

AVTALE

om leie av fallrettigheter mv

Mellom

Kommune	Gnr	Bnr	Falleier	Org. Nr	Andel fall
Indre Fosen	160	8	Ørland kommune	921 806 027	62,5 %
Indre Fosen	160	8	Indre Fosen kommune	944 305 483	37,5 %

(heretter enkeltvis og i felleskap benevnt "**Falleier**")

og

Osaelva Kraftverk AS org. nr. 988 650 234 (heretter benevnt "**Leietaker**")

(heretter i felleskap benevnt "**Partene**") er det i dag inngått følgende avtale ("**Avtalen**"):

1 INNLEDNING

Denne Avtalen gjelder leie av fallrett i Osaelva i Indre Fosen kommune for å bygge Osaelva Kraftverk, som beskrevet i konsesjonssøknad til NVE med tilhørende Vassdragskonsesjon. NVE har i brev datert 12. desember 2012 gitt kraftverket tillatelse til bygging og drift av Osaelva kraftverk. Tillatelsen er etter klage stadfestet av OED den 11. februar 2014. NVE har i brev av 17. desember 2015 gitt Osaelva Kraftverk AS tillatelse til å bygge kraftverket uten regulering av Ytre Osavatn.

Fallrettighetene i Osaelva er utskilt som egen eiendom gnr/bnr 160/8 i Indre Fosen kommune («**Fallrettighetene**»). Fallrettighetene er beskrevet i diverse kjøpekontrakter fra sommeren / høsten 1916 og skylddelingsforretning av 18. desember 1916. Falleier har selv aldri utøvd de rettigheter Avtalen omhandler, men kjenner ikke til at Fallrettighetene har vært omtvistet. Eventuelle tvister knyttet til rettighetene må håndteres av Leietaker – uten ansvar for Falleier. Med mindre noe annet fremgår i denne Avtale påtar Falleier intet ansvar knyttet til fallrettighetene. Dersom det skulle vise seg at mulige tredjemenn har fallrett på den aktuelle strekning, gjelder pkt 6.5, 2. ledd.

Avtalen gir Leietaker rett til å leie Fallrettighetene, samt til å bygge og drive Osaelva Kraftverk ("**Kraftverket**") på Falleiers eiendom i Indre Fosen kommune ("**Falleiers Eiendom**") som nærmere angitt i tabellen over.

Med Kraftverk i denne Avtale menes Osaelva kraftverk. Eventuelle andre kraftverk som organiseres i samme aksjeselskap som Osaelva kraftverk reguleres i separate avtaler, se nærmere punkt 3 under. Falleiers rettigheter i Avtalen gjelder Kraftverket (Osaelva) og ikke eventuelle andre kraftverk som organiseres i samme aksjeselskap.

Denne Avtalen erstatter tidligere inngåtte fallrettsavtale mellom Partene datert 8. juni 2018.

2 RETT TIL UTNYTTELSE AV FALLRETTIGHETENE OG BYGGING OG DRIFT AV KRAFTVERK

Falleier gir Leietaker rett til utnyttelse av Fallrettighetene samt til bygging og drift av Kraftverket med de virkninger dette vil ha for Falleiers Eiendom.

Leietakers rett etter denne Avtale omfatter alle nødvendige rettigheter på Falleiers Eiendom, til utbygging, drift, vedlikehold og rehabilitering av Kraftverket, veier og linjer, herunder, der relevant, arealer for inntak, dam, vannvei, fri bruk av eksisterende veier og grunn til etablering av nye veier. Retten omfatter også rett til oppdemming i forbindelse med inntak, samt rett til å lede vannet ut av sitt leie i rør, tunnel eller liknende, med de følger dette kan få for vassdraget.

Falleier skal, der hvor dette er mulig, stille nødvendige tomtearealer tilgjengelig for etablering av kraftstasjon, inntak, rørgate, kraftlinje, m.m. nødvendig for å bygge og drifte Kraftverket. Leietaker bærer alle kostnader ved å etablere nødvendig kommunale godkjennelser og konsesjoner, men Partene er i fellesskap ansvarlig for slik gjennomføring. Leietaker er imidlertid kjent med at tomter til kraftstasjon og inntaksdam, tomtearealer til rørgate og kraftlinje, tomteareal til riggplass og adkomstveier helt eller delvis ligger på tredjeparters grunneiendommer, og Leietaker er selv ansvarlig for å inngå nødvendige avtaler også med disse for etablering og drift av Kraftverket.

3 PROSJEKTERING, KONSESJONSSØKNADER, BYGGING, DRIFT MV

Leietaker gjennomfører og bekoster planlegging, bygging og drift av Kraftverket med alle nødvendige anlegg og installasjoner. Det betales ikke vederlag utover det som fremgår av pkt 6.

Kraftverket organiseres som et eget aksjeselskap, Osaelva Kraftverk AS, alternativt kan Kraftverket organiseres i et aksjeselskap felles med andre kraftverk.

Der relevant kan Leietaker benytte eventuelle utgravde masser på Falleiers Eiendom i forbindelse med at nettanlegg, veier, inntak, rørgate og kraftstasjonstomt etableres. Eventuelt uttak av sand, grus, tetnings- eller fyllmasser på Falleiers Eiendom for bruk relatert til bygging og drift av Kraftverket utover dette krever egen avtale med Falleier. Falleier er positiv til slikt uttak.

Ved eventuell skogrydding og uttak av skogvirke fra Falleiers Eiendom i forbindelse med utbyggingen, skal Falleier ha rett til å overta skogsvirket vederlagsfritt.

Falleier kan kreve å bli informert om og bli konsultert dersom Kraftverket plasseres på Falleiers Eiendom, samt valg av tekniske løsninger i forbindelse med bygging og drift av dette. Falleier har likevel ikke rett til å pålegge Leietaker å velge en nærmere bestemt løsning.

Der relevant skal Leietaker ha rett til å etablere nye veier på Falleiers Eiendom nødvendig for å etablere og drifte Kraftverket. Eventuelle nye veier til inntak og kraftstasjon skal i så fall bekostes av Leietaker. Leietaker skal ha fri bruksrett til eventuelle eksisterende og nye veier på Falleiers Eiendom, denne retten skal eventuelt kunne tinglyses. Slike veier skal i så fall være i minst like god stand etter utbygging som før utbygging startet. For veier (eksisterende

og nye på Falleiers Eiendom) skal Leietaker delta i vedlikehold, brøyting og lignende etter forholdsmessig bruk.

Leietaker skal være eier av Kraftverket og tilhørende installasjoner.

Leietaker skal være ansvarlig for omsetning av kraften som produseres i Kraftverket. Kraften skal omsettes til markedsmessige vilkår.

4 FRISTER, BORTFALL

Gitt for Leietaker

- tilfredsstillende vilkår for nettilknytning mot TrønderEnergi Nett,
- tilfredsstillende utbyggingskostnader for Kraftverket, og
- tilgjengelig borekapasitet på for Leietaker tilfredsstillende vilkår,

vil Leietaker iverksette detaljprosjektering av Kraftverket.

Dersom utbygging ikke er besluttet igangsatt innen 24 måneder etter at alle offentlige tillatelser foreligger, herunder godkjente detaljplaner og inngått nettilknytningsavtale, kan hver av Partene med 30 dagers varsel si opp Avtalen uten at Partene kan gjøre krav gjeldende mot hverandre. Dersom Avtalen har opphørt, kan Falleier velge å overta utarbeidet materiell samt vassdragskonsesjon mot dekning av påløpte kostnader.

5 FESTE KONTRAKTER

Der arealer til inntaksdam og/eller kraftstasjon ikke er regulert gjennom avtale med tredjeparter og det er tilgjengelig areal på Falleiers Eiendom, kan Leietaker kreve at det fra Falleiers Eiendom utskilles tomt til inntaksdam og/eller kraftstasjon, og at det inngås festekontrakt for disse. Festekontrakten(e) skal i så fall være uoppsigelig fra Falleiers side. Eierskapet til festekontrakten(e) skal følge Leietaker. Tomtene skal bortfestes fri for pengeheftelser.

På Falleiers Eiendom erverves det, der relevant, rett til å anlegge rørgate/tunnel, adkomstvei, kraftlinje etc. nødvendig for utbygging og drift av Kraftverket. Rettighetene er uoppsigelig fra Falleiers side.

Det betales ikke vederlag for disse rettighetene utover det som fremgår av pkt 6. Rettighetene kan tinglyses på Falleiers Eiendom. Leietaker bærer i så fall kostnadene.

6 VEDERLAG TIL FALLEIERNE

Falleier gir ved denne Avtale Leietaker rett til å utnytte Fallrettighetene. Samlet årlig vederlag for Leietakers bruk av Fallrettighetene (falleie) etter denne Avtalen skal utgjøre:

- 5 % av Kraftverket (Osaelva) årlige Brutto omsetning.

Med Brutto omsetning for Kraftverket (Osaelva) menes faktisk oppnådde inntekter fra salg av kraft, opprinnelsesgarantier, elsertifikater og eventuelt øvrige produksjonsrelaterte inntekter

som tilkommer i Avtaleperioden (og eventuelle andre støtteordninger) med fradrag for kostnader i forbindelse med distribusjon og omsetning, heriblant innmatingskostnader, omsetningskostnad til nettselskap eller lignende, eller variabel marginaltapssats.

Utleier har krav på utbetaling av falleie uten hensyn til resultatet til Leietaker.

Dersom endrede skatteregler gjør at falleie helt eller delvis ikke kommer til fradrag for skatter som omfatter Leietaker, skal endringen som følge av dette komme tilsvarende til fradrag slik at balansen mellom Partene gjenopprettes. Tilsvarende gjelder dersom Leietaker i fremtiden blir pliktig grunnrenteskatt.

6.1 Utbetaling av årlig falleie

Årlig falleie skal utbetales etterskuddsvis og i henhold til eierandel til den enkelte Falleier senest innen 1. mars hvert år. Forfall for første årlige utbetaling er 1. mars året etter at Kraftverket er satt i ordinær drift. Ved første årlige utbetaling er vederlaget for perioden fra vederlagstidspunktet, som er tidspunkt Kraftverket settes i ordinær drift / tidspunktet etter avsluttet prøvedrift, og ut kalenderåret.

Avstemming av den enkelte Falleiers respektive eierandel, er Falleiers ansvar. Ved manglende enighet, skal falleie settes inn på en sperret konto til uenigheten er løst. Falleier bærer kostnadene ved dette.

Ved forsinket betaling påløper rente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6.2 Risiko for bortfall/reduksjon i produksjon mv

Hver av Partene bærer selv risikoen for bortfall eller reduksjon i mengden produsert elektrisk kraft og/eller økte kostnader som følge av naturskader, krigs- og krisesituasjoner, beslutninger fra offentlige myndigheter, endrede rettslige rammebetingelser og andre uforutsette forhold.

Fører omstendigheter som nevnt til at forholdet mellom Partene forrykkes vesentlig, kan hver av Partene kreve reforhandling av vederlagets størrelse.

6.3 Vederlag for kraftstasjons- / inntakstomt

Leie for eventuelle tomter er inkludert i falleie.

6.4 Erstatning for ulemper

Erstatning for ulemper er inkludert i falleie.

6.5 Fullt og endelig vederlag

Falleiers vederlag fastlagt etter bestemmelsene over utgjør den samlede godtgjørelsen for bruk av 100 % av Fallrettighetene og eventuelle andre rettigheter som omfattes av denne Avtalen. Falleier kan ikke gjøre ytterligere krav gjeldende som følge av etableringen og driften av Kraftverket i leieperioden angitt i punkt 7. Ved beregning av falleie er det for ordens skyld tatt hensyn til tillegg på 25 % etter vannressursloven § 51 annet ledd og eventuelt skjønnsmessige tillegg som kompensasjon for ressursbesparelse ved at minnelig løsning er kommet i stand.

Dersom det viser seg at andre fysiske eller juridiske personer enn Falleier eier hele eller deler av Fallrettighetene, skal vederlaget etter Leieavtalen nedjusteres basert på vedkommende sin eierandel. Eventuelt for høyt betalt vederlag for *siste to foregående år* kan kreves tilbakebetalt, eventuelt motregnet i senere utbetalinger av vederlag.

6.6 Ansvar for skatter og avgifter mv

Partene er selv ansvarlig for alle skatter og avgifter mv som påløper for den enkelte part i forbindelse med gjennomføringen av Avtalen.

7 VARIGHET

Avtalen har en varighet på 80 år («**Leieperioden**»), regnet fra utløpet av det året Kraftverket settes i ordinær drift.

Etter endt leieperiode har Falleier rett til å kjøpe 100 % av aksjene i selskapet Osaelva Kraftverk AS, alternativt, der Kraftverket (Osaelva) er organisert i et aksjeselskap felles med andre kraftverk, rett til å kjøpe Kraftverket (Osaelva) med tilhørende rettigheter og plikter. Kjøpesum skal være tilsvarende skattemessig nedskreven verdi.

Leietaker skal 24 måneder før utløpet av Leieperioden informere Falleier om muligheten for utkjøp. Dersom Falleier senest 12 måneder før utløpet av Leieperioden velger å ikke kjøpe ut aksjene forlenges Avtalen automatisk for 10 år av gangen, men med ny rett til utkjøp for Falleier ved utgangen av hver 10 års periode.

Partene kan som alternativ til automatisk forlengelse reforhandle Avtalen til nye markedsmessige vilkår.

8 OVERDRAGELSE

Partene har rett til å overdra denne Avtalen med alle rettigheter og forpliktelser til andre. Den andre Part skal varsles om slik overdragelse.

9 FULLMAKTER

Falleier gir ved sin signatur på Avtalen Leietaker tillatelse og ugjenkallelig fullmakt til å søke alle nødvendige konsesjoner, delingstillatelser, fritak fra delingsforbud, rekvirere kartforretning osv.

Falleier gir ved sin signatur på Avtalen Leietaker fullmakt til å representere Falleier og signere alle nødvendige skjemaer, bekreftelser og søknader på deres vegne i tilknytning til alle offentligrettslige regelverk som er nødvendig for bygging av Kraftverket og sikring av Leietakers og Kraftverkets rettigheter i henhold til Avtalen, herunder delingstillatelse/dispensasjon fra delingsforbud etter jordloven osv.

10 TINGLYSING, PANTSETTELSE

Avtalen kan tinglyses på Falleiers Eiendom for Leietakers regning. Falleier plikter å yte nødvendig bistand til dette.

Leietaker har rett til å pantsette sine rettigheter etter Avtalen, uten forutgående samtykke fra Falleier.

11 GARANTIER

Falleier garanterer at det ikke foreligger tvist om, eller at Falleier er kjent med at det forberedes søksmål vedrørende tvist om eiendomsgrenser eller fallrettigheter som berører denne Avtale direkte eller indirekte.

Falleier er ikke kjent med at eventuelle naboer har eller rimeligvis vil ha innvendinger til utbyggingen av Kraftverket og dets nødvendige installasjoner.

Ved eventuell tvist som utgjør en fare for at utbyggingen vil bli forsinket, skal Falleier lojalt bistå for å overvinne hindringen.

12 TVISTER

Eventuelle tvister mellom Partene knyttet til spørsmål om Avtalens gyldighet, innhold, hvordan denne skal forstås/gjennomføres mv løses ved de alminnelige domstoler, med mindre Partene blir enige om at tvisten skal løses ved voldgift. Sør-Trøndelag tingrett er verneting ved eventuelle tvister.

13 KONFIDENSIALITET

Partene skal holde innholdet av Avtalen konfidensiell. En Part skal likevel ha rett til å fremlegge Avtalen for tredjemenn dersom det foreligger saklig behov for å gjøre tredjemenn kjent med Avtalen i forbindelse med finansiering eller overdragelse av aksjer eller virksomhet. Forpliktelsene etter dette punkt gjelder så lenge Avtalen varer.

* *

Avtalen er signert i 3 – tre – originale eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

For Leietaker

Sveinung Rud
Styrets leder
Osaelva Kraftverk AS

For Falleier

Ørland kommune
Ordfører

Indre Fosen kommune
Ordfører