

Standardavtale for kabler/rør i grunnen

Utarbeidet av Bondelagets Servicekontor AS, Januar 2018

Mellom _____ (Grunneier) som eier av gnr. _____, bnr. _____
i _____ kommune (Eiendommen), og _____,
org.nr. _____ (Rettighetshaver) er det inngått følgende avtale:

1. Rettigheter til legging av kabler/rør med videre

Rettighetshaver gis følgende rettigheter på Eiendommen:

- Å legge og ha liggende kabler eller rør med tilhørende anlegg, som beskrevet i annet og tredje avsnitt.
- Bruk av private veger som beskrevet i fjerde avsnitt.
- Midlertidig lagerplass for nødvendig anleggsmateriell og masser som skal tilføres anlegget på Eiendommen eller mellomlagres i anleggsperioden.
- Rett til å ha nødvendige maskiner i anleggsbeltet så lenge arbeidet pågår, se punkt 2.

Kabler, rør, kummer og øvrig anlegg skal spesifiseres, herunder ved angivelse av dimensjon og antall. Trasé og anleggspunkter skal inntegnes nøyaktig på vedlagte kart merket **vedlegg 1**. Det skal fremgå av kartet hvor kabler er lagt i rør eller ikke.

Rettighetshaver kan ikke justere kabeltrasé eller plassering av tilhørende anlegg uten skriftlig samtykke fra Grunneier. Det skal tilstrebes at kablene legges i grøft langs vei eller langs eiendomsgrense. Ved samtykke skal oppdatert kart straks oversendes Grunneier. Nye kart skal dateres, signeres og merkes *vedlegg 1a, 1b osv.*

Rettighetshaver har rett til å benytte private veier i forbindelse med etablering, vedlikehold, inspeksjon og fornyelse av anlegget. Før veier tas i bruk skal tilstanden på disse dokumenteres ved bilder av Rettighetshaver. De private veiene som benyttes av Rettighetshaver skal være i farbar stand i anleggsperioden. Når anleggsperioden er ferdig skal Rettighetshaver tilbakeføre veien i minst samme stand som før arbeidene starter. Avtalen skal inneholde bestemmelser om reparasjon og vedlikehold av veg etter bruk.

Dersom anlegget gjør det nødvendig å stenge privat vei skal Grunneier ha minimum to dagers varsel. Stengning kan ikke overstige tre timer av gangen når veien er nødvendig ferdselsåre for Grunneier.

Område for lagerplass, anleggsmateriell og fyllmasser skal avtales særskilt med Grunneier, og fremgå av vedlagt kart.

Rettighetshaver har rett til å utføre nødvendig vedlikehold og fornyelse av hele eller deler av anlegget i eksisterende traséer. Ved reparasjon, vedlikehold og fornying gjelder denne avtalen tilsvarende.

Kart som er vedlagt denne avtalen fritar ikke Rettighetshaver fra plikten til kabelpåvisning etter punkt 6.

Avtalen gir ikke Rettighetshaver andre rettigheter enn det som er nevnt i denne avtalen.

2. Anleggsutførelse ved nyetablering og etterfølgende vedlikehold

Ved nyetablering skal anleggsarbeidet gjennomføres i følgende tidsrom:

_____ (dd.mm.åå) til _____ (dd.mm.åå)

Ved forsinkelser skal det i samråd med Grunneier settes en ny rimelig frist for anleggsarbeidene. Dersom heller ikke denne fristen overholdes skal Rettighetshaver betale en dagmulkt til Grunneier på kr _____ per dag frem til arbeidet er ferdigstilt.

Kabler/rør som legges i jordbruksareal i henhold til denne avtalen skal ligge med minst 1,2 meters overdekning, med mindre partene uttrykkelig har avtalt noe annet. Slik avtale skal i så fall dateres, signeres og vedlegges denne avtalen som **vedlegg 2**. Kabler/rør skal under enhver omstendighet ligge så dypt at anlegget ikke tar skade av ordinær landbruksvirksomhet, eksempelvis ved pløying og legging av jordbruksdrenering. Grunneier er ikke ansvarlig for skader på anlegget som følge av vanlig landbruksvirksomhet, herunder legging og vedlikehold av jordbruksdrenering. Ved skade som skyldes andre årsaker er Grunneier bare ansvarlig når det er utvist grov uaktsomhet.

Graving og kjøring med videre i forbindelse med anleggsarbeid og senere vedlikehold, skal skje i en bredde av maksimalt 12 meter for å begrense skadeomfanget. Anleggstraséen skal så langt det lar seg gjøre legges utenfor jordbruksarealer, og følge eksisterende vei- og grøftekanter, og avklares med Grunneier.

Anleggsarbeider på jordbruksarealer skal ikke utføres i vekstsesongen eller i perioder hvor værforhold medfører økt risiko for skade på grunnen og jordsmonnet. Utføres arbeidene på frossen mark må det ikke være så dyp tele at matjorda ikke kan holdes atskilt fra den øvrige gravemassen. Første og annet punktum gjelder likevel ikke når det er nødvendig med akuttreparasjon.

Tidspunkt for planlagte vedlikeholdsarbeider skal avtales med Grunneier. Ved behov for akutte arbeider ved f.eks. ledningsbrudd mv. skal Grunneier varsles straks. Rettighetshaver kan starte på akutte arbeider hvis dette er påkrevd selv om det ikke er oppnådd kontakt med Grunneier. Denne avtalens bestemmelser om tilbakeføring og erstatning gjelder også ved akutte arbeider.

Matjorden skal tas av i hele sin dybde og bredde, og lagres på et sted som Grunneier har anvist. All matjord skal holdes atskilt fra annen masse. Ved sammenblanding skal Rettighetshaver anskaffe ren matjord til erstatning for matjord som er blandet med andre masser.

Eventuell overskuddsmasse transporteres til et angitt sted på eiendommen etter avtale med Grunneier og på Rettighetshavers regning. Masse som Grunneier ikke ønsker å nyttiggjøre seg fjernes av Rettighetshaver.

Rettighetshaver er ansvarlig for at plassering av overskuddsmasser skjer etter gjeldende offentlige bestemmelser. Rettighetshaver er videre ansvarlig dersom plasseringen av overskuddsmassen skjer på at slik måte at det oppstår skade på eiendommen eller overfor tredjepart.

2.1. Bruk av anleggsutstyr/redskaper

Anleggsmaskiner, redskaper og annet utstyr skal være grundig rengjort før de flyttes til Eiendommen, for å forhindre smitte og spredning av ugress, se punkt 3.

I perioder uten tele i bakken skal det benyttes anleggsutstyr med lavt marktrykk, fortrinnsvis beltegående, over jordbruksareal. Avvik fra dette forutsetter uttrykkelig tillatelse fra Grunneier. Maskiner og utstyr skal ikke benyttes utenfor anleggsbeltet eller annet område som er angitt i punkt 1.

2.2. Særlig om tilbakeføring til jordbruksareal med videre

Med jordbruksareal i denne avtalen menes fulldyrket jord, overlatedyrka jord, innmarksbeite og skogfelt i henhold til NIBIOs klassifikasjon av arealressurser.

Før anleggsarbeidet avsluttes skal Rettighetshaver tilbakeføre berørte arealer til samme stand som før arbeidene ble påbegynt. Dette skal skje innenfor den tidsramme som er fastsatt under punkt 2. Ved reparasjoner og vedlikehold skal tilbakeføring skje straks tiltaket er gjennomført.

Grunneier skal varsles i rimelig tid før Rettighetshaver starter arbeidet med tilbakeføring. Grunneier har rett til å være til stede for å kontrollere at arbeidet gjennomføres i henhold til avtalen. Ved uenighet gjelder punkt 2.3.

Tiltaket skal prosjekteres og gjennomføres slik at berørt areal tilbakeleveres grøftet (drenert), planert og fulldyrket, slik at det er klart for jordbruksproduksjon.

Ved særlig steinholdig jord skal det gis en tilleggskompensasjon til Grunneier på kr _____ som skal dekke Grunneiers økte arbeidsinnsats.

Massene tilbakeføres sjiktvis slik at undergrunnsjorda legges tilbake først og matjorda til sist på en skånsom måte med jevn tykkelse.

Sprengning forutsetter særskilt avtale med Grunneier. Når sprengning er gjennomført, skal Rettighetshaver bekoste steinplukking i et tidsrom på 5 år etter at anlegget er avsluttet.

Rettighetshaver skal sette drensledninger (inkludert gamle dreneringssystemer i stein og tre), åpne drensgrøfter, vannforsyningsanlegg, vanningsanlegg og andre kabler/rør som eies av Grunneier eller tredjepart, i samme stand som før tiltaket. Arbeidet skal dokumenteres med bilder. Eventuelle skader som oppstår på anlegg tilhørende Grunneier eller tredjepart, og som ikke utbedres, erstattes fullt ut av Rettighetshaver.

2.3. Sluttbefaring og oppretting

Umiddelbart etter at opprydding er ferdig, og senes innen én uke, foretar Rettighetshaver sluttbefaring på eiendommen sammen med utførende entreprenør og Grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaringen.

Dersom det påvises skader på Eiendommen eller veier, eller feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidene og/ eller ved oppryddingen, settes det en rimelig frist for Rettighetshaver til å utbedre skader/ feil/ mangler. Dersom fristen ikke overholdes kan Grunneier selv besørge oppretting og kreve kostnadene dekket av Rettighetshaver. I så tilfelle skal Grunneier også ha erstatning for eget arbeid og maskinbruk, hvor det legges til grunn en timesats på kr _____. Før slike eventuelle arbeider starter skal Grunneier dokumentere hvordan området så ut med bilder.

2.4. Tvist om tilbakeføring av jordbruksareal

Dersom Grunneier ikke er fornøyd med tilbakeførings- eller oppryddingsarbeidet etter at dette er ferdigstilt som bestemt i punkt 2.2 og 2.3, skal Grunneier innen rimelig tid sende et skriftlig varsel med begrunnelse til Rettighetshaver.

Dersom partene ikke blir enige om hvorvidt tilbakeføringsarbeidet er tilfredsstillende utført, skal partene i fellesskap utpeke en landbrukskyndig fagperson for å avgjøre saken. Rettighetshaver dekker kostnadene til landbrukskyndig fagperson.

3. Smittevern mv.

Rettighetshaver er ansvarlig for at lover og regler for behandling av matjord med videre følges, for å forhindre plante- og dyresmitte, og spredning av ugress.

Rettighetshaver er ansvarlig for å erstatte tap som følge av plante- og dyresmitte, og ugress, som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet. Dette omfatter også tapt inntekt ved bortfall av leveranseavtaler og brudd på offentligrettslige krav.

Rettighetshaver er likeledes ansvarlig for tap som påføres tredjepart i tilfeller som nevnt i annet avsnitt, herunder forpakter eller leietaker av jordbruksareal. Det samme gjelder brudd på offentligrettslige krav.

3.1. Floghavre og karanteneskadegjørere

Registrering av floghavre og karanteneskadegjørere som f.eks. potetcystenematode foretas enten på grunnlag av opplysninger fra Grunneier eller på grunnlag av opplysninger gitt av landbruksforvaltningen i kommunen.

Rettighetshaver forplikter seg til å være oppmerksom på de særlige foranstaltninger en må foreta på eiendommer der det forekommer floghavre eller karanteneskadegjørere nevnt i Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere av 1. juni 2000 nr. 1333.

Det følger av forskrift om floghavre av 22. juni, 2015 nr. 752 § 9 at landbruksmaskiner og annet utstyr som har vært nyttet på arealer med mulig forekomst av floghavre eller til produkter

som kan inneholde floghavre, skal rengjøres grundig før de flyttes til annen landbrukseiendom eller omsettes.

4. Grunneiers utnyttelse av eiendommen

Denne avtalen skal ikke være til hinder for Grunneiers landbruksvirksomhet og øvrige bruk av eiendommen, herunder annen næringsutøvelse.

Dersom Grunneier skal foreta sprengnings- grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand av 10 meter regnet fra ytterkant av kabler/rør/kummer skal dette meldes til Rettighetshaver. I akutte tilfeller der Grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres uten varsel. Rettighetshaver skal i så fall varsles så snart det lar seg gjøre og senest innen tre dager.

Dersom Grunneier ønsker å iverksette større prosjekter som berører Rettighetshavers anlegg, slik som nydyrking, planering, veibygging, utbygging, massetak, massedeponi eller andre tiltak, skal Rettighetshaver informeres i god tid og senest fire måneder før oppstart. Partene skal forsøke å bli enige om ny trasé for Rettighetshavers anlegg. Dersom dette ikke lar seg gjøre uten at det i vesentlig grad er til skade eller ulempe for Grunneiers prosjekt, bortfaller Rettighetshavers rettigheter etter denne avtalen. I så tilfelle skal anlegget fjernes av Rettighetshaver, for Rettighetshavers egen regning. Plikten til erstatning og istandsetting av arealene gjelder også i disse tilfellene.

5. Erstatning mv.

Grunneier skal ikke ha økonomisk tap som følge av denne avtalen. Rettighetshaver er derfor erstatningsansvarlig for alle tap, uforutsette skader og ulemper, samt påregnelige skader og ulemper som måtte oppstå på eiendommen som følge av anlegget og arbeider med dette. Dette gjelder også etterfølgende arbeider i forbindelse med inspeksjon, reparasjon, vedlikehold og utskifting.

Rettighetshaver skal dekke Grunneiers kostnader til taksering og annen bistand i forbindelse med skade.

5.1. Engangserstatning

Grunneiers ulempe med å ha fremmede kabler/rør på eiendommen kompenseres med en engangserstatning på kr. _____,- per løpemeter kabelgrøft,

totalt kr _____,-. Dersom antallet kabler/rør overstiger én, skal engangserstatningen økes med 50 %.

Grunneiers ulempe med å ha fremmede kummer på eiendommen kompenseres med en engangserstatning på kr. _____,- per kum, totalt kr. _____,-.

5.2. Skader/reduksjon av avlinger og produksjon på jordbruksareal

I tillegg til engangserstatningen skal Rettighetshaver erstatte Grunneiers økonomiske tap ved legging av ny kabel og senere arbeider som inspeksjon, reparasjon, vedlikehold og fornyelse.

For skader/reduksjon av avlinger/produksjon utbetales erstatning i henhold til følgende satser (som årlig skal konsumprisindeksreguleres):

- For tilsådde arealer, avling og andre plantekulturer, kr. _____,- per dekar.
- For ikke tilsådde/tilplantede arealer, kr. _____,- per dekar.
- For hogstmoden skog som avvirket av grunneier betales en kompensasjon på kr. _____,- per m³ avvirket kvantum.
- Erstatning for venteverdi på skog, kr. _____,- per dekar.

5.2.1. Pakkeskader

(Bruk av tunge maskiner og redskaper kan medføre alvorlige pakkeskader, som igjen medfører reduserte avlinger, dreningsproblemer med m.m.)

Grunneier har rett på erstatning for pakkeskader i hele anleggsbeltet for en periode på tre år etter kabler/rør/kummer har blitt etablert, og ved senere vedlikeholdsarbeid av nevneverdig omfang.

Pakkeskader erstattes med kr. _____,- per dekar per år. Erstatning for pakkeskader skal utbetales samlet for alle de tre årene når anleggsarbeidene er ferdigstilt.

5.3. Erstatning for bruk av privat vei

Gårdsveier og andre private veier som benyttes av Rettighetshaver under anleggsperioden holdes i normal stand. Eventuelle skader på privat vei som oppstår i anleggsperioden eller ved vedlikeholdsarbeider, skal utbedres snarest av Rettighetshaver. Dersom dette ikke er gjort innen én måned etter arbeidets avslutning, kan Grunneier selv utbedre veien på Rettighetshavers regning.

5.4. Særskilt for skog og utmark

Alt nyttbart skogvirke (trær med diameter minimum 10 cm i brysthøyde) skal hugges forsvarlig, og transporteres i henhold til særskilt avtale med Grunneier som vedlegges denne avtalen.

Rettighetshaver dekker alle kostnader til hogst, opprydding og framkjøring.

Skogsvirket overtas vederlagsfritt av Grunneier.

Dersom Grunneier har ansvaret for avvirkningen betales kompensasjon på kr. _____,- per m³ virke.

Rettighetshaver er ansvarlig for nødvendige tillatelser til hogst i områder med spesielle restriksjoner (f.eks. vernskog).

5.5. Utbetaling

Erstatningsoppgjør gjennomføres så raskt som mulig, og senest én måned etter at anlegget er ferdigstilt. Arbeidet regnes som ferdigstilt ved utløpet av den tid som er avtalt i punkt 2 første avsnitt.

Etter forfall betaler Rettighetshaver morarente i henhold til regelverket om forsinkelsesrenter.

6. Kabelpåvisning og avdekking av kabel

Dersom Grunneier har behov for påvisning av Rettighetshavers kabler og øvrige anlegg, skal Rettighetshaver besørge og bekoste kabelpåvisning, og avdekking av kabel når det er nødvendig. Om ikke annet er avtalt skal påvisning skje innen 5 virkedager. Dersom fristen ikke overholdes kan Grunneier selv iverksette kabelpåvisning/ avdekking av kabel på Rettighetshavers regning og risiko.

7. Avtalens opphør

Når kabler/rør/kummer og øvrige installasjoner ikke lenger er i bruk, plikter Rettighetshaver av eget tiltak å fjerne anlegget. I forbindelse med fjerningen gjelder denne avtalens bestemmelser så langt de passer.

8. Mislighold

Hver av avtalepartene kan si opp denne avtalen med øyeblikkelig virkning dersom bestemmelser fastsatt i eller i medhold av avtalen er vesentlig misligholdt. Det samme gjelder brudd på bestemmelser fastsatt i eller i medhold av lov.

Dersom avtalen opphører som følge av vesentlig mislighold fra Rettighetshavers side skal anlegget straks fjernes fra Grunneiers eiendom på Rettighetshavers regning, etter de prinsipper for tilbakeføring og erstatning som følger av denne avtalen.

9. Tvist

Partene er forpliktet til å gjennomføre forhandlinger før det tas rettslige skritt. Eventuell rettslig tvist skal anlegges for de alminnelige domstoler.

Rettighetshaver skal erstatte Grunneiers nødvendige utgifter i anledning tvisten.

10. Tinglysning m.v.

Denne avtalen kan tinglyses som heftelse på Eiendommen.

Rettighetshaver betaler kostnadene i forbindelse med tinglysningen.

11. Overdragelse av rettigheter

Rettighetshaver kan ikke foreta varig utleie, eller salg av rør eller kabler uten samtykke fra Grunneier. Ved utleie av kabler og rør som ikke anses som varig skal Grunneier kunne forholde seg direkte til Rettighetshaver som oppgitt i denne avtalen.

Ved endrede eier-/ eller driftsforhold for anlegget som omfattes av denne avtalen vil ny eier eller driver være bundet av denne avtalen.

12. Underskrift

Denne avtalen er undertegnet i tre – 3 – eksemplarer hvorav partene beholder ett hver og det tredje oppbevares som tinglysningsgjenpart hos Statens kartverk.

Sted: _____, Dato: _____

Grunneier: _____ Signatur: _____

Rettighetshaver: _____ Signatur: _____