##### Leie av grunn til golfformål

**Avtaler og leiepriser**

Avtale om leie av grunn til golfformål

Generelt

De prosjektansvarlige bør inngå juridisk bindene avtale med grunneiere før konkret planlegging og eventuelle søknader overfor kommunen blir fremmet.

NGF har erfaring med at for sent inngåtte avtaler medfører vanskeligere forhandlinger. Resultatet blir ofte dårlige avtaler, både med hensyn til pris og andre vilkår.

Avtalene bør sikre mulighet for fremtidige utvidelser i samsvar med de langsiktige målene for prosjektet.

NGF anbefaler partene å inngå rammeavtale innledningsvis, som senere erstattes av en feste- eller leieavtale når arealet er tillatt benyttet til golf.

Initiativtagere bør tidlig bidra med aktiviteter overfor grunneier som kan medvirke til å skape klarhet hos grunneier i forkant av forhandlingene. Dette kan innebære å invitere grunneiere som har vært i samme situasjon tidligere , alternativt skaffe dokumentasjon om golf, invitere til befaring av anlegg i tilsvarende landskap osv.

Det er viktig at initiativtakerne viser at de forstår grunneiers situasjon slik at dette ikke blir grobunn for misforståelser eller misforhold mellom partenes forventninger.

Initiativtakerne bør tidlig avklare eller utarbeide en hypotese for hvem som skal eie, bygge, drive og ikke minst oppgradere anlegget. Det er ikke vanlig med kjøp av areal til golf i Norge. Grunneiers rett eller anledning til innsyn / påvirkning på den daglige driften bør avklares tidlig. Normalt har grunneier et sterkt ønske og betydelig kompetanse på å bevare jordveier, kulturlandskapet og bygninger.

Grunneier har normalt 5 forskjellige inntektsslag.

De normalt forekommende inntektsslagene er:

* Leie av grunn
* Leie av bygninger
* Ansettelse ved drift av anlegget
* Gratis spillerett for seg og sin familie
* Eventuelt rett til å drive næring innenfor anleggets grenser, herunder eksempelvis skogbruk, hytteutleie, kafeteria osv.

Hva skjer når avtaleperioden utløper.

Om arealet fortsatt skal benyttes til golfformål bør initiativtakerene forbeholde seg retten til videre leie til eksempelvis markedsvilkår. Om arealet ikke skal benyttes til golfformål er det normalt en betingelse fra myndighetene om tilbakeføring til landbruksformål.

Vedlegg: Eksempel på rammeavtale

 Eksempel på leieavtale

 [Jordleiepriser 2016](https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/jordleiepriser/statistikk/jordleigeprisar-2016)

RAMMEAVTALE

Denne avtale er inngått mellom……………………….og…………………………golfklubb. Denne avtale med vilkår er bindende for partene under forutsetning at de aktuelle arealer av gnr. bnr. tillates regulert / brukt til golfformål.

Arealet

Det festede arealet fremgår av situasjonsplan, signert og vedlagt denne avtale. Begge parter aksepterer nødvendige mindre endringer / justeringer som i etterhånd blir nødvendig. Arealene har sin avgrensning

som vist på illustrasjonsplan vedlagt og signert av partene.

Kontraktens løpetid

Kontrakten skal løpe fra det tidspunkt forbeholdet i innledningen er løftet. Godtgjørelse til bortfester løper fra innvilget byggetillatelse. Kontrakten skal løpe i 40 år. Deretter har fester rett til å forlenge festet i 40 års perioder til markedsvilkår hvis grunneier fortsatt ønsker at arealet skal brukes til golfformål.

Festeavgift

Festeavgiften er………per da. for innmark og………da. for skogsarealer. Festeavtalen omfatter også bestående bebyggelse på eiendommen, og det skal betales særskilt avgift for denne bebyggelse. Festeavgiften skal reguleres årlig i henhold til SSB levekostnadsindeks med basis per tidspunkt for festekontraktens inngåelse, regulerbar ett år etter basert på siste kjente indeks per dette tidspunkt.

Overgangsbestemmelser

Denne avtale avløses av en ordinær festekontrakt mellom bortfester og fester straks forholdet i innledningen er løftet.

Festekontraktens øvrige vilkår skal reflektere markedet, og være harmonisert med gjeldende festelov på tidspunktet for underskrift av festekontrakten.

Spillerett

Bortfester har rett til fri spillerett på golfbanen for inntil fire av sine familiemedlemmer.

…………………. 20….

Bortfester: Fester:

 For Interimsstyret

........................................ ...............................................

FORSLAG TIL LEIE-/FESTEAVTALE

mellom

…………………,eier av ,gnr….,bnr….m.fl. i …………kommune

 heretter også betegnet Grunneieren

og

……………………Golfklubb, heretter også betegnet Golfklubben

om leie av areal og del av driftsbygningen på…………………..Gård

§ 1

1. Arealet

Golfklubben leier hele det dyrkede arealet av…………….Gård samt tilstøtende skogarealer i henhold til datert………, som følger som bilag til denne avtale. Det dyrkbare areal utgjør ca………… mål, skogområdet utgjør ca…….. mål hvorav ca……..mål vil bli utlagt til golfbane og de resterende…… mål tilstøtende skog hugget og ryddet i henhold til godkjent driftsplan fra myndighetene.

# b) Bygninger

Golfklubben leier ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………som fremgår av egne tegninger, og som følger som bilag til denne avtalen.

c) Parkeringsareal – kjøreadkomst

Golfklubben leier parkeringsareal ca. ………… kvm, som angitt i bilag. Grunneieren skal uten kostnad for Golfklubben grovplanere og klargjøre parkeringsområdet med inn- og utkjøring for videre opparbeidelse.

All parkering knyttet til Golfklubbens virksomhet skal skje på parkeringsområdet. Klubben skal forøvrig ha til rådighet 4 parkeringsplasser ved driftsbygningen etter anvisning av Grunneieren. Disse disponeres etter bestemmelse av Golfklubbens styre.

d) Bruk av verksted

Golfklubben skal ha rett til vederlagsfri bruk av det i driftsbygningen beliggende verksted som kan benyttes av greenkeeper og banearbeidere til drift og vedlikehold av maskinpark.

Betaling for bruk av driftsmateriell samt Grunneiers verktøy og maskiner avtales separat.

§ 2

Leietid

Leietiden er fra………………eller fra det senere tidspunkt alle godkjennelser for igangsetting av utbygging foreligger. Det forutsettes at myndighetenes godkjennelse for bygging av bane foreligger senest innen……………..…Leie av skogsarealet er fra………..……, eventuelt senere fra det tidspunkt skogen er hugget på ca………….mål etter anvisning fra Golfklubben.

§ 3

1. Leien

Den årlige leie for areal, lokaler og parkeringsplass som angitt i § 1 er kr…………………

Leien for 20… skal være kr………………………….

Leien betales etterskuddsvis med kr………….,- hvert kvartal, første gang…………….

Golfklubben betaler elektrisk strøm for de leide lokaler. Golfklubben vil i dette øyemed installere egen måler som også skal belastes Golfklubbens strømforbruk i verkstedet.

1. Ved forsinket betaling av leie skal Golfklubben betale den rente som til enhver tid gjelder i henhold til lov av 17.12.1976 om rente ved forsinket betaling.

Grunneieren kan kreve at leie skal reguleres hvert 3 år, første gang……………………. Grunnlaget for regulering skal være konsumprisindeksen. Basis for første regulering er indekstallet per…………………….

Dersom reguleringen av leien skulle bli forhindret eller begrenset på grunn av prisstopp eller annen form for offentlig regulering, kan Grunneieren kreve at leien reguleres med virkning fra det tidspunkt da prisstoppen eller leiereguleringen oppheves. Leien skal da settes lik den leien som ville ha vært gjeldene hvis prisstopp/leieregulering ikke hadde vært innført.

Hvis utarbeidelse av konsumprisindeks skulle opphøre, skal den offisielle indeks, som erstatter konsumprisindeksen benyttes ved regulering av leien i henhold til denne bestemmelse.

1. Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 30 –tretti – dager etter påkrav, vedtar Golfklubben utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2.
2. Motkrav som ikke er fastslått ved rettskraftig dom eller forlik, kan ikke av Golfklubben bringes til avkortning i leien.

Golfklubben plikter å erstatte det leietap grunneieren blir påført i forbindelse med heving av avtalen. Likeledes må Golfklubben erstatte alle omkostninger misligholdet måtte påføre grunneieren.

§ 4

# Fremleie

Golfklubben har rett til å fremleie lokaler til drift av aktiviteter som er naturlig knyttet til et golfanlegg og som Golfklubben ikke ønsker å drive i egen regi. Detter gjelder f.eks. kafeteria, pro-shop og administrasjon/regnskapskontor. Avtalen om fremleie skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Grunneieren. Eventuelle arrangementer som ikke er i Golfklubben egen regi, skal godkjennes av Grunneieren.

# §5

# Overdragelse av avtalen

Golfklubben kan ikke overdra rettighetene etter denne avtale uten Grunneierens samtykke. Avtalen kan stilles som sikkerhet for lån fra finansinstitusjoner.

§6

Bruk av det leide areal og lokaler

Det leide areal og lokalene skal brukes til golfbane og dertil tilknyttede klubbaktiviteter. Annen bruk krever godkjennelse av Grunneieren.

§7

Diverse bestemmelser vedrørende de leide lokaler

1. Golfklubben har ansvar for og bekoster all innredning og alt innvendig vedlikehold av de leide lokaler, samt inngangsdører og vinduer. Mens Grunneieren har ansvar for det ytre bygningsmessige vedlikehold.
2. Golfklubben har rett i samråd med Grunneier, å foreta nødvendige endringer i lokaler og tekniske installasjoner for å gjøre og holde lokalene egnet for Golfklubbens bruk.

Ved behov har Golfklubben fortrinnsrett til å leie ytterligere lokaler i driftsbygningen til markedsleie hvis slike lokaler er ledige.

1. Golfklubben plikter å behandle de leide lokalene som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ansatte, klubbens medlemmer, besøkende og eventuelt andre personer som Golfklubben har gitt adgang til golfanlegget eller leide arealer.
2. Golfklubben er kjent med de forsikringer som Grunneieren har på driftsbygningen og som følger som bilag til denne avtale. Dersom denne leieavtale nødvendiggjør eller fører til forhøyet premie, skal Golfklubben dekke denne merkostnaden.

§8

Diverse bestemmelser vedrørende arealet

1. Anlegg og senere eventuelle endringer av golfbanen er Golfklubbens ansvar og skal utføres innenfor de rammer og på de vilkår som myndighetene til enhver tid fastsetter.
2. Golfklubben har rett til bruk av gårdsvei (oppkjørselen til eiendommen) i forbindelse med bruk og drift av golfanlegget. Alminnelig vedlikehold påhviler Grunneieren. Skader på gårdsveien som er en direkte følge av Golfklubbens anleggsdrift eller vedlikehold skal betales av Golfklubben.
3. Grunneieren har rett til all jakt på det leide areal. Denne skal dog utøves på en slik måte at den ikke er til sjenanse for golfspillet.
4. Grunneieren har rett til å knytte seg til Golfklubbens vei, kloakk, vann og øvrige ledningsnett, så lenge dette ikke medfører ulempe for Golfklubben. Dokumenterte merkostnader skal betales av Grunneieren.
5. Eiendommen er tilknyttet privat vannopplegg. Vannavgift og kostnader ved eget vannforbruk betales av Golfklubben. Golfklubben har rett til å demme opp bekkedrag og vannhinder, under forutsetning av at dette skjer i henhold til utarbeidede banetegninger, som skal forelegges Grunneieren og eventuelt offentlige myndigheter til godkjennelse.
6. De miljømessige kvaliteter av det leide areal skal bevares og det skal holdes god orden på eiendommen.

§9

Diverse

1. Golfklubben forutsetter at Grunneieren legger forholdene til rette for at klubben kan utnytte allerede eksisterende anlegg innenfor de leide arealer for å holde investeringskostnadene nede.
2. Golfklubben bekoster alle dokumenterte offentlige utgifter som følge av Golfklubbens leieforhold.
3. Grunneieren (eller hans familie) har rett til en helårs arbeidsplass ved golfanlegget. Denne vil, etter Golfklubbens behov, være knyttet til banearbeider samt vedlikehold og arbeider på bygninger og maskiner. Avlønning etter kvalifikasjoner. Ca. 2/3-deler av arbeidsåret må utføres i perioden april – september. Det forutsettes en del lørdags- og søndagsarbeid ved behov. Slikt arbeide skal avspaseres og medfører ikke overtidsbetaling. Det er en forutsetning at arbeidet i stillingen utføres fullt tilfredsstillende i henhold til avtalt stillingsbeskrivelse. Egen avtale om dette inngås
4. Golfklubben skal utpeke et styremedlem som kontaktperson som Grunneieren kan forholde seg til i saker som måtte være nødvendig å ta opp mellom partene. Styret skal utarbeide og holde a jour en orientering til de ansatte og klubbens medlemmer om praktiske forhold på eiendommen og de rettigheter og plikter Golfklubben har vis a vis Grunneieren. Forslag til denne orienteringen sendes grunneieren på forhånd til uttalelse.
5. Golfklubben har rett til å bestemme driftsform og omfang av aktiviteter som er alminnelig knyttet til en golfklubb. Grunneieren forplikter seg til å avstå fra direkte eller indirekte å medvirke til etablering av aktiviteter på eiendommen som konkurrerer med Golfklubbens virksomhet uten skriftlig godkjennelse av Golfklubben.
6. Grunneieren og medlemmer av hans familie, dog begrenset til ektefelle, barn og deres ektefeller, skal ha fri spillerett på golfanlegget.

§10

Leieforholdets utløp og forlengelse

Senest 2 år før utløpet av leieforholdet skal partene forhandle om en eventuell forlengelse av leiekontrakten. Dersom arealet fortsatt skal benyttes til golfvirksomhet, har Golfklubben rett til slik forlengelse. Ved første forlengelse er Golfklubben berettiget til å kreve leiekontrakten forlenget med ytterligere 10- ti år, forutsatt at han gir Grunneieren utvetydig bindene skriftlig erklæring om at han ønsker dette senest 12- tolv måneder før leieforholdets utløp. Etter utløpet av denne 10 års perioden, har Golfklubben på samme måte rett til ytterligere 10- ti års leie.

Ny leiesum skal i hovedsak videreføres etter de samme prinsipper som i eksisterende avtale.

De verdier som Golfklubben har investert i bane og klubbfasiliteter skal ikke gi grunnlag for leieøkning.

§11

Leieavtalens gyldighet

Grunneieren er kjent med at leiekontraktens gyldighet er betinget av følgende:

Årsmøtet i ………………Golfklubb må godkjenne utbyggingsprosjektet på ……………… Gård.

Alle nødvendige godkjennelser fra offentlige myndigheter m.v. må foreligge innen

……….20… slik at anleggsarbeidene kan starte umiddelbart deretter.

Finansinstitusjonen må godkjenne avtalen og lånetilsagn være gitt.

Golfklubben er kjent med innholdet av de tillatelser som er gitt av offentlige myndigheter og de vilkår som er stillet for anlegg og drift av golfbanen på ………………..Gård, herunder alle reguleringsbestemmelser og myndighetenes vilkår om at arealet skal tilbakeføres til landbruksformål dersom forsyningssituasjonen skulle tilsi det.

§12

Tvister

Dersom det oppstår tvist om anvendelsen eller forståelsen av denne avtale, skal tvisten søkes løst ved forhandlinger. Eventuelle rettslige tvister løses ved domstolen i den aktuelle rettskrets.

§13

Denne avtale skal tinglyses på de av eiendommens gnr……..og bnr……..som omfattes av avtalen.

Denne avtale er opprettet i 2- to eksemplarer, ett til hver av partene.

 ,den 20

 for……………………Golfklubb

……………………………………. …………………………………….

#