

# Skagerak tapte fallrett

**EIERSKAP** Vestre Slidre kommune vant i retten mot Skagerak Kraft i saken om eierskap til fallrett i Ryfossen. Advokat tror det er mange lignende saker som ikke er avklart.

AV STEIN ARILD IGLEBÆK  
SAI@EUROPOWER.COM

kommunikasjonsrådgiver Kjell  
Løyland i Skagerak Energi.

**B**akgrunnen for tvisten var at fallet som ligger til kommunens eiendom, inngår i en omsøkt utbygging i Valdres. Skagerak – den gang Vestfold Kraftselskap – tinglyste på eiendommen en bindende, uoppgjort kjøpekontrakt inngått med tidligere eier av eiendommen. Tinglysingen skjedde i 1965, og spørsmål om eierskap ble aktuelt i forbindelse med utbyggings-søknaden for Ryfossen i 2013.

Valdres tingrett avsa dom der kommunen vant frem, men Skagerak anket altså til lagmannsretten, der dom ble avsagt 9. juni 2015. Resultatet ble full seier for kommunen.

– Anken blir å forkaste, lyder konklusjonen i dommen fra Eidsivating lagmannsrett.

## Generell betydning

Advokat Karianne Aamdal Lundgaard i advokatfirmaet Lund & Co, som representerte Vestre Slidre kommune, mener dommen er prinsipiell.

– Det som gjør saken interessant i videre forstand, er at det antakelig er mange slike gamle kontrakter som er tinglyst, men aldri gjort opp, og hvor utbyggingen først nå er aktuell. Rettighetsforholdene knyttet til slike fall kan derfor være uklare, men hovedregelen er selvsagt at dersom man ikke har gjort opp kjøpesummen, har eiendommen ikke gått over til kjøper selv om man tinglyser en kjøpekontrakt, sier hun.

– Vi tar dommen til etterretning. Det er en komplisert sak som ligger langt tilbake i tid. Det er godt å få den avgjort, sier

## Lignende saker

I Ryfossen-prosjektet hevdet Skagerak også å eie en annen fallrett, men selskapet ga seg fordi kontrakten ikke var tinglyst. I et annet prosjekt, Sundheimselvi, er det en grunneier som tviler på at eiendomsretten har gått over til Skagerak.

– Vi ser på Ryfossen-saken som såpass spesiell at den neppe vil ha presedens, kommenterer Løyland.

Aamdal Lundgaard tar ikke like lett på det:

– I konsesjonssøknaden om Sundheimselvi skriver Skagerak at selskapet eier disse fallene. For at et dokument skal gi grunnbokshjemmel, må det enten gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv, eller det må være tinglyst bevis for at den betingelse som erhvervet er gjort avhengig av, er oppfylt, sier hun og fortsetter:

– Det eneste fornuftige for kraftselskapene dersom de har gjort opp kjøpesummen, er å tinglyse noe som gir uttrykk for ubetinget eiendomserverv. Hvis ikke risikerer man at eierskapet ekstingveres dersom grunneier selger fallretten. For tilfellet med grunneieren ved Sundheimselvi antar jeg derfor så langt at eiendomsretten ikke har gått over, ettersom Skagerak ikke har noen bedre dokumentasjon for eierskapet enn en gammel kjøpekontrakt.

På generell basis sier hun:

– Kraftselskapene kan lett overkjøre uvitende grunneiere, og ofte er det slik at kraftselskapet går av med seieren. Men i saken om Ryfossen vant altså grunneieren fram, selv om det ble en lang og unødvendig rettsprosess. ■



**KAN GJELDE FLERE:** En kjøpekontrakt er ikke nødvendigvis tilstrekkelig dokumentasjon på at et kraftselskap eier en fallrett. FOTO: FREDRIK KVEEN



**RYFOSSEN:** Skagerak Kraft hadde tinglyst kjøpekontrakt og var sikker på at de eide fallretten, men tapte i retten. FOTO: CLEMENS KRAFT