



Informasjonsmøte om Fensfeltet mineralpark for grunneierne

2. September 2025, Ulefoss i Nome kommune

Advokat Kjersti Schjøtz Thorud og advokat Arnt Olaf Stillerud


TENDEN
ADVOKATFIRMA



Kommunens rolle

Samfunnsutvikling til beste for innbyggerne

- Kommuneloven er styrende for kommunens virksomhet
 - Formål
 - Kommunalt selvstyre – kommunen er et politisk organ
 - Skal legge til rette for å yte tjenester og drive samfunnsutvikling til beste for innbyggerne – altså alle innbyggerne
 - Kommunens roller
 - Planmyndighet
 - Ekspropriasjonsmyndighet
 - Kommunens administrasjon
 - Ledes av kommunedirektøren
 - Skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak



Grunneiers rådighet

Eiendomsretten

- Eier råder rettslig og faktisk over eiendommen
 - Unntak
 - Lovforbud – Eks plan- og bygningsloven, naturfredningsloven
 - Strider mot andres rett – Eks. naboens veirett
- Ingen generell definisjon av eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen
 - Fastsatt gjennom domstolspraksis
 - Hovedregel - går så langt ned som overflateeieren rimeligvis kan tenkes å utnytte undergrunnen.
 - Påregnelig utvikling av området hvor eiendommen befinner seg
 - Den alminnelige tekniske utvikling
 - Okkupasjon av de dypere lag
- Eiendomsretten til mineralressursene i grunnen delt mellom staten og grunneier (Kløyvd eighedsrett)

Hva er statens mineraler?

- Mineralloven skiller mellom grunneiers mineraler og statens mineraler
 - Statens rett til statens mineraler bygger på prinsipper fra 1400-tallet
 - Ingen eiendomsrett til areal slik vi kjenner det i dag
 - Eiendom fastsatt etter hvilket utbytte den ga – mel, jern, smør osv
 - Bergregaliet - Kongen eide alle metaller/malmer – sikre kongemakten metaller til eks. mynter og våpen
- Statens mineraler § 1-6
 - Metaller med egenvekt over 5 gram/cm eller høyere, herunder krom, mangan, molybden, niob, vanadium, jern, nikkel, kobber, sink, sølv, gull, kobolt, bly, platina, tinn, sink, zirkonium, wolfram, uran, kadmium og thorium og malmer av slike metaller – unntatt alluvialt gull
 - metallene titan og arsen og malmer av disse.
 - Magnetkis og svovelkis
- Grunneiers mineraler er alle mineraler som ikke er definert som statens mineraler – *Industriminerale*, bl.a. kalkstein, olivin, nefelinsyenitt, kvarts, og dolomitt. *Naturstein*, bl.a. larvikitt, granitt, marmor, skifer og murestein. *Byggeråstoffer*, som grus, pukk, og leire)

Hvem har rett til å utvinne statens mineraler?

- Utvinning av statens mineraler krever utvinningstillatelse etter mineralloven
- Tillatelsen tildeles av Direktoratet for mineralforvaltning
- Undersøker med undersøkelsesrett har rett til å søke om utvinningstillatelse jf. § 5-2
 - Søknad forutsetter tildelt undersøkelsesrett til statens mineraler, jf. mineralloven § 4-3 og 5-3 fjerde ledd
- Omfattende dokumentasjonskrav ved søknad om utvinningstillatelse
 - Søkeren må sannsynliggjøre at det i undersøkelsesområdet finnes en eller flere forekomster forekomst av statens mineraler med en slik rikholdighet, størrelse og beskaffenhet at den kan antas å være drivverdig, eller å bli drivverdig innen rimelig tid.
- Utvinningstillatelse gis for nærmere angitt geografiske områder

Har grunneieren krav på grunneiers mineraler som tas ut sammen med statens mineraler?

- Fensfeltet består i hovedsak av bergarten rauhaugitt (Fe-dolomitt-karbonatitt)
 - De sjelden jordartsmetallene (REE) opptre i denne bergarten og er bundet i fosfat og fluorkarbonater
 - Fensfeltet har også store mengder thorium som er klassifisert som statens mineral
 - De sjeldne jordartene i Fensfeltet har en egenvekt høyere enn 5 g/cm³ og er statens mineraler, men ikke alle.
 - Fensfeltet inneholder også grunneiers mineraler, for eksempel fosfatmineralet apatitt
 - Statens og grunneiers mineraler ligger sammenblandet i forekomsten
- Spørsmålet om hvilken rett utvinneren av statens mineraler har til også å ta ut og nyttiggjøre seg grunneiers mineraler i sammenblandende forekomster avgjort av Høyesterett i mars 2024

Høyesteretts dom - Faktum

- En betydelig forekomst av bergarten eklogitt i Engebøfjellet.
- Eklogittforekomsten inneholdt blant annet rutil 3-4 % , som er statens mineral, og granat 40 %, som er et grunneiermineral – en sammenblandet forekomst
- Begge mineralene kan utnyttes kommersielt til ulike industrielle formål.
- Engebøforekomsten inneholder en drivverdig forekomst av statens mineral rutil.

Høyesteretts dom - Rettsavklaringen

- Skillet mellom statens og grunneiers mineraler går på bergartsnivå.
- Malmen omfatter både bergarter som klassifiseres som grunneiermineraler og bergarter som klassifiseres som statens mineraler
- Den omtvistede og sammenblandede eklogittforekomsten er å anse som statens mineraler etter mineralloven § 7 første ledd bokstav b.
- Innehaver av utvinningsretten til statens mineraler har derfor rett til å ta ut og nyttiggjøre seg granaten, jf. § 32 første ledd første punktum.
- Unntak der hvor Dir. min før driften settes i gang finner det åpenbart at grunneiers mineraler kan utnyttes selvstendig

Avgift til grunneier ved utvinning av statens mineraler

- Årlig avgift på 0,5 % av markedsverdien til de mineralene som utvinnes, jf. mineraloven § 10-3
- Beregningen av avgiften:
 - Utvinnerens salgsinntekt (eksklusive eventuell MVA) ved salg av de utvunne mengdene,
 - +
 - Salgsverdien av mengdene som potensielt har en salgsverdi, men som utvinneren behandler selv eller på annen måte bruker uten å selge mengdene
- Ved ytterligere prosessering utover normal bearbeiding, skal salgsverdien før prosesseringen danne grunnlaget for beregningen av avgiften.
- Ved betydelige forskjeller mellom utvinnerens salgsinntekter og normale salgsverdier, kan Direktoratet for mineralforvaltning bestemme at grunnlaget for beregning av avgiften skal settes annerledes.

Tilgang til og bruk av grunn for utvinning av statens mineraler

- Tillatelse til utvinning av statens mineraler gir kun rett til å utnytte mineralressursen
- Ingen tilgang og rettigheter til grunnen der mineralene finnes.
- Forutsetter avtale med grunneier/fester/bruksrettshaver
- Avtaler som inngås innebærer ofte kjøp eller bruksrett for en nærmere bestemt periode
 - Vederlag i form av avtalt kjøpesum og betaling av en årsavgift til grunneierne
- Ingen avtale – grunneier ønsker ikke avtale som følge av inngripen igangværende bruk, støy, støv og andre ikke-økonomiske interesser
- Utvinner kan søke Direktoratet for mineralforvaltning om tillatelse til ekspropriasjon etter mineralloven § 9-1



Erverv av grunn og rettigheter

Grunnerverv = Ekspropriasjon

- Salg av eiendom og rettigheter under tvang
- Inngrep i eiendomsretten er beskyttet i grunnloven

§ 105 *Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen*

- Krav på full erstatning
 - Settes i samme økonomiske posisjon som om grunnervervet ikke hadde kommet
 - Ikke-økonomisk tap erstattes ikke



Hva kan det eksproprieres til fordel for?

- Hjemmel i mineralloven eller plan- og bygningsloven
 - Mineralloven § 9-1
 - Grunn og rettigheter nødvendig for utvinning av mineraler
 - Bearbeiding av mineraler
 - Plan- og bygningsloven § 16-2
 - Alle tiltak så langt det er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplanen
 - Gjelder også områdeplaner § 12-1 (4) og 12-2
 - Planen kan ikke være eldre enn 10 år



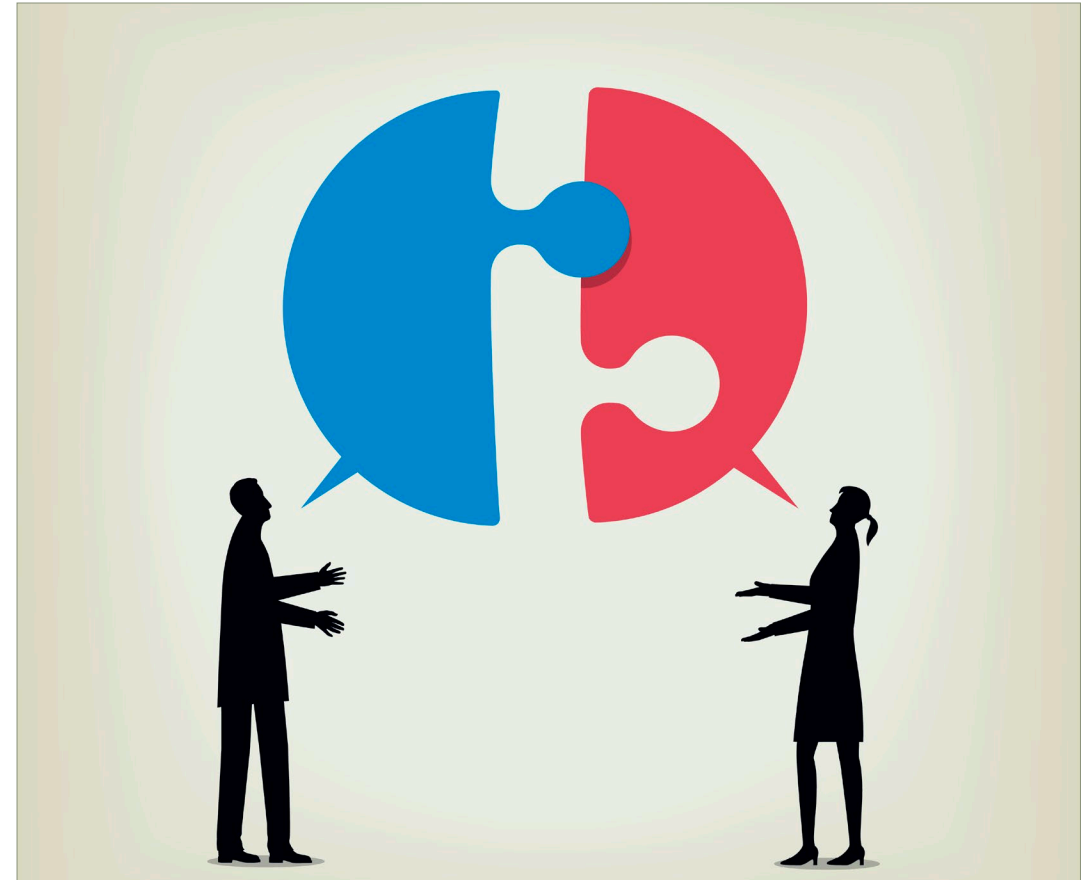
Hvem har rett til å ekspropriere?

- Innehaver av utvinningsrett etter mineralloven
- Kommunen og staten etter plan- og bygningsloven

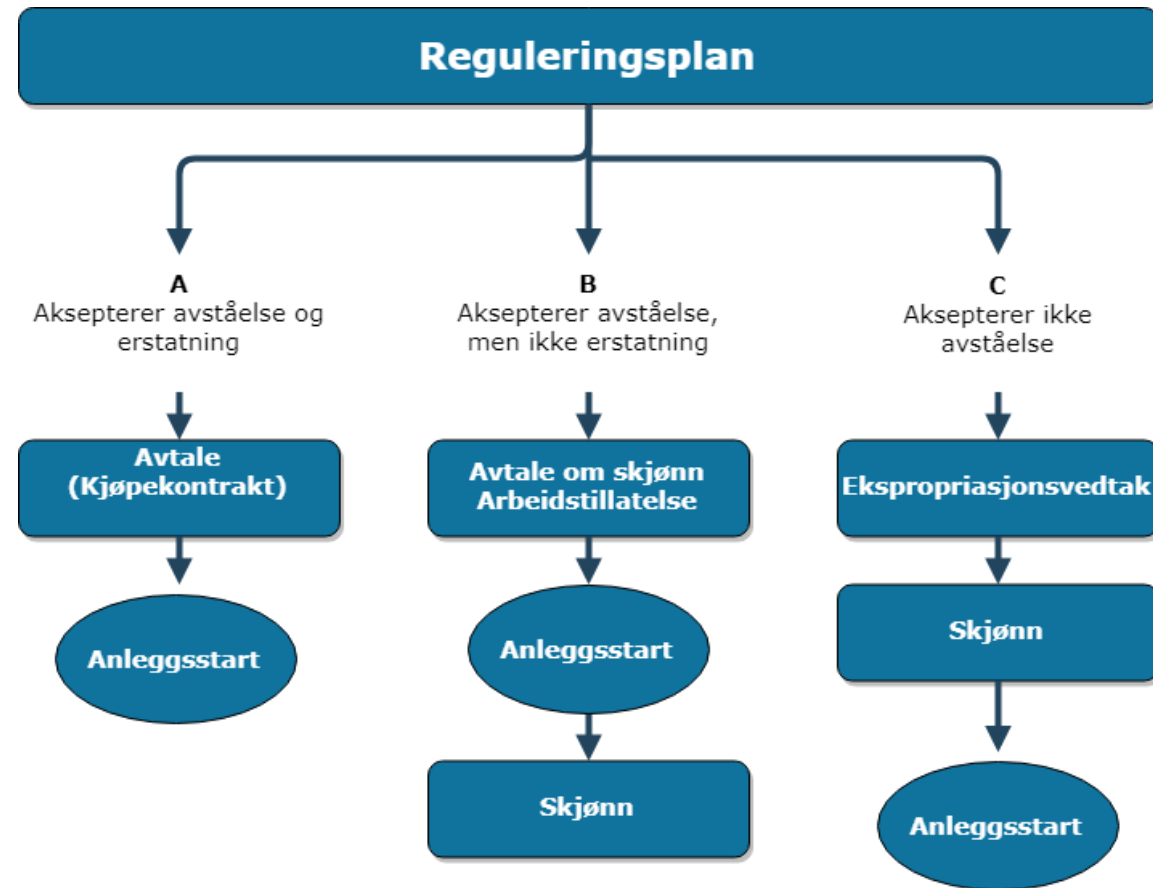


Krav om forhandlinger

- Rettighetshaver, kommunen og staten er pliktig til å forhandle om minnelige løsninger
- Forhandlinger og avtaler igangsettes normalt når reguleringsplanen er vedtatt
- Hva kan ikke forhandles om?
- Hva kan det forhandles om?
- Erstatning
 - Pengevederlag
 - Tiltak



Ekspropriasjonsprosessen



Kostnader til advokat og sakkyndig

Forhandlinger

- Ingen lovbestemt rett til dekning av kostnader
- Dekning gis ofte likevel i brev som sendes ut til berørte grunneiere, forutsatt:
 - Benytter samme advokat så lenge det ikke er motstridene interesser
 - Nødvendige og rimelige utgifter
 - Særskilt samtykke må innhentes før sakkyndig bistand engasjeres

Skjønn

- Lovbestemt rett til dekning av kostnader, forutsatt
 - Benytter samme advokat så lenge det ikke er motstridene interesser
 - Nødvendige og rimelige utgifter

Overskjønn

- oppnår en bedre avgjørelse enn ved skjønnnet
- skjønnnet lider av feil eller avgjørelsen er så tvilsom at han hadde rimelig grunn til å begjære overskjønn





Avtalen om områderegulering

Avtalen om områderegulering

- Avtale mellom Nome kommune og Rare Earths Norway AS (REN) og Ree Minerals AS
 - Kommunen har forpliktet seg til å utrede en mulig plassering av en grønn mineralpark
 - Dersom kommunen velger å gå videre har REN og Ree Minerals forpliktet seg til å finansiere en områderegulering av det valgte området/de valgte områdene
 - Bestemmelser om grunnerverv som i hovedtrekk går ut på
 - Fortrinnsrett for kommunen til å erverve nødvendige arealer
 - Forbud for partene til å inngå grunneieravtaler i mellomtiden
 - Kommunen plikter ved erverv å tilby nødvendige arealer til REN og Ree Minerals (innenfor angitte kriterier)
 - Bestemmelser om hvem som kan erverve/feste grunn innenfor områdereguleringen
 - Viktige hensyn bak bestemmelsene om grunnerverv
 - Sikre kommunale interesser (samfunnsutvikling til beste for innbyggerne)
 - Øke muligheten for "positive ringvirkninger og minst mulig negative konsekvenser"
 - Kontroll på hvem som erverver arealer
 - Mulighet til å stille vilkår som kommunen ellers ikke kan stille



Denne presentasjonen representerer ikke en fullstendig gjengivelse av de forhold som er omtalt eller gjennomgått i vårt foredrag. Presentasjonen er kun ment som støtte til en muntlig presentasjon, og kan ikke anses å være juridisk råd av noen art. Tenden Advokatfirma ANS kan derfor ikke holdes ansvarlig for innhold eller informasjon som fremkommer i denne presentasjonen eller gitt under foredraget.