



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

AVTALE OM UMLEIE AV KOMMUNENS FALLRETTIGHETER I OSALVA

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar den framforhandlede avtalen mellom Osaelva Kraftverk AS og eierkommunene om utleie av fallrettighetene i Osaelva.

Sakens bakgrunn og innhold

Osaelva Kraftverk AS (OKAS) har tatt kontakt med kommunene Bjugn, Indre Fosen og Ørland i håp om å få etablert en leieavtale til de fallrettighetene som kommunene besitter i Osaelva i Indre Fosen kommune.

Osaelva Kraftverk AS er eid 50/50 av Fosenkraft Energi AS og Trønderenergi Kraft AS. Trønderenergi Kraft AS vurderer å selge sin portefølje av andeler i "småkraftverk" som eierandelen i Osaelva Kraftverk AS inngår i. For at aksjene i Osaelva Kraftverk AS skal ha en reell verdi i dag må rettighetene til utnyttning av Osaelva sikres gjennom en avtale med selskapet. I dag finnes intet slikt avtaleforhold, kun en "opsjonsavtale" mellom Fosenkraft Energi AS og Trønderenergi Kraft AS på den ene siden og kommunene på den andre, og som gir rett til å forhandle om en endelig avtale.

Kommunene Ørland, Bjugn og Indre Fosen er engasjert i kraftvirksomhet i dag gjennom selskapene Fosenkraft AS hvor kommunene til sammen eier alle aksjene, det heleide datterselskapet Fosenkraft Energi AS og selskapet Osaelva Kraftverk AS hvor Fosenkraft Energi AS og Trønderenergi Kraft AS eier 50% hver.

Fallrettighetene i Osaelva (og retten til neddemming av Ytre Osavatn) ble ervervet av "Skjørn og Ørlandets kommuner" ved kjøpekontrakter i 1916 og skylddelt i 1917.

Rettighetene er gitt gnr 160 bnr 8 i Indre Fosen kommune. Det legges til grunn at eierfordelingen var 50/50 mellom kommunene. I 1964 ble deler av Stjørna kommune sammenslått med Bjugn kommune og det var trolig i den forbindelse at 12,5% av Stjørna kommunes del ble overført til Bjugn kommune. Kommunene eier i dag fallrettighetene med følgende eierandeler:

Ørland kommune: 50%
Indre Fosen kommune: 37,5%

Bjugn kommune: 12,5%

Bakgrunnen for eierskapet og fordelingsbrøken er ikke ettergått i forbindelse med denne saken.

Kommunenes rettigheter i Osaelva er beskrevet i en del kjøpekontrakter som ble inngått med grunneierne til, og rundt, "Osaelvens vassdrag" i 1916 og som er grunnlaget for skylddeling av en egen "eiendom" som ble gitt gnr 160 bnr 8. Dette er altså ikke en oppmålt eiendom, men ett sett rettigheter kommunene ervervet den gang.

Skyldsettingen omfatter "...Osaelvens vassdrag fra sjøen til og med Ose-vandene saa langt selgernes eiendomme strekker – med ret til regulering i den utstrekning som kommunene til enhver tid finner hensiktsmessig og nødvendig – ret til vandets opdæmning eller sænking samt enhver anden disposition over vandføringen.

Dertil har kjøperne ret til uten særskilt godtgjørelse at (..benytte ??) den stein, grus og jord fra eiendommene som er fornødent til utbygningen. Kommunene har grundret til anlegg av vei, for turbinledninger og kraftstation samt andre til anlægget fornødne bygninger og videre til at sætte indtaksdam hvorsomhelst til vassdraget. Likesaa rettighed til at slaa tunnel fra Ytre Osavand med indtaksdam ved dettes utløp."

Det ble i 2008 inngått en opsjonsavtale mellom kommunene ("Falleierne") på den ene siden og Fosenkraft Energi AS og Trønderenergi Kraft AS på den andre. I forbindelse med saken kan det bli spørsmål mht. hvordan denne avtalen er å forstå, nærmere bestemt om avtalen fortsatt forplikter partene. Ulik forståelse av avtalen vil ikke ha noen som helst betydning dersom kommunene frivillig inngår avtale om utleie av fallrettighetene. Men; dersom det ikke oppnås enighet om en avtale vil

Trønderenergi Kraft AS muligens hevde at kommunene – gjennom opsjonsavtalen – er forpliktet til å leie ut fallrettighetene, og at vederlaget skal fastsettes ved skjønn. I opsjonsavtalen er det satt en frist for å gjøre opsjonen gjeldende. Fristen er fem år fra "dato for innvilget konsesjon". Innen denne fristen må utbygging være vedtatt og anleggsarbeidene startet. Hvis så ikke skjer, bortfaller avtalen.

Søknad om konsesjon ble innsendt 21.10.2010 av OKAS. Søknaden forutsatte at også Ytre Osavatn skulle inngå i kraftverket gjennom regulering av vannet. Konsesjon ble innvilget av NVE 12.12.2012 (13,6 GWh/år). Vedtaket ble påklaget og vedtak i klagesaken forelå 11.02.2014.

Allerede på nyåret 2013 ytret OKAS ovenfor NVE et ønske om å få redusert omfanget av kraftverket ved å ta ut reguleringen av Ytre Osavatn og etablere et elvekraftverk. En redusert utbygging ville innebære redusert kraftproduksjon (12 GWh/år).

Ny konsesjon "til redusert alternativ" ble innvilget av NVE 17.12.2015 med frist for oppstart innen 11.02.2019. NVE gjennomførte en sterkt forenklet behandling av den "nye" konsesjonssøknaden. Bla a. ble det ikke gjennomført en ny høring. Konsesjonsbestemmelsene er også de samme som opprinnelig, med unntak av de bestemmelser som knyttet seg til regulering av Ytre Osavatn – som ble tatt ut.

Konsesjon ble altså opprinnelig gitt 12.12.2012. Legges denne datoen til grunn for fristforløpet i opsjonsavtalen, løp avtalen ut 12.12.2017. En forutsetning for at opsjonsavtalen skal være bindende for partene i dag er at konsesjonen for det reduserte alternativet 17.12.2015 legges til grunn. Det tas ikke her stilling til hva som vil være det riktige utgangspunkt for fristen i opsjonsavtalen all den tid den avtalen det skal tas stilling til er en frivillig avtale.

Administrasjonens vurdering

Avtalen har vært gjenstand for forhandlinger hvor adv Bjerkan Stav har bistått kommunene. Vi har mottatt et utkast fra OKAS som er bearbeidet og diskutert, og hvor partene til slutt har blitt enige om å foreslå det som nå legges frem.

Gjennom avtalen leier kommunene ut alle sine rettigheter i Osaelva til OKAS i en periode på 40 år, som ensidig kan forlenges i 40 år av leietaker (pkt. 3 og 4). Ved forlengelse kan begge parter kreve forhandlinger om vederlagets størrelse.

OKAS kan overdra leieretten videre til selskap OKAS selv har eierandeler i - direkte eller indirekte - og til selskapets eiere. Overdragelse til andre må godkjennes av kommunene, men godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (pkt. 5).

Overdragelse av 50% eller mer av aksjene i OKAS skal etter avtalen regnes som overdragelse av leieretten og fordrer – på samme vilkår – samtykke fra kommunene.

Vederlaget består av to komponenter. Først og fremst skal OKAS hvert år betale 5% av det totale salg av kraft produsert av vannet i løpet av året + tillegget for "grønne sertifikater". Denne delen av vederlaget er upåvirket av om selskapet går med overskudd eller ikke, og vil komme til utbetaling så lenge det selges kraft.

Dersom selskapet over en rullerende periode på tre år (første gang 5 år) gjennomsnittlig har et overskudd som tilsvarer mer enn 8% avkastning på den egenkapital kraftverkets aksjonærer har skutt inn – skal 50% av overskytende overskudd betales som tilleggsleie til kommunene. Bestemmelsen er formulert slik at år med underskudd skal tas med ved

beregningen av eventuell tilleggsleie – for at aksjonærene "sikres" en årlig avkastning på minimum 8%. Dette vil kunne bidra til å realisere et kraftverk i vassdraget.

OKAS kan gå fra avtalen dersom selskapet legger bort planene om utbygging. Kommunene kan gå fra avtalen dersom kraftverket ikke bygges ut innen de frister – og tilleggsfrister - som er/blir satt av konsesjonsmyndighetene.

Etter administrasjonens vurdering fremstår avtalen som balansert og den inneholder de bestemmelser som vanligvis er med i slike avtaler. Vederlagets størrelse er regulert i 2 "trinn" og med to forskjellige metoder. Vanlig ellers er at bare en av metodene benyttes (bruttoberegning eller overskuddsdeling).

Å fastsette vederlaget for utleie av fallrettigheter er vanskelig. Ved en bruttoberegning (% av totalt salg) vil vederlaget utgjøre en kostnad for kraftverket – likt med andre kostnader. Spørsmålet vil derfor være hvor stor denne kostnaden kan være før eiers avkastning av innskutt kapital blir for liten til at utbygging er interessant. Vi kjenner ikke kostnadsbildet her og er derfor ikke i stand til å si noe om vederlaget er forsvarlig. Vi kan dog konstatere at 5% av bto omsetning historisk ligger i det nedre sjikt av det som har vært vanlig. Samtidig har vi forstått OKAS dit hen at utbygging her vil være kostbart. Kanskje er det nettopp derfor utbygging ikke har skjedd. Dertil er kraftprisene dalende og sertifikatordningen spiller en mindre og mindre rolle, samtidig som utbygningskostnadene for vind og solenergi blir mer og mer konkurransedyktige.

For å bøte på en usikkerhet rundt vederlaget er det satt inn en bestemmelse som gir mulighet for et tilleggsvederlag for det tilfellet overskuddet overstiger 8% av innskutt kapital, men da beregnet over en periode på 3 år.

Dersom strømprisen grovt og enkelt settes til kr 0,50/kwh vil en produksjon av 12Gwh gi en samlet utbetaling til kommunene på til sammen kr 300 000 pr år, beregnet etter 5% av bto salgsverdi. En strømpris på kr 0,35/kwh vil gi til sammen kr 210 000. Et eventuelt vederlag basert på en andel av overskuddet vil komme i tillegg til dette.

Vedlegg:

1 Avtale - leie fallrettigheter i Osaelva