

GENERASJONSSKIFTE OG SMÅKRAFTVERK

Stranda 25. februar 2020
Advokat Øyvind Kraft (H)



LITT OM DET JEG SKAL SI

- GIMMESTAD REDEGJORT FOR OVERFØRING AV EIERANDELENE (AKSJENE) I SMÅKRAFTSELSKAPET
- JEG KONSENTRERER MEG OM FALL-RETTIGHETENE
- FØRST: HVA ER FALLRETTIGHETER OG GENERELT OM OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER I FAST EIENDOM
- DERNEST: MER KONKRET OM GENERASJONSSKIFTE

HVA ER EN FALLRETTIGHET

- Fast eiendom: Et avgrenset areal av jordoverflaten
- Vannressurslovens § 13:
«Vassdrag tilhører eieren av den grunn det dekker, hvis ikke annet følger av særskilt rettsgrunnlag»
- Særskilt rettsgrunnlag? F.eks. avtaler, salg, hevd
- Hvis vassdraget ligger i sameie gjelder sameieloven
- Bruksordning etter jordskifteloven: Jordskifteretten oppretter falleierlag som får rett til å leie ut de samlede fallrettighetene til grunneierne i et vassdrag
- Eierne på hver side av et vassdrag har lik rett til utnyttning av vannkraften hvis ikke annet følger av særskilt rettsgrunnlag

HVA ER EN FALLRETTIGHET FORTS.

- SERVITUTT: «*SÆRRETT OVER FRAMAND EIGEDOM TIL EINSKILDE SLAG BRUK ELLER ANNA UTNYTTINGSRÅDEVELDE*»
- *Reguleres av servituttloven*
- *Fallrettigheter er servitutter*
- Høyesterett i Jørpelanddommen (Rt. 2011 s. 1393):
«En fallrettighet er retten til å utnytte kombinasjonen av vannføringen og høydemeterne i et vassdrag til kraftproduksjon.»
- Bare et utgangspunkt.

HVA ER EN FALLRETTIGHET FORTS.

- INNHOLDET AV DEN AKTUELLE FALLRETTIGHETEN (SERVITUTTEN) FINNES I DEN AKTUELLE FALLEIEAVTALEN
- FALLEIEAVTALEN MÅ LESES OG EVT. FORTOLKES FOR Å FINNE FREM TIL INNHOLDET
- OMFATTER GJERNE OGSÅ ANDRE SERVITUTTER ENN BARE FALLRETTIGHETENE
EKS: RETT TIL BRUK AV TERRENGET, MASSETAK, RØRGATE MV.
- KONKLUSJON: EN FALLEIEAVTALE OMFATTER NORMALT EN REKKE SERVITUTTER
- SERVITUTTLOVENS § 9: **SERVITUTTHAVEREN (SELSKAPET) KAN OVERDRA ELLER LEIE BORT HELE ELLER DELER AV RETTEN TIL HVEM HAN VIL, SÅ LENGE DETTE IKKE FØRER TIL ØKE I ULEMPENE FOR GRUNNEIEREN.**
- VED OVERDRAGELSE AV SERVITUTTER HAR GRUNNEIEREN I UTGANGSPUNKTET FORKJØPSRETT
- SERVITUTTLOVEN ER FRAVIKELIG. DET SOM ER AVTALT GÅR FORAN LOVEN
- FALLEIEAVTALER HAR NORMALT BESTEMMELSER SOM FRAVIKER LOVENS BESTEMMELSER
- KONKLUSJON: FALLEIEAVTALEN GÅR FØRST



GENERASJONSSKIFTE

- NORMALSITUASJONEN

- Aksjeselskap har bygget ut kraftverket, driver det og leier fallrettighetene og andre nødvendige rettigheter i de faste eiendommene fra grunneierne,
- Ofte er grunneierne aksjonærer i aksjeselskapet.
- Ofte er grunneierne ikke aksjonærer
- Fornuftig ordning at selskapet leier fallrettighetene

- Overdragelse av aksjer: Reguleres av aksjeloven, selskapets vedtekter og evt. aksjonæravtale
- Omsetningsbegrensninger
- Vedtektene kan endres med 2/3 flertall på generalforsamlingen
- Aksjonæravtale kan bare endres ved enstemmighet, hvis ikke avtalen selv sier noe annet.
- Av og til strenge begrensninger i hvem som kan være aksjonær, f.eks. bare fallrettseiere.
- Avtalelovens § 36 om endring av avtalen ved urimelighet kan komme til anvendelse.

- Aksjonærene må nøye vurdere hva som skal stå i en aksjonæravtale
- Tenk langsiktig.
- «Alt» kan avtales.

- Forhandle om endringer



GENERASJONSSKIFTE FORTS.

- FALLEIEAVTALEN – OPPRETTELSEN OG INNGÅELEN
- INNGÅS MELLOM GRUNNEIER OG SELSKAPET
- **HVIS DET IKKE ER GITT KONSESJON:** STIFTING AV BRUKSRETTIGHETER (DVS. INNGÅELSE AV FALLEIEAVTALE) FOR MER ENN 10 ÅR KREVER SAMTYKKE FRA KOMMUNEN ETTER JORDLOVEN
- **HVIS DET ER GITT KONSESJON:** SAMTYKKE ETTER JORDLOVEN IKKE NØDVENDIG
- MEN NØDVENDIG MED TILLATELSE FRA KOMMUNEN ETTER KONSESJONSLOVEN
- KONSESJONSLOVEN SKAL SIKRE AT DET OPPNÅS SLIKE EIER- OG BRUKSFORHOLD SOM ER MEST GAVNELIG FOR SAMFUNNET
- SAMLET SKJØNNMESSIG VURDERING
- NORMALT UPROBLEMATISK

GENERASJONSSKIFTE FORTS.

- HVIS **SELSKAPET** VIL OVERDRA FALLEIEAVTALEN: NY RUNDE MED KOMMUNALE SAMTYKKER
- HVIS GRUNNEIER VIL OVERDRA FALLEIEAVTALEN:
- - KAN VÆRE REGULERT I FALLEIEAVTALEN. AVTALEN GJELDER.
- VED OVERDRAGELSE AV **EIENDOMMEN** FØLGER FALLEIEAVTALEN MED SOM EN HEFTELSE PÅ EIENDOMMEN (ER NORMALT TINGLYST)
- INNEBÆRER AT DEN NYE GRUNNEIEREN (BARN, ANDRE FAMILIEMEDLEMMER ELLER ANDRE) VIL FÅ FALLEIEN FRA SELSKAPET
- INNEBÆRER DERMED OGSÅ AT EIENDOMMEN FÅR EN STØRRE VERDI ENN DEN ELLERS VILLE HATT
- KAN SKAPE PROBLEMER VED OVERGANG TIL ETTERKOMMERE (KAN BLI VELDIG DYRT Å OVERTA)

GENERASJONSSKIFTE FORTS.

- KAN VÆRE ØNSKELIG Å OVERFØRE VERIDEN AV LEIEAVTALEN TIL FLERE, F. EKS. BARN
- AVTALE MED SELSKAPET OM FORDELING AV LEIEN OGSÅ TIL ANDRE ENN DEN NYE GRUNNEIEREN?
- UANSETT VIL GRUNNEIEREN VÆRE UMLEIER. ANDRE HAR IKKE NOE Å LEIE UT.
- SALG AV DE UMLEIDE FALLRETTIGHETENE TIL LEIETAKER (SELSKAPET)?
- DA FÅR MAN KONTANTBELØPT SOM KAN FORDELES, MEN EIENDOMMEN MISTER LEIEINNTÆKTENE FOR FREMTIDEN OG OGSÅ EIENDOMSRETTE TIL FALLENE
- KREVER SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

GENERASJONSSKIFTE FORTS.

- SELGE FALLRETTIGHETENE TIL ETTERKOMMERNE MED PÅHEFTE AV SELSKAPETS LEIERETT?
 - Avhenger av hva som står i leieavtalen
 - Krever nye offentlige tillatelser etter konsesjonsloven
 - Skattemessige problemstillinger
- HVA HVIS FALLRETTIGHETENE ER LEID UT AV FALLEIERLAGLAG OPPRETTET AV JORDSKIFTERETTEN – LEIEN MÅ UTBETALES TIL LAGET SOM FORDELER LEIEN BLANT GRUNNEIERNE
- INNGÅ PRIVATRETTSLIGE AVTALER (FAMILIEAVTALER) MELLOM NÅVÆRENDE GRUNNEIER OG ETTERKOMMERNE OM FORDELING AV LEIEINNTÆKTENE ETTER SKATT?