

Veiledning og kommentarer til de enkelte punkter i samarbeidsavtalen mellom fallrettighetseierne om felles utnyttelse av fallretter

1. Formål

Formålet angir bakgrunnen for å inngå et slikt forpliktende avtaleforhold, og opptreden i fellesskap – både internt og overfor en tredje part.

Det økonomiske utbytte av prosjektet er avgjørende for å inngå et slik avtale. Det kan være meget god økonomi i å nytte egen kraft. Dette avhenger imidlertid mye av avstand fra kraftstasjon til brukersted. Nettilknytningsavgift og nettleie betyr særdeles mye i denne sammenheng. Det er derfor viktig å ta kontakt med det lokale e-verk tidlig i prosjektperioden. Ved salg må nettleie og tilknytningsavgift regnes med.

2. Deltakere

Fallrettighetseierne må ha en forpliktende avtale seg imellom, og det må gå helt klart fram hvilke gards- og bruksnummer det gjelder, kommune og nåværende eier. Andelen av fallverdien må angis eksakt. Dette vil kunne hindre senere konflikter.

Det må gå helt klart fram hva avtalen dreier seg om, hvilke avgrensinger som gjelder, og hvilke forpliktelser den enkelte påtar seg ved underskriving av avtalen.

Samarbeidsavtalen angir eksakt hvor stor % andel av fallverdien den enkelte fallrettighetseier har i vannfallet. Det er denne % andelen som bestemmer den enkelte fallrettighetseiers del av inntektene fra kraftproduksjonen. Inntektene kan komme som leieinntekt ved utleie av fallene til kraftlaget / -selskapet / driftsselskapet. Leieavtalen bør tinglyses.

3. Særlige eiendoms- og rettighetsforhold

Dette punktet dreie seg om forhold som ikke direkte berører selve fallet. Dette kan for eksempel dreie seg om andre grunneiere eller rettighetseiere som ikke direkte har fallretter, men som likevel er berørt i forbindelse med damanlegg, oppdemt grunn, rørgate, kraftstasjon, veier og lignende. Forholdet til disse rettighetseierne må avklares og dokumenteres.

Det vil ofte være en fordel om det kan foretas et økonomisk engangsoppgjør mellom fallrettighetseierne og andre berørte rettighetseiere. Utbygger kan ordne med oppgjør med andre rettighetseiere.

Vær oppmerksom på at det i finansieringssammenheng kan være nødvendig å inngå festekontrakt for utskillelse av tomt til for eksempel inntaksdam og kraftstasjon. Disse blir så pantsatt i stedet for fallrettighetseierens eiendom.

4. Ledelse

Fallrettighetseierne må opptre samlet, dvs det er leder som opptrer på vegne av fallrettighetseierne, og som de andre aktørene må forholde seg til. Ved forhandlinger med prosjektør, utbygger og driftselskap bør flere av fallrettighetseierne være med som forhandlere. Viktige avgjørelser bør alltid diskuteres internt.

5. Kostnader

Med dette punktet menes utgifter som påløper fellesskapet. Utgiftene kan fordeles likt på hver enkelt deltaker eller etter den enkeltes andel av fallverdien.

Fordeling av kostnadene ved engangsoppgjør med andre grunn- og rettighetseiere (pkt.2) kan by på problemer. Antakelig vil det i forbindelse med engangsoppgjør for damanlegg, oppdemt grunn, rørgate, kraftstasjon, veier og lignende, være riktig å ta utgangspunkt i den enkelte fallrettighetseiers andel av fallverdien. Disse engangsoppgjørene kan ordnes av utbygger som ofte vil ha større økonomiske ressurser til rådighet.

6. Leieavtaler

Slike leieavtaler vil stort sett være utformet av utbygger eller kraftlag / - selskap/ driftsselskap. Leiesum for fallrettene kan avtales på flere måter, fra en forholdsvis passiv mottakelse av leie, til et leieforhold som innebærer oversikt over inflasjon, driftselskapets bruttoinntekter og gjeldsforhold, kraftpriser og i noen tilfeller kostnadsforhold ved drift av anlegget. Leieavtalen bør tinglyses.

7. Arbeidsavtaler

Det er viktig at fallrettighetseierne sikrer seg videre arbeids- og inntektsmuligheter ved tilsyn og vedlikehold av anleggene ved separate avtaler.

8. Oppsigelse

Samarbeidsavtalen er knyttet til den enkelte eiendom og gjelder så lenge det økonomiske grunnlaget er til stede.

9. Avtalen stadfestes

Samtlige fallrettighetseiere må skrive under samarbeidsavtalen.