

NORSKOG

webinar – 18.10.2023

Solkraft – hva er viktig for grunneier?

**Peder Landfald
Advokat**



Innledning

- Erfaring fra det siste året
 - Stor aktivitet på Østlandsområdet
 - Ulike aktører
 - Hastverk
- Avtaler om leie av grunn til solkraftproduksjon
 - Lang tidshorisont
 - Store verdier for grunneier
- Hva er viktig for grunneier?
 - Tre faser: Utvikling-, bygge- og driftsfase

Hva er viktig for grunneier – Generelle vilkår

- Avtalens opphør (i utviklingsfasen)
 - Klare bestemmelser for opphør av avtalen
 - Knytte automatisk opphør til «milepæler», f.eks.
 - Frist for å søke konsesjon
 - Frist for å fatte investeringsbeslutning
 - Frist for å påbegynne anleggsarbeid
- Leietakers rettigheter innenfor og utenfor planområdet
 - Innenfor: Alt som er nødvendig for å bygge og drifte et solkraftverk
 - Utenfor: Adkomst
 - Ny adkomst – vederlag?
 - Drift, vedlikehold, brøyting
 - Samarbeid med grunneier
- Grunneiers bruk av området
 - Alt som ikke kommer i konflikt med solkraftverket
 - F.eks. Beite

Hva er viktig for grunneier – Generelle vilkår

- Klausul om overdragelse / transport av leieavtalen
 - Kan forvente en annen avtalemotpart
- Ansvarsbestemmelser
 - Utbygger ansvarlig for ethvert krav som skyldes planlegging, utbygging eller drift av solkraftverket
 - Hva grunneier kan gjøre i nærheten av solkraftverket, f.eks. varsle avvirkning
- Nedleggelse av solkraftverket
- Reforhandlingsklausuler
- Hevingsbestemmelse ved manglende betaling
- Tvisteløsning
 - Alminnelige domstoler, ikke voldgift

Hva er viktig for grunneier – kommersielle vilkår

- Ofte en tredelt modell
- Utviklingsfase
 - Engangsutbetaling – signon-fee
 - Årlige utbetalinger
 - Ofte lav utbetaling
- Byggefase
 - Engangsutbetaling ved anleggsstart
 - Årlige utbetalinger
 - Knyttes ofte til installert effekt (kr/MW) eller areal (kr/daa)
- Driftsfase
 - Årlig leie

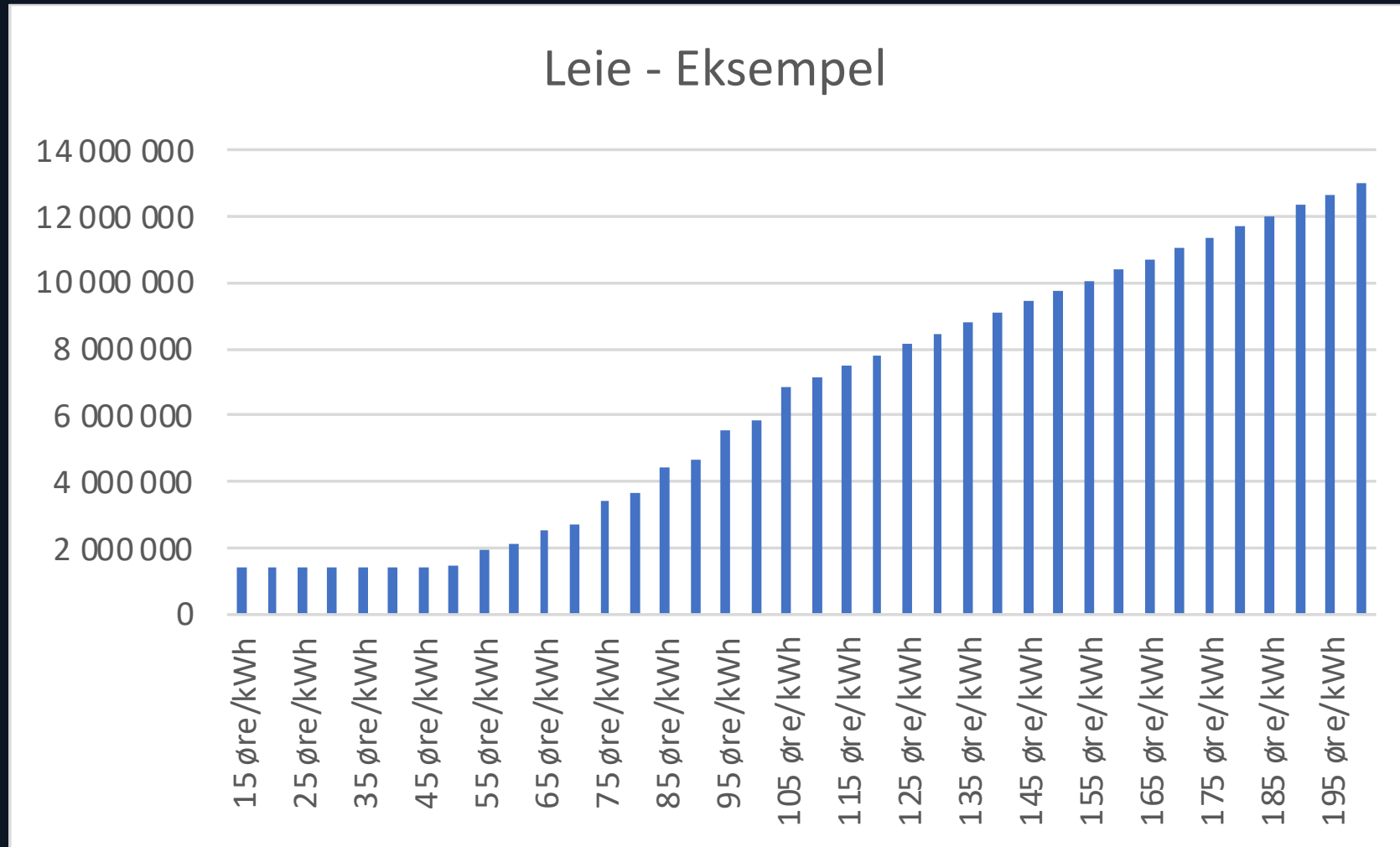
Hva er viktig for grunneier – kommersielle vilkår

- Kommersielle vilkår – to modeller for driftsfasen
 - Brutto omsetning i kombinasjon med garantert minsteleie
 - Fast sats – kr/daa
- Brutto omsetning
 - Tar utgangspunkt i brutto omsetning i kraftverket
 - Progressiv trappetrinnsmodell som følger kraftpris, f.eks.

0-40 øre/kWh	3,50 %
40-50 øre/kWh	4,00 %
50-60-øre/kWh	5,00 %
60-70 øre/kWh	6,50 %
70-80 øre/kWh	7,50 %
80-90 øre/kWh	8,50 %
90-100 øre/kWh	10,00 %
100 øre/kWh -	12,00 %

- Utbetales (ofte) etterskuddsvis i påfølgende år

Kommersielle vilkår - Brutto omsetning - eksempel



Kommersielle vilkår

- Brutto omsetning – hva er viktig?
 - Klar ordlyd
 - Sikre markedsmessige vilkår– unngå «bondefangeri»
 - Innsynsklausul for å etterprøve grunnlaget
 - Minimumsvederlag
 - Ofte uttrykt i kr/daa
 - Ved lave kraftpriser
 - Ved driftsavbrudd
 - Forfall
 - Noen utbyggere krever rett til reforhandling ved endrede rammevilkår
- Brutto omsetning – Hva er riktig nivå?
 - Investeringskostnad
 - Hva man tror om kraftpris i et langt perspektiv
 - Markedstest