers nødvendige kostnader og full erstatning for skade og ulempe, herunder for de inngrep som allerede er utført uten tillatelse.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bull AS

[sendt per epost]

Kjersti Cecilie Jensen
advokat, partner