

NORGES BONDELAG



# Fallrettar, grunneigarsamarbeid og avtalar

Småkraftseminar i Vrådal 24. mars 2010



**Vi får Norge til å gro!**

# Foredragshaldaren og småkraftprosjektet

- Prosjektleder Terje Engvik
- 3-årig prosjekt i regi av Norges Bondelag og fylkesbondelaga i Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal
- Oppstart 1. oktober 2008
- Styringsgruppe med representantar for Bondelaget, Småkraftforeninga og Fylkesmannen
- Prosjekt mål: Stimulere til lokal verdiskaping med basis i lokalt eigarskap på grunnlag av småkraftressursane

NORGES BONDELAG



# Prosjekt småskala kraftverk - delmål

- Sikre at mest mogleg av verdiskapinga vert på lokale hender
  - Rådgjeving til fallrettseigarar om alternativ for utbygginga, grunneigarsamarbeid og avtalar
- Sikre god planleggingsprosess – rådgjeving
  - Spesielt fokus på potensiale og utfordringar i verna vassdrag
- Engasjement opp mot fylkesvise planar
- Engasjement i nett-utfordringane
- Informasjon og faglege møteplassar i eigen regi og i samarbeid med andre



# Organisering av småkraftutbygginga

- Fallretten og kraftproduksjonen organiserast kvar for seg
- **Fallretten** skal høyre til garden
  - Er grunnlaget for inntektsgjevande kraftproduksjon
  - Skal godtgjerast med ei falleige
  - Ved fleire grunneigarar må det samarbeid og organisering til
- **Kraftproduksjonen** skjer i eige selskap
  - Med større investeringar, gode fortanestemulegheiter og risiko
  - Eigd av grunneigarane, andre eller grunneigarar i lag med partnarar
  - Organiserast vanlegvis som aksjeselskap
  - Kan i prinsippet også vere ansvarleg selskap, DA- eller SA-selskap

NORGES BONDELAG



# Viktige grunneigartema

- Fordelinga av fallrettane mellom grunneigarane
  - Kva er gjeldande rett?
  - Kva gjer ein ved uvisse eller usemje?
- Korleis bør grunneigarane samarbeide?
- Kva for avtalereguleringar er det trong for mellom grunneigarane?
- Kraftselskap i rein grunneigarregi eller samarbeidspartnar
- Felles organisering gjennom fallrettslag
- Avtalar mellom grunneigarane/ fallrettslaget og kraftselskapet



# Småkraftsatsing - verknader i grenda

- Ny giv, samarbeid fagleg og sosialt, auka inntekter, nye investeringar, auka folketal over tid

eller

- Usemje om rettar, splid og motsetningar, manglande framdrift?

NORGES BONDELAG



# Fallretten

- *Utgangspunkt: Vassressurslova § 13:*
- Vassdrag høyrer til eigaren av den grunn det dekker
- Eigarane på kvar side har lik rett til unytting av vasskrafta
- *Sameige: Viss vassdraget heilt eller delvis ligg i sameige, gjeld reglane i sameigelova*
  - Generelt avgjerd etter fleirtalsvedtak
  - Men ikkje ved sal eller bortleige i meir enn 10 år
  - I utgangspunktet krav om full semje ved utnytting av vasskrafta
  - Grunnen kan vere skifta nede i vassdraget, men liggje i sameige lengre opp
  - Grunnen kan vere skifta, men vassrettane kan vere halde utafør og framleis liggje i sameige

NORGES BONDELAG



# Hovudreglar for fordeling av fallretten

- Hovudmodellen: Fordeling etter høgdemeter fall mellom inntaksdam og kraftstasjon
- Eigarar i nedbørfeltet ovanfor inntaksdammen har ikkje rettar
- Når vassdraget ligg i sameige, er fordeling etter skyld den vanlegaste delingsforma
- Unntaksvis: Solidarisk satsing og lik deling etter avtale
  - Har skjedd i enkelte høve med få fallrettseigarar og vilje til felles satsing.
  - Kan fungere godt, men fallgruver over tid (eks. generasjonsskifte)





# Andre faktorar som kan påverke fallretten

- Frådelingar/ skylddelingar.
  - Korleis er vassrettane handsama ved frådelinga?
- Korleis vart fallretten handsama ved tidlegare jordskifte på eigedomane?
- Finst det avtalar som påverkar fallretten – tinglyste eller ikkje tinglyste?
- Korleis har faktisk bruk av vassrettane vore?
- Kva for rettspraksis finst det i tvilstilfelle?



# Kjelder for å finne ut av rettane

- Tinglyste skøyte og avtalar
  - Nyare: Statens Kartverk
  - Eldre: Statsarkivet
- Tidlegare jordskifte
  - Jordskifterettane
  - Nettsøk i jordskifterettene sitt saksarkiv på [www.domstol.no](http://www.domstol.no)
  - Rettsbøker og jordskiftekart kan tingast frå jordskifterettane
- Advokatfirma og andre spesialistar kan yte bistand



# Kva kan by på spesielle utfordringar?

- Blanding av utskifta eigedom og sameige langs vassdraget
- Bruken har endra seg
  - Gamle jordskifte, skøyte og avtalar må tolkast
  - Viktig både kva som er skrive og kva som ikkje er skrive
  - Gir gamle kvernrettar rett til å delta i småkraftutbygging?
  - Spørsmålet er enno ikkje tilstrekkeleg eintydia avklara i rettspraksis
- Definisjon av innmark og utmark
  - Innmark og utmark kan ofte vere utskifta til ulik tid – og med ulike reglar for vasskraftutnyttinga



# Viss det er tvil om rettane: gå til jordskifteretten

- Gir generell rettleiing om fallrettar og tilboda frå jordskifteretten
- Jordskiftesak med rettsutgreiing – fallrettane vert avklara
- Jordskiftesak med bruksordning – prosentfordeling mellom eigarane og oppmåling i terrenget, evt. fallrettslag
- Søk råd hjå jordskifteretten før jordskifterettssak vert kravd
- Rettsutgreiing er mest vanleg i vassdragssaker
- Men i enkelte høve kan det vere tenleg å be om bruksordning viss det skulle vise seg nødvendig

NORGES BONDELAG



# Rettsutgreiing med bruksordning

- Jordskifteretten kan fordele fallrettane og skipe fallrettslag
- Pliktig medlemskap og andelar etter fallrettane i laget
- Laget kan gjere vedtak om utnytting av fallrettane med fleirtalsvedtak
- Men fallrettslaget kan ikkje drive småkraftproduksjon med økonomisk risiko for medlemmene
- Småkraftproduksjonen må skje i eige selskap, som leiger fallrettane



# Grunneigarsamarbeidet - generelt

- Involver alle som kan ha fallrettar frå starten
- Ver open med informasjon
  - Internt mellom fallrettseigarane
  - Mot andre i nærleiken av det planlagde kraftverket
- Skriv referat/ protokoll frå møte og få med klare konklusjonar
- Vurder korleis samarbeidet framover bør formaliserast
- Bli gjerne samde om å arbeide vidare med prosjektet medan jordskifteretten arbeider med avklaring av fallrettane



# Kva om grunneigarane ikkje vert samde?

- Ekspropriasjon – teoretisk mogleg, men i praksis lite aktuelt for småkraft
- Leit etter løysingar for å få samarbeidet på plass
- Dårlegaste alternativ: Usemje stansar prosjektet og fallrettseigarane går glipp av inntektene
- Bruksordning med skiping av fallrettslag kan løyse situasjonen



# Avtaletypar - fallrettar

- *Fase 1:* Intensjonsavtale mellom fallrettseigarane om felles utnytting av fallrettane
- *Fase 2:* Avtale mellom fallrettseigarane om felles utnytting av fallrettane *eller*
- Fallrettslag
  - Vedtekter
  - Stiftingsdokument
- Avtale med kraftselskapet om utleige av fallrettane
  - Avtalereglar som gir kraftselskapet rettar til grunn til tekniske installasjonar





# Kor finn ein avtalemalar?

- Småkraftforeninga: [www.smakraftforeninga.no](http://www.smakraftforeninga.no)
- Norges Bondelag: [www.bondelaget.no](http://www.bondelaget.no)
- Avtalane er berre malar, som børe skreddarsyast for det enkelte høve.
- Søk sakkyndig hjelp ved endeleg utforming av avtalar
- Rettleiingar og fagstoff om småkraftutbygging og søknadsprosedyrar: [www.nve.no](http://www.nve.no)



# Intensjonsavtale om utnyttning av fallrettar

- Avtale for tidleg fase av småkraftplanlegginga
- Varigheit ikkje meir enn 2 – 4 år
- Avtalen gir eit felles forum for fallrettseigarane for å kartleggje mulegheitene for småkrafproduksjon og starte planlegginga
- Avtalen bør omtale kostnader i kartleggingsfasen og seinare, endeleg fordeling av kostnadene
- Ikkje nødvendig med styre i denne fasen, men oppnemning av ein leiar
- Finn ein grunnlag for utbygging, bør avtalen avløysast av konkret samarbeidsavtale eller fallrettslag

NORGES BONDELAG



# Avtale om felles utnytting av fallrettar

- Avtalen kan nyttast når fordelinga av fallrettane mellom grunneigarane er klar, og ein har bestemt seg for å utnytte fallrettane til kraftproduksjon
- Avtaleforma kan høve for små kraftverk med få eigarar
- Avtalen må vere knytt til eigedomen, utan høve til å overdra fallretten til andre
- Avtalen bør omtale utleige av fallretten til kraftverket og andre vesentlege avtalemoment mot kraftverket
- Avtalen skal gjelde så lenge den økonomiske verksemda knytt til fallrettane er i gong



# Fallrettslaget

- Fallrettslag er den mest tenlege organiseringsforma når det er mange grunneigarar og kraftproduksjonen i hovudsak går til sal
- Meir formalisert og detaljert enn samarbeidsavtale
- Selskapsform – ulike alternativ:
  - Ikkje registrert i Einingsregisteret i Brønnøysund
  - Registrert som organisasjon/ lag
  - Registrert som SA-selskap (tidlegare BA-selskap, begrensa ansvar)
  - Registrert som DA-selskap (selskap med delt ansvar, berre aktuelt ved få eigarar)



# Fallrettslaget - vedtekter

- Formålsparagraf – nytte fallrettane til kraftproduksjon med verdiskaping for fallrettseigarane
- Medlemskap og fordelinga av fallrettar på eigedomane
  - Fallrettsfordelinga gir også fordelinga av inntektene
- Reglar for andelsteikning
  - Storleik på andelane
  - Lik andelsteikning eller etter fallrettar
- Pliktar og rettar, kraft til eige bruk
- Styre og årsmøte
- Vedtektsendringar, oppløysing og voldgift

NORGES BONDELAG



# Modellar for småkraftutbygging

- Utbygging fullt ut i grunneigarregi
  - Gir den største lokale verdiskapinga
  - Inntekter knytt til drift, fallelige og resultat i kraftselskapet
- Skiping av kraftselskap i samarbeid mellom fallrettseigaren og ein profesjonell partner
  - Lokalt energiselskap som partner
  - Sentralt utbyggingsselskap som partner
  - Varierende eigarfordeling grunneigarar – partner
- Utleige av fallrettane til eit partnarselskap
  - Fallrettsleige basert på netto resultat
  - Fallrettsleige basert på brutto kraftsal
  - Det er i praksis slutt på varig sal av fallrettane

NORGES BONDELAG



# Kraftverk eigd av grunneigarane

- Eit godt alternativ når tilhøva ligg til rette for det
- Medfører krav om aksjekapital og risiko
  - Aksjekapitalkrav frå minimum (100.000) til 20-30% av investering
  - Resultatsikring og utbyggingskostnad påverkar eigenkapitalkrav
- Krev ikkje spesialkompetanse frå energibransjen
- Men nødvendig med:
  - Motivasjon og samarbeid mellom grunneigarane
  - Administrative ressursar til å styre prosessen med planlegging, bygging og drift
  - Tilstrekkeleg med tidsressursar til å følgje opp framdrifta
- Store investeringar – viktig med kvalitetssikring

NORGES BONDELAG



# Inntektene frå eige kraftverk

- Sett saman av fallrettsleige og overskott i kraftselskapet, pluss noko arbeidsinntekter
- Grunneigarane sit på ”begge sider av bordet”
- Inntektsdeling fallrettseigarar – kraftverk avhenger av
  - Skattemessige forhold
    - Falleiga er kapitalinntekt på garden
    - Utbytte frå aksjeselskap kjem ti skattlegging både i selskapet og hjå grunneigaren
  - Krav frå finansieringsinstitusjonane





# Utbygging i lag med ein partner

- Kraftselskapet eigd av grunneigarane pluss ein partner
  - Gir grunneigaren del av resultatet i kraftselskapet
  - Gir innsikt og påverknad av drifta gjennom styre og generalforsamling
  - Krev aksjekapitalinnskott
- Utleige av fallrettane til ein partner som driv kraftselskapet
  - Inntekta kjem frå falleiga pluss eventuelt litt arbeidsinntekter
  - Prinsipp og nivå for falleige viktig
  - Avtaleperiode viktig (20-60 år)
  - Kva skjer med kraftverket etter avtaleperioden?
- Fleire selskap bør konkurrere om oppdraget



# Fallrettsleiga ved utleige til partnar

- Fallrettsleige som del av brutto straumsal sikrar inntekter
  - Kan variere med straumprisen
  - Må inkludere del av grønne sertifikat o.l.
- Fallrettsleige som del av overskottet
  - Inntektene til grunneigaren vert heilt avhengig av resultat i kraftselskapet
  - Utfordringar i høve til innsyn og kontroll med kostnader/ resultat
  - Kva for kostnader vert lagt inn før resultatdeling?
- Kombinerte fallrettsleigemodellar
  - Til dømes med utbyggingskostnad som eit element
  - Kan vere krevjande å analysere verknaden av avtalen



# Avtaleperiode og avtaleavslutning med ein partnar

- Kort avtaleperiode gir grunneigarane høve til å komme i eigarposisjon etter rimeleg tid
- 30 – 40 år vanlegast i dag, men variasjonar frå 20 til 60
- Etter avtaleperioden bør grunneigarane få høve til overtaking etter ulike alternativ:
  - Til bokført verdi
  - Til teknisk verdi
  - Til del av bokført eller teknisk verdi
  - Gratis



# Andre avtaleelement med ein partner

- Vurder fallegevilkåra for heile avtaleperioden
  - Gunstige utbetalingar dei fyrste åra kjem til frådrag seinare
- Kontantbetaling ved signering freistande, men kan ta fokus bort frå resten av avtaleinnhaldet
- Reglar for rask utbygging etter at konsesjon er gitt
- Reglar for overdraging av planleggings- og konsesjonsmateriale til grunneigarane viss utbygging ikkje vert realisert
- Mogleg å avtale ”frikjøp” når konsesjon vert gitt, slik at ein står fritt med velje utbyggingsalternativ mot kostnadsdekking



# Dette må også regulerast i avtale fallrettseigarar - kraftverk

- Areal til inntaksdam
- Trase for røyrgate
- Areal til kraftstasjon
- Vegtilkomst/ vegbygging i anleggsperiode og driftsperiode
- *Betalingsmodellar*
  - *Eingongsbetaling*
  - *Årleg godtgjersle*
  - *Oppgjer kan innarbeidast i den totale andelsfordelinga mellom fallrettseigarane*



# Konsesjonssøknaden

- Utbyggingspartnarar vil gjerne ordne konsesjonssøknaden
- Men viss grunneigarane står for dette sjølv, får dei eit framtidig verdipapir som kan nyttast til ulike modellar
- Ofte vert konsesjonssøknaden sendt frå ”Kraftselskapet SUS” (Selskap under stifting)
  - Selskapet vert seinare omdanna til ”Kraftselskapet A/S”
- Mogleg skattefelle viss grunneigarane får konsesjon og seinare skipar aksjeselskap til drifta
  - Men har så langt ikkje vore problematisk i praksis
  - Kan motverkast ved å skipe eit ansvarleg selskap (DA)
  - Dette kan seinare omdannast skattefritt til A/S



# Nokre viktige stikkord til slutt

- Viktig med open og inkluderande prosess frå starten
- Det formelle grunneigarsamarbeidet kan skje i ulike former, men pass på:
  - Få protokollert det ein vert samde om
  - Pass på kvalitetssikring og tinglysing av avtalar
- Viss prosessen køyrer seg fast: Ver løysingsorientert for å komme vidare
  - Friviljuge avtalar med tilslutning frå alle grunneigarane best
  - Bruksordning med fallrettslag eit godt alternativ ved usemje
- Få kvalitetssikra viktige avtalar



NORGES BONDELAG



For meir informasjon/ dialog:

[terje.engvik@bondelaget.no](mailto:terje.engvik@bondelaget.no)

57 83 70 86 - 975 17 111

Småkraftseminar Vrådal 24.03.10



Småkraft  
som næringsveg



Vi får Norge til å gro!