FALL-LEIEAVTALEN: Viktig både for kraftverket og fall-eieren

Medlemsmøte Hovdebygda 12. november 2026

Organisasjonsrådgjevar Terje Engvik
terje@smakraftforeninga.no
+47 975 17 111

Fallrettsleieavtalen viktig for:

- Fordelinga av verdiskapinga mellom partane
- Partane sine rettar og plikter
- Eit godt samarbeidsklima mellom partane

Historikk I

- Frå slutten av 1990-talet:
  - Ny næring, mye prøving og feiling
  - Galdt også falleigeavtalar
- Organisasjonane presenterte etter kvart malar/ standardavtalar
- Utbyggingsaktørane utvikla sine avtalemodellar
- Varierande detaljeringsgrad og kvalitet

Historikk II

AVTALE OM LEIGE AV FALLRETTAR MM I SAMBAND MED BYGGING OG DRIFT AV NN KRAFTVERK

Føremålet med denne avtalen er å formalisere og presisere tilhøvet mellom utleigar, leigetakar og eventuelle panthavarar. Avtalen er regulert i samsvar med nedanfor nemnde punkt og omfattar:

1. Utleigar	Eigarane av fylgjande eigedomar i Ørsta kommune: Gnr. XX bnr. 1,2,3 og 4.
2. Leigetakar	Aksjeselskapet NN Kraftverk AS tiltaksnr. ……
3. Leigeobjekt	Avtalen omfattar alle objekt og aktivitetar som er relatert til bygging og drift av NN kraftverk i samsvar med nedanfornemnde spesifikasjon.
a) Fallrett	Leigetakaren har rett til å nytte fallet og vassføringa i Sledalselva mellom vassinntaket ca. kote 320 og kraftstasjonen ca. kote 90 og vidare i samsvar med NVE sin vurdering av konsesjonsplikt dgs. 28.02.2003.

AVTALE

mellom

[1. Falleier 1, eier av Gnr. X, bnr. Y]
[2. Falleier 2, eier av Gnr. X, bnr. Y]
[3. Falleier 3, eier av Gnr. X, bnr. Y]
[4. Falleier 4, eier av Gnr. X, bnr. Y]
[5. ...]
[6. ...]
[7. ...]
[8. ...]
[9. ...]
[10. ...]

(heretter kalt "**Falleierne**")

og

Samarbeidsselskapet
(heretter kalt "**Samarbeidsselskapet**")
(Falleierne og Samarbeidsselskapet i fellesskap kalt "**Partene**")

om leie av fallrettigheter og bygging av et småkraftverk i [Elva] i [Kommune]

Når bør ein ha fokus på avtalen?

- Ved planlegging av nytt kraftverk
  - Ved bygging i eigen regi
  - Ved utleige av fallretten til utbyggingsaktør
  - Søk profesjonell hjelp til utforming eller kontroll av avtalen
- Før eventuelt sal av kraftverket
- Gjennomgang av eldre avtalar ved eige kraftverk
  - Står avtalen seg over tid?

Råd ved falleigeforhandlingar

- Etabler høveleg falleigarorganisering
- Hent inn tilbod frå fleire tilbydarar
- Vurder kva for økonomisk profil som høver best for falleigarane
- Vurder kva for grunneigarinteresser det er viktig å sikre i avtale
- Bruk den nødvendige tida på prosessen
- Sjekk referansar, vurder gjennomføringsevne

Småkraftforeninga sin avtalemal

- Tre hovudvariantar:
  - Avtale for kraftverk i drift
  - Avtale for falleigarar utan konsesjonssøknad
  - Avtale for falleigarar med konsesjon
- Endeleg fall-leigeavtale tilpassast den konkrete avtalesituasjonen
- Malen er under revisjon

Nærmare om avtalemalane

- Balansert innhald mellom partane
- Nødvendig innhald, men ikkje for omfattande.
- Presist språk
- Fleksibilitet - rom for tilpassingar til det aktuelle prosjektet
- Utvikling mot meir kompliserte avtalar
- Kanskje trong for ein enklare modell for mikro-/minikraftverk

Avtalestruktur

- Bakgrunn og føremål med avtalen
- Partane sine rettar og plikter
- Vederlag til falleigarane
- Varigheit og avslutningsvilkår for avtalen
- Tinglysing, pantsetjing og
- Misleghald og heving
- Tvisteløysing
- Konfidensialitet

Rettar og pliktar for partane

- Begge partar:
  - Gjensidig omsyn og informasjon
- Falleigarane:
  - Interesser knytte til utbygging, landbruk og vegbruk
  - Sal av kraft til marknadsmessige vilkår
  - Fristar for framdrift
  - Forsvarleg drift og vedlikehald av kraftverket
- Leigetakaren:
  - Sikre rettar knytte til utbygging/ drift

Modellar for vederlag

- Bruttoleige/ inntektsdeling
  - Flat bruttoleige
  - Bruttoleige med differensiering
  - Bruttoleige med tillegg av bonusleige
- Nettoleige/ overskottsdeling
  - Store krav til presise formuleringar
  - Fokus på renteberekning og marknadsbaserte kostnader
- Signeringshonorar/ eingongsbetaling

Varigheit og avslutning av avtalen

- Vanleg avtalelengd 60 (eller 50) år
- Privat avtalt heimfall
  - Varslings- og akseptplikt
  - Den lågaste av bokført og skattemessing nedskriven verdi
- Manglande nytting av heimfallsretten
- Oppseiingsgrunn ved nedlegging eller driftsstans ut over 3 år.
- Ryddeplikt

Andre relevante tema

- Medeigarskap for fallrettseigar
- Høve til tilsynsarbeid for fallrettseigarane
- Verknaden av indeksregulering
- Reforhandlingsklausular ved force majeure/ nye skattar
- Eksklusivitetsavtalar

Takk for meg

