**HJELPEDOKUMENT TIL STANDARDAVTALE OM NATURMØTEPLASS**

Formålet med dette hjelpedokument er å gjøre partene oppmerksom på mulige problemstillinger knyttet til enkelte punkt i standardavtalen.

En kan selv tilpasse avtalen til forholdene, gjennom å supplere eller endre avtalen i wordfilen. Ikke-regulerte tema kan være naturlig å tas inn i pkt. 9, mens endringer som ellers er regulert er naturlig å gjøre i de enkelte avtalebestemmelser. Det er viktig å påse at det ikke er motstrid mellom bestemmelsene.

En kan om nødvendig gjøre endringer på avtalen for hånd. Som nevnt er punkt 9 egnet til å innta særskilt avtalte bestemmelser. Dersom det er motstrid mellom suppleringene i pkt. 9, og enkelte øvrige bestemmelser, må partene stryke over de bestemmelser som ikke skal gjelde.

Stikkordsmessig veiledning til det enkelte punkt:

*Pkt. 1 Tiltaket*

Kartvedlegg må være av god kvalitet. Det bør både vedlegges et oversiktskart og et mer detaljert kart. Detaljert kart bør være bilag 1. Oversiktskart kan være bilag 2. Kart kan til eksempel hentes fra fylkesatlas.no, seeiendom.no eller fra kartløsningene til den enkelte kommune.

Dette punkt gir rammer for planlagt bruk og ev. fremtidig bruk. Partene kan vurdere om de i stedet skal angi hvilke tiltak en konkret vil gjennomføre i det enkelte tilfelle, dersom pkt. 1 skulle gi for vide rammer for bruken.

Dersom Naturmøteplassen skal nyttes eksklusivt av 4H, krever matrikkelloven med tilhørende forskrifter at arealet fradeles. Det anbefales derfor ikke.

*Pkt. 2 Vederlag*

Vederlagsfri bruk av grunnen forutsetter at grunneier gir sin støtte til tiltakets ideelle formål. Alternativt kan partene bli enige om et symbolsk engangsvederlag for avtaleperioden. Årlige vederlag er generelt mer omstendelig for partene å håndtere og avtaleregulere (f.eks vederlagsjustering iht. konsumprisindeks ved intervaller i avtaleperioden).

*Pkt. 3 Avtalens varighet*

Dersom det ikke er ønskelig at avtalen skal være uoppsigelig, kan partene ev. nedfelle i avtalen, at grunneier skriftlig kan si opp avtalen med f.eks. seks måneders oppsigelsesfrist mot at grunneier kompenserer rettighetshaver fullt ut for de kostnadene rettighetshaver har hatt ved opparbeidelse og vedlikehold av Naturmøteplassen.

OBS: Dersom rettighetshaver skal søke om offentlige midler ved etablering av Naturmøteplassen, vil avtalen måtte ha minimum *30 års* varighet.

*Pkt. 4 Offentlige tillatelser*

Tiltakene kan være av en slik karakter at plan- og bygningslovens bestemmelser krever at tiltakene blir omsøkt. Det kan i denne forbindelse også bli stilt krav til dispensasjonssøknad; f.eks. dispensasjon fra planformålet (typisk LNF – dvs. landbruk, natur og friluftsliv), dispensasjon fra forbudet mot tiltak strandsonen (ofte 100-meter fra sjø og vassdrag) mv.

Er en i tvil om tiltaket må omsøkes, anbefales det å kontakte kommunen hvor naturmøteplassen befinner seg. En kan i tiden frem til vedtak foreligger, ikke iverksette tiltak/ utøve bruk som går utover lovens ramme.

*Pkt. 5 Bruk av eksisterende veier*

Tilkomst til fots reguleres av friluftsloven. Det er derfor ikke nødvendig å avtale noen rettigheter mht. bruk til fots av stier eller private veger.

Dersom en skal nytte kjøretøy i anleggsfasen og ved senere vedlikehold, må en merke de veier som skal benyttes i kartvedlegg 2. Dersom det er nødvendig å legge klopper mv. over bekker på eksisterende stier, må kloppene inntegnes i kartet.

Dersom det skal lages nye veger eller opprettes stier til Naturmøteplassen, kan dette inntas i pkt. 9 og i kartskisse. Det vil her være spørsmål om vegbredde, vegstandard, eiendomsrett- og bruksrett til veglegemet, og regulering av forholdene ved utløp av avtalen mv. Det kan her være naturlig med en konkret *tilleggsavtale* og ev. særskilt juridisk bistand. Ved etablering av nye veger vil det være naturlig å ha parallell kontakt med offentlig myndigheter.

Merk for øvrig at kjøring i utmark må skje på opparbeidet veg, jfr. lov om motorferdsel i utmark og vassdrag § 2 og 3 med tilhørende forskrifter. Brukeren av veg må sette seg inn i lovverket før kjøring finner sted.

*Pkt. 6 Avtalens opphør og ryddeplikt*

Depositumskonto forutsetter at en har dialog med en bankforbindelse som tilbyr dette. Det anbefales at depositumskonto opprettes samtidig som avtale inngås.

OBS: Dersom Naturmøteplassen skal finansieres gjennom offentlig søknadsordning, kan avtalen ikke gjøres oppsigelig for grunneier.

*Pkt. 7 Fradeling*

Om konstruksjonen er over 8 m2, må den være flyttbar uten store anleggsarbeider. Det vil si at den må bygges slik at den skal kunne demonteres og settes opp en annen plass. Dette for å unngå krav til fradeling av eiendommen. Det vises til Statens kartverks rundskriv pkt. 14.4; <http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Rundskriv-for-Tinglysingen/?_ga=1.70256982.792224335.1430823720>

*Pkt. 8 Øvrige bestemmelser*

*Pkt. 9 Eventuelle særskilt avtalte bestemmelser*

Avtalen kan best tilpasses ved å benytte wordfilen. Alle klausuler kan i teorien endres, og eventuelle nye klausuler inntas gjerne i pkt. 9. En kan, som nevnt, alternativt skrive inn tilleggsklausuler for hånd i pkt. 9, eller i pkt. 9 henvise til en vedlagt tilleggsavtale (f.eks om opparbeidelse av nye veger o.l.).

*Pkt. 10 Tvist*

Dersom tvist ikke løses i minnelighet, vil søksmål reises ved alminnelige domstoler.

*Pkt. 11 Tinglysing*

OBS: Tilgang til enkelte offentlige midler, f. eks. spillemidler, krever tinglysning av avtalen. Tinglysingsgebyret er p.t kr. 525,-.

Dersom avtalen skal tinglyses, anbefales å benytte et tinglysingsutdrag. Det vises til utarbeidet utkast til slikt tinglysingsutdrag. Dette for å unngå at avtalen ikke skulle la seg tinglyse som følge av enkelte formuleringer i standardavtalen.

Dersom avtalen gir rettighetshaver rett til bruk av eksisterende veger, jfr. avtalens pkt. 5, er det viktig at de aktuelle vegene blir tydelig markert (skravur/farge) i kartet/kartene som vedlegges tinglysingsutdraget. Dersom en ikke skal ha rett til å nytte veger, må pkt. 4 i utkast til tinglysingsutdrag fjernes.

Statens kartverks tinglysingstelefon på tlf.: 08700 kan gi veiledning om tinglysing.

*Signering* hvor rettighetshaver er en organisasjon foretas på følgende måte: «4 H, klubbens navn, v/ Ola Nordmann». Den/de som signerer må ha rett til å signere iht. vedtektene.

Alle signaturer må være leselige.

Advokatfirmaet Harris, 25.06.2015

**Standardavtale**

**- Naturmøteplass -**

**Mellom**

**……………………………….**

**(heretter omtalt som «Grunneier»)**

**og**

**……………………………….**

**(heretter omtalt som «Rettighetshaver»)**

Bokmål

Partene har i dag inngått følgende avtale:

1. **Tiltaket**
   1. Grunneier gir ved denne avtale Rettighetshaver rett til å bygge, drive og vedlikeholde en naturmøteplass på

gnr. ……bnr. ...... i ……………… kommune.

Området som tas i bruk anslås til ca. ……… m2, heretter kalt «Naturmøteplassen». Naturmøteplassens beliggenhet er inntegnet i vedlagte kartskisse, jfr. **Bilag 1**.

* 1. På Naturmøteplassen har Rettighetshaver etter eget ønske anledning til å tilrettelegge, oppføre og opparbeide
* bålplass/grillplass med bord og benker i naturmaterialer (tre eller stein)
* gangstier[[1]](#footnote-1) av heller, singel eller annet passende materiale
* enkle konstruksjoner, slik som bu/varmestue/gapahuk, vedskjul/lagerrom, utedo m.v.
* område for lek og aktivitet
* andre liknende tiltak innen rammen av formålet med Naturmøteplassen
  1. Bruken av Naturmøteplassen skal være aktsom, hensynsfull og utøves innen rammen av friluftsloven. Informasjonsskilt om vilkår for bruk og ansvarlig kontaktinstans skal være oppført på stedet.
  2. Naturmøteplassen skal være åpen for allmennheten, og er ikke tiltenkt å være eksklusiv for Rettighetshaver. Rettighetshaver trenger ikke å innhente særskilt samtykke til bruk av naturmøteplassen til egne arrangementer. Rettighetshaver kan gi tredjepersoner rett til å avholde private arrangementer på Naturmøteplassen etter avtale med Rettighetshaver.

Rettighetshaver er ikke ansvarlig for allmenhetens bruk av Naturmøteplassen, herunder tredjepersoners bruk av Naturmøteplassen til private arrangementer. Rettighetshaver plikter likevel jevnlig å se til at Naturmøteplassen holdes ryddig, og plikter å utføre nødvendig vedlikehold av konstruksjoner og innretninger.

1. **Vederlag**
   1. Det ytes ikke vederlag for bruken av eiendommen nevnt i pkt. 1.1.
2. **Avtalens varighet**
   1. Tillatelsen gjelder i …… år, regnet fra tidspunktet denne avtale er undertegnet av begge parter.
3. **Offentlige tillatelser**
   1. Rettighetshaver er ansvarlig for å innhente alle eventuelle nødvendige offentlige tillatelser for å gjennomføre tiltaket som nevnt i pkt. 1.
   2. Rettighetshaver kan ta i bruk området når denne avtale er signert av begge parter, og løpende iverksette de planlagte tiltak etter hvert som eventuelle nødvendige offentlige tillatelser foreligger.
4. **Bruk av eksisterende veger**
   1. Rettighetshaver gis ved denne avtale tillatelse til nødvendig bruk av eksisterende veier på Eiendommen i anleggsfase og ved senere vedlikehold, i den utstrekning de aktuelle vegene er merket på vedlagte oversiktsskisse, jfr. **Bilag 2**.

Denne avtale gir ikke anledning til å etablere nye veger eller stier uten særskilt avtale med grunneier. På Naturmøteplassen har Rettighetshaver anledning til å lage interne stier, jfr. 1.2.

* 1. Skade på veier og/eller eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av anleggsarbeidet ved etablering eller senere drift og vedlikehold, er Rettighetshaver ansvarlig for å rette opp uten ugrunnet opphold.
  2. Rettighetshaver er ikke ansvarlig for ordinært vedlikehold av veier. På den annen side er Grunneier - veieieren - ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som Rettighetshaver ved denne avtale får rett til å benytte, jfr. pkt. 5.1. Rettighetshaver har likevel rett til selv å besørge vedlikehold.

1. **Avtalens opphør og ryddeplikt**
   1. Grunneier kan ikke si opp avtalen i avtaleperioden. Rettighetshaver kan fritt si opp avtalen med 3 måneders skriftlig varsel.
   2. Ved avtalens opphør skal Rettighetshaver fjerne konstruksjoner og innretninger, dersom partene ikke blir enige om forlengelse av avtalen eller alternativ avvikling. Rettighetshaver skal så langt som praktisk mulig sørge for tilbakeføring av området til sin opprinnelige stand.

Dersom Rettighetshaver ikke har fjernet konstruksjoner og innretninger ved avtaletidens utløp, kan Grunneier fjerne disse for Rettighetshavers regning. Grunneier plikter i tilfelle å gi skriftlig varsel til Rettighetshaver. Frist for rydding er 3 – tre – måneder regnet fra varselet ble mottatt hos Rettighetshaver.

* 1. Dersom Rettighetshaver avvikles som organisasjon i avtaleperioden, og avtalen ikke overdras til annen frivillig organisasjon innen 3 – tre – måneder fra avviklingstidspunktet, gir det grunnlag for heving av avtalen fra Grunneiers side.
  2. Rettighetshaver setter ved avtalens inngåelse et depositum på kr …………,- på særskilt konto i Rettighetshavers navn, som sikkerhet for at Naturmøteplassen ryddes ved avtalens opphør. Dersom Naturmøteplassen ikke ryddes innen tre-måneders-fristen satt i punkt 6.2, eller Grunneier hever avtalen i medhold av punkt 6.3, skal innestående på depositumskonto betales til Grunneier. Grunneier overtar i tilfelle også eiendomsretten til alle påstående innretninger og konstruksjoner.
  3. Så lenge avtalen løper, kan ingen av partene disponere over innestående på egen hånd. Rettighetshaver kan likevel kreve opptjente renter utbetalt av banken.
  4. Etter avtalens opphør kan utbetaling bare skje i tråd med den annen parts skriftlige samtykke, dokumentasjon som viser at Rettighetshaver er avviklet eller rettskraftig dom. Krever Rettighetshaver utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken varsle Grunneier skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til Rettighetshaver hvis Grunneier ikke innen tolv uker etter at varselet ble sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken dokumentasjon innen fristen, og Rettighetshaver ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til Rettighetshaver.

1. **Fradeling**
   1. Partene er enige om at det ikke er nødvendig eller hensiktsmessig å søke arealet fradelt.

Dersom kommunen likevel skulle stille krav til fradeling, kan Grunneier heve avtalen. Dersom Grunneier ønsker å heve avtalen, må han innen 3 uker fra tidspunktet han fikk muntlig eller skriftlig melding om kommunens krav, sende skriftlig erklæring om heving til Rettighetshaver.

Rettighetshaver besørger og bekoster fradeling med grunneiers nødvendige medvirkning, dersom både Rettighetshaver og Grunneier ønsker å gjennomføre avtalen. Rettighetshavers adgang til å avslutte avtaleforholdet er regulert i pkt. 6.1.

1. **Øvrige bestemmelser** 
   1. Dersom Grunneiers aktivitet på eiendommen nevnt i pkt. 1 medfører at Naturmøteplassen ikke kan nyttes for en periode, plikter Grunneier å gi Rettighetshaver 4 – fire – ukers varsel.
   2. Samtykket til etablering av Naturmøteplassen innebærer også et samtykke til den nødvendige opparbeidelse av grunnen for slike formål, herunder løpende rydding av vegetasjon på Naturmøteplassen. Felte trær kan nyttes som ved, mens busker og kratt samles på avtalt plass merket i vedlagte kartskisse, jfr. **Bilag 1.** Rettighetshaver skal for øvrig fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid og senere vedlikehold, uten ugrunnet opphold.
   3. Rettighetshaver har anledning til i størst mulig utstrekning å gjøre Naturmøteplassen tilgjengelig for bevegelseshemmede.
   4. Rettighetshaver har rett til å videreutvikle Naturmøteplassen gjennom avtaleperioden, innen rammene av pkt. 1.
2. **Eventuelle særskilt avtalte bestemmelser**
3. **Tvist**
   1. Tvister forsøkes løst i minnelighet. Dersom minnelig løsning ikke oppnås, kan søksmål

reises ved de ordinære domstoler.

1. **Tinglysing**
   1. Denne avtale skal ikke tinglyses.

…………………….., den …………..

…………………………….. ………………………………

Rettighetshaver Grunneier, gnr….. bnr…..

Fnr./org.nr. (9/11 siffer)…………… Fnr./org.nr. (9/11 siffer)………….

**TINGLYSINGSUTDRAG – AVTALE OM NATURMØTEPLASS**

Dette er et tinglysingsutdrag fra avtale om Naturmøteplass inngått den ………………..,

mellom ………………………………………, eieren av gnr. ………. Bnr………. i

………………. kommune («Grunneier»), og …………………………………………. («Rettighetshaver»). For øvrige bestemmelser vises det til overnevnte avtale.

1. **Tiltaket**

Grunneier gir ved denne avtale Rettighetshaver rett til å bygge, drive og vedlikeholde en naturmøteplass på

gnr. ……bnr. ...... i ………………………….. kommune.

Området som tas i bruk anslås til ca. ……… m2, heretter kalt «Naturmøteplassen». Naturmøteplassens beliggenhet er inntegnet i vedlagte kartskisse, jfr. **Bilag 1**.

På Naturmøteplassen har Rettighetshaver etter eget ønske anledning til å tilrettelegge, oppføre og opparbeide

* bålplass/grillplass med bord og benker i naturmaterialer (tre eller stein)
* gangstier av heller, singel eller annet passende materiale
* enkle konstruksjoner, slik som bu/varmestue/gapahuk, vedskjul/lagerrom, utedo m.v.
* område for lek og aktivitet
* andre liknende tiltak innen rammen av formålet med Naturmøteplassen

Naturmøteplassen skal være åpen for allmennheten, og er ikke tiltenkt å være eksklusiv for Rettighetshaver.

1. **Vederlag**

Det ytes ikke vederlag for bruken av eiendommen nevnt i pkt. 1.

1. **Avtalens varighet**

Tillatelsen gjelder i 30 år, regnet fra ……………...

1. **Bruk av eksisterende veger**

Rettighetshaver gis ved denne avtale tillatelse til nødvendig bruk av eksisterende veier på Eiendommen i anleggsfase og ved senere vedlikehold. De angjeldende veger er avmerket på vedlagte oversiktsskisse, jfr. **Bilag 2**.

1. **Signaturer**

…………………….., den …………..

…………………………….. ………………………………

Rettighetshaver Grunneier, gnr….. bnr…..

Fnr./org.nr. (9/11 siffer)………… Fnr./org.nr. (9/11 siffer)………….

1. Gjelder interne gangstier på Naturmøteplassen. Turstier til Naturmøteplassen kan avtales i pkt. 9/særskilt tilleggsavtale om veg, se veileder pkt. 6. [↑](#footnote-ref-1)