

Avtale om leie av fallrettigheter

Eierne av gnr. 160, bnr. 8 i Indre Fosen kommune:

Ørland kommune, org. nr. 964 982 686

Indre Fosen kommune, org. nr. 944 305 483

Bjugn kommune, org. nr. 944 422 315,

heretter benevnt "Falleierne", og

Osaelva kraftverk AS, org. nr. 988 650 234,

heretter benevnt "Kraftverket"

har i dag inngått følgende avtale (heretter benevnt "Avtalen"):

1. Bakgrunn for avtalen:

Fallrettighetene i Osaelva er utskilt som egen eiendom – gnr. 160, bnr. 8 i Indre Fosen kommune. Falleiendommen eies i fellesskap av kommunene Ørland (50 %), Indre Fosen (37,5 %) og Bjugn (12,5 %). NVE har i brev av 12.12.2012 gitt Kraftverket tillatelse til bygging og drift av Osaelva kraftverk. Tillatelsen er etter klage stadfestet av OED den 11.2.2014. NVE har i brev av 17.12.2015 gitt Osaelva Kraftverk AS tillatelse til å bygge kraftverket uten regulering av Ytre Osavatn.

2. Avtalens gjenstand:

Kraftverket leier av Falleierne alle rettigheter som tilligger eiendommen Osaelven, gnr. 160, bnr. 8 i tidligere Rissa kommune. Rettighetene er beskrevet i diverse kjøpekontrakter fra sommeren/høsten 1916 og skylddelingsforretning av 18. desember 1916.

Falleierne har selv aldri utøvd de rettigheter avtalen omhandler, men kjenner ikke til at rettighetene har vært omtvistet. Eventuelle tvister knyttet til rettighetene må håndteres av Kraftverket - uten ansvar for Falleierne.

Falleierne påtar seg intet ansvar knyttet til rettighetene hva angår grunnforhold m. v.

Ut over de rettigheter som følger av avtalen er Kraftverket ansvarlig for å erverve for egen regning eventuelle ytterligere rettigheter som er nødvendige for å utnytte vannkraften.

3. Avtalens varighet:

Avtalen varer fra signering og i 40 år fra kraftverket er satt i drift.

4. Forlengelse:

Senest ett år før Avtalens utløp kan Kraftverket kreve denne avtalen forlenget én gang. Manglende krav om forlengelse innen fristen innebærer at avtalen opphører ved ordinært utløp.

Forlengelsen skal skje på de samme vilkår, men med følgende unntak:

-ny avtaleperiode skal løpe i 40 år fra utløpet av nærværende avtale, uten rett til ytterligere forlengelse

-vederlagene fastsatt i pkt. 6.1 i denne avtalen kan ved forlengelsen kreves reforhandlet av begge parter. Krav om forhandling må fremmes før ordinært utløp av avtalen. Dersom partene ikke – innen ordinært utløp av avtalen - kommer over ens om vederlaget skal dette fastsettes ved skjønn, jfr. skjønnsprosessloven § 4 og hvor erstatningen (i dette tilfellet vederlaget for fallrettighetene) skal gis et tillegg i tråd med vannressursloven § 51 – for tiden 25 %.

5. Overdragelse:

Kraftverket har rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til andre selskaper der Kraftverket direkte eller indirekte har eierandeler. Tilsvarende gjelder i forbindelse med intern omorganisering hos Kraftverket, endring av selskapsform og overføring til selskap eid av Kraftverkets eiere.

Overdragelse av Kraftverkets rettigheter og plikter etter Avtalen til andre aktører enn de som er nevnt i første avsnitt forutsetter Falleiernes samtykke. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn for dette.

Overdragelse av 50% eller mer av aksjene i Kraftverket regnes som overdragelse av rettighetene og krever samtykke fra Falleierne. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn for dette. Samtykke er ikke nødvendig ved salg til andre selskaper der Kraftverket direkte eller indirekte har eierandeler.

Ved delsalg av mindre andeler av aksjene enn 50% vil salg av de aksjer som til slutt utgjør eller overstiger 50% betinge samtykke som nevnt.

Ved overdragelse av rettigheter eller aksjer har Kraftselskapet under enhver omstendighet selv ansvar for å ivareta forholdet til nødvendige tillatelser/konsesjoner.

6. Vederlag for fallrettighetene:

6.1. Falleie:

Vederlaget for fallrettighetene følger en kombinasjon av prinsippene for netto- og bruttoberegning slik:

6.1.1 Vederlaget baseres primært på en prosentsats av årlig produksjonsverdi i Osaelva kraftverk. Prosentsatsen settes til 5%.

Produksjonsverdien beregnes ut ifra årlig produksjon multiplisert med summen av spot pris (på Nord Pool Spot) og tillegget for el-sertifikater. Dette vederlaget utbetales til Falleierne uavhengig av om Kraftverket går med over- eller underskudd, men vil ikke gjøres gjeldende 1. driftsår.

Overnevnte vederlag forfaller til betaling innen utløpet av januar det påfølgende år og skal betales direkte til den enkelte av Falleierne, fordelt i samsvar med den eierandel som går frem av pkt. 1. Eventuell mva. kommer i tillegg til beløpet.

6.1.2 Når Kraftverkets aksjonærer oppnår en gjennomsnittlig årlig avkastning på den egenkapital Kraftverkets aksjonærer det enkelte år har skutt inn i Kraftselskapet på mer enn 8% - målt over en rullerende periode på 3 år tilbake – skal overskudd deles mellom aksjonærene og Falleierne i forholdet 50/50. Det enkelte år skal man altså se tilbake på de siste tre år. Overstiger gjennomsnittlig overskudd 8 % i perioden skal halvparten av det overskytende overskudd utbetales direkte til den enkelte av Falleierne, fordelt i samsvar med den eierandel som går frem av pkt. 1. Tilleggsleien skal betales innen 14 dager etter avsluttet årsregnskap.

Den første perioden andelen av overskudd skal beregnes er avtalt til fem år, ikke tre. Det første året i perioden er lik det første driftsåret for kraftverket. Etter den første fem-årsperioden og senere skal overskuddet beregnes over en tre-årsperiode slik: etter det 6. driftsåret går årene 4, 5 og 6 inn i beregningen. Etter det 7. driftsåret går årene 5, 6 og 7 inn i beregningen osv.

For denne tilleggsleien skal følgende betingelser/forutsetninger gjelde:

- Med overskudd menes regnskapsmessig overskudd etter skatt.
- Dersom en eller flere av Kraftselskapets aksjonærer har gått inn med lån i Kraftselskapet skal overskuddet beregnes med lånerente/betingelser på vanlige markedsmessige vilkår, uavhengig av det som måtte være avtalt.
- Dersom det er inngått avtaler mellom Kraftselskapet og en eller flere av Kraftselskapets aksjonærer skal overskuddet beregnes ut fra vanlig markedsmessige betingelser for slike avtaler, uavhengig av hvilke betingelser som måtte være avtalt.
- Med Kraftselskapets aksjonærer nevnt i andre og tredje strekpunkt over, menes også selskap i samme konsern som Kraftselskapet eller samme konsern som Kraftselskapets aksjonærer, og dessuten til nærstående til Kraftselskapet og Kraftselskapets aksjonærer.

6.2. Samlet vederlag:

Falleiernes vederlag fastlagt etter bestemmelsene i dette punkt utgjør den samlede og fulle godtgjørelse til Falleierne.

Det er en forutsetning for vederlaget at 100 % av fallrettighetene omfattes av Avtalen. Dersom det viser seg at andre fysiske eller juridiske personer enn de som er gjort til part i Avtalen eier hele eller deler av Fallrettighetene, skal vederlaget etter Avtalen nedjusteres basert på vedkommendes eierandel. Eventuelt for høyt betalt vederlag *de to foregående år* kan kreves tilbakebetalt.

Ved fastsettelsen av vederlaget er det tatt hensyn til:

- Tillegg på 25 % etter vannressursloven § 51 annet ledd.
- Skjønnsmessig tillegg som kompensasjon for ressursbesparelse ved at minnelig løsningskom kom i stand.

6.3. Skattemessige forhold:

Partene er selv ansvarlig for alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter mv, herunder endringer i disse, som påløper for den enkelte part i forhold til gjennomføringen av Avtalen.

6.4. Forsinket betaling:

Ved forsinket betaling i henhold til forpliktelser etter Avtalen, påløper renter etter forsinkelsesrenteloven.

6.5. Rett til å fragå avtalen:

Kraftverket kan på ethvert tidspunkt, fram til byggestart, avslutte planene om bygging av Osaelva kraftverk og fragå Avtalen.

Falleierne kan fragå avtalen dersom kraftverket oversitter de frister med eventuelle tilleggsfrister for byggestart som konsesjonsmyndigheten setter.

7. Avslutning av avtaleforholdet

Ved utløpet av avtalen og ved permanent nedleggelse av Osaelva kraftverk opphører avtaleforholdet og fallrettighetene går vederlagsfritt tilbake til Falleierne. Kraftverket har ansvaret for alle omkostninger og pålegg i samband med opphør av avtalen/nedleggelsen. Det samme gjelder for eventuelle pålegg og/eller krav som måtte bli rettet mot Falleierne fra offentlige myndigheter eller andre.

8. Mislighold:

Ved mislighold av Avtalen, gjelder norsk retts alminnelige bestemmelser.

9. Tinglysing og pantsettelse:

Avtalen skal tinglyses på Falleiernes eiendom, gnr. 160, bnr. 8. Falleierne plikter å yte nødvendig bistand til dette. Kraftverket dekker omkostningene med tinglysingen. Kraftverket har rett til å pantsette rettigheter etter Avtalen uten forutgående samtykke fra Falleierne.

10. Tvister:

Eventuelle tvister Partene imellom skal forsøkes løst ved forhandlinger. Lykkes ikke dette, skal tvisten løses ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar Sør-Trøndelag tingrett som vernetting.

Trondheim/Ørland/Indre Fosen/Bjugn, den / 2018

For Osaelva Kraftverk AS

Styrets leder

For Ørland kommune

Ordfører

For Indre Fosen kommune

Ordfører

For Bjugn kommune

Ordfører

Avtalen utstedes i 4 eksemplar – ett til hver av Partene.