



# Mal for fall-leigeavtalar

Småkraftdagane i Bergen 31. august 2022

Organisasjonsrådgjevar Terje Engvik

[terje@smakraftforeninga.no](mailto:terje@smakraftforeninga.no), tlf. +47 975 17 111

# Avtalen avgjerande for

- Fordelinga av verdiskapinga mellom partane
- Langsiktig sikring av partane sine interesser
- Eit godt samarbeidsklima mellom partane

# Historikk I

- Frå slutten av 1990-talet:
  - Ny næring, mye prøving og feiling
  - Galdt også falleligeavtalar
- Organisasjonane presenterte etter kvart malar/ standardavtalar
- Utbyggingsaktørane utvikla sine avtalemodellar
- Varierende 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 nedanfor nemnde 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]

# Korfor ny avtalemal

- Behov for fornying av tidlegare mal som låg på nettsida til Småkraftforeninga
- Mange småkraftverk har spurt om råd i samband med vurdering av kraftverkssal
- Det vart avdekket at mange av avtalane ved private småkraftverk ikkje var gode nok i ein salssituasjon

# Status og avtalevariantar

- Arbeidet utført av Småkraftforeninga med kvalitetssjekk av advokat
- 3 variantar ut frå ein hovudmal:
  - Avtale for kraftverk i drift
  - Avtale for falleigarar med konsesjon
  - Avtale for falleigarar utan konsesjonssøknad
- Endeleg fall-leigeavtale tilpassast den konkrete avtalesituasjonen
  - Merknader til slutt i malen

# Mål for foreninga sine malar

- Balansert innhald mellom partane
- Nødvendig innhald, men ikkje for omfattande
- Fleksibilitet - rom for tilpassingar til det aktuelle prosjektet og den aktuelle situasjonen

# Avtalestruktur

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



# Rettar og plikter for partane

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

# Modellar for vederlag

- Bruttoleige/ inntektsdeling
  - Flat bruttoleige
  - Bruttoleige med differensiering
  - Bruttoleige med tillegg av bonusleige
- Nettoleige/ overskottsdeling
  - Større krav til detaljering av tekst
  - Fokus på renteberegning og marknadsbaserte kostnader
- Signeringshonorar/ eingongsbetaling

# Varigheit og avslutning av avtalen

- Vanleg avtalelengd no 60 (eller 50) år
- Privat avtalt heimfall
  - Varslings- og akseptplikt
  - Den lågaste av bokført og skattemessing nedskriven verdi
- Alternativt forlenga avtale
- Oppseiingsgrunn ved nedlegging eller driftsstans ut over 3 år.
- Ryddeplikt

## Andre relevante tema

- Medeigarskap for fallrettseigar
- Reforhandlingsklausular ved force majeure/ nye skattar
- Eksklusivitetsklausular
- Ved bygging for vidareasal:
  - Mogleg deling av fortjeneste mellom partane

# Takk for meg

