



Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

**Utkast til**

**KONTRAKT**

**MELLOM**

**FYLKESMANNEN I AUST- OG VEST-AGDER  
PÅ VEGNE AV  
STATEN V/ MILJØDIREKTORATET**

**OG**

.....

**OM**

**LEIE OG DRIFT AV LOMSESANDEN  
CAMPING**

**I**

**EINARSNESET/ LOMSESANDEN  
STATLIG SIKREDE FRILUFTSLIVSOMRÅDE,  
GNR. 2 BNR. 115  
I FARSUND KOMMUNE**

# Tilbudsforespørsel 2. des 2016, revidert 6. jan 2017

## § 1. Avtalens parter

Utleier: Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder på vegne av  
Staten v/ Miljødirektoratet  
Besøksdresse: Ragnvald Blakstadsvei. 1 4838 Arendal  
Tordenskjoldsgate 65 4614  
Kristiansand  
Postadresse: Postboks 788 Stoa 4809 Arendal  
Telefonnummer: 37017500  
Organisasjonsnummer: 974762994  
e-post: fmavpost@fylkesmannen.no  
Kontaktperson: .....

Leietaker: .....

Avtalens parter plikter å holde hverandre underrettet om hvem som til enhver tid er kontaktperson.

## § 2. Avtaledokumenter

Avtalen består av følgende dokumenter

- Leiekontrakten (dette dokumentet)
- Vedlegg 1: Forskrift om vern for Listastrendene landskapsvernområde, Farsund kommune, Vest-Agder (FOR-1987-08-28-722), fastsatt ved kgl. Res. 28. august 1987
- Vedlegg 2: Kart
- Vedlegg 3: Tilbudsforespørselen
- Vedlegg 4: Tilbudet

Ved motstrid/uklarheter går Verneforskriften og Leiekontrakten med Kartgrunnlag foran Tilbudsforespørselen og Tilbudet (i denne rekkefølge).

# Tilbudsforespørsel 2. des 2016, revidert 6. jan 2017

## § 3. Avtalens formål

Denne avtale skal regulere forholdet mellom partene, herunder forutsetninger, rettigheter og plikter som påhviler dem i forbindelse med leieforholdet.

## § 4. Leieobjektet

Området som omfattes av dette avtaleforholdet, utgjør et camping/ utleieareal på ca. 27 daa, og er del av Einarsneset/ Lom sesanden statlig sikrede friluftslivsområde, gnr. 2 bnr. 115 (IID: FS00000820), i Farsund kommune. Avgrensning av området fremgår av kart «*Lom sesanden - arealbruk - del av Listastrendene landskapsvernområde*» 2016. Dette kartet viser videre arealer som Lom sesanden camping kan bruke sammen alminnelige besøkende i det offentlige friluftsområdet og landskapsvernområdet for eksempel den åpne strandflaten, stier og veier i området. Veier, stier, lekeplassen og informasjonsplansjer med videre i campingområdet skal kunne benyttes av allmenheten.

Leieobjektet ligger i sin helhet innenfor Listastrendene landskapsvernområde, jf. forskrift om vern for Listastrendene landskapsvernområde, Farsund kommune, Vest-Agder (FOR-1987-08-28-722), fastsatt ved kgl. Res. 28. august 1987. Landskapsvernområdet forvaltes av Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder.

Formålet med landskapsvernområdet er, jf forskriften for Listastrendene landskapsvernområde §1:

*«... å bevare et egenartet natur- og kulturlandskap med spesielle strandtyper og geologiske, botaniske, zoologiske og kulturhistoriske kvaliteter av meget høy verneverdi.»*

Den juridiske rammen for utvikling av plassen er blant annet gitt i forskriftens § 4 pkt. 1:

*«Alle inngrep som vesentlig kan endre eller innvirke på landskapets art eller karakter er forbudt, herunder ... uttak eller utfylling av masse på land og i sjø... framføring av jordkabler og luftledninger, bygging av veier, oppføring av bygninger, anlegg eller andre faste innretninger samt henleggelse av skjemmende avfall. Oppregningen er ikke uttømmende.»*

# Tilbudsforespørsel 2. des 2016, revidert 6. jan 2017

## § 5. Bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan benyttes til camping, i henhold til denne avtalen, og jf. ovennevnte forskrift punkt V.2 og VI.2.

Leieobjektet skal forvaltes i tråd med området status som landskapsvernområde og statlig sikret friluftslivsområde.

Området, herunder leieobjektet, skal være tilgjengelig for og fungere som en innfallspurt til naturvern- og friluftslivsområdene på Lista for gående, syklende, padlende og båtfolk til strandsonen på Lista, for lokalbefolkning, turister og campinggjester.

## § 6. Tilstøtende/omkringliggende område

Leietaker plikter ved driften av Lomsesanden camping å ta hensyn til vernestatus i tilstøtende/omkringliggende områder.

## § 7. Tillatelser og godkjenninger

Leietaker har ansvaret for at Lomsesanden camping til enhver tid har de nødvendige offentlige tillatelser og godkjenninger som er påkrevd for driften.

Leietaker har videre ansvaret for at de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter følges.

## § 8. Navnevalg

Virksomheten skal videreføre navnet «Lomsesanden» i det offisielle navnet. Eventuelt annet navnevalg skal fremlegges for og godkjennes av kommunen og utleier.

## § 9 Brukerprofil

Virksomheten skal ha en bred, inkluderende og uavhengig brukerprofil.

## § 10. Profil

Lomsesanden camping skal ha en natur-, miljø- og friluftslivsprofil, og være et godt eksempel på bærekraftig arealbruk med natur- og

# Tilbudsforespørsel 2. des 2016, revidert 6. jan 2017

miljøtilpassede løsninger i bygg, infrastruktur og renovasjon. Fysiske informasjonstiltak om naturvern- og friluftslivsområdene på utleieområdet, skal utvikles i samråd med Fylkesmannen, Farsund kommune og Besøkscenter våtmark Lista fyr. Slike informasjonstiltak skal rettes mot allmenheten og følge nasjonale retningslinjer og designprofiler for informasjonstiltak i naturvernområder.

Følgende forpliktelser gjelder:

- a. Leietaker skal ha et system for natur- og miljøvennlig drift, herunder at virksomheten og besøkende holder seg innenfor lover og regler på natur- og miljøområdet og vernebestemmelsene. Leietaker skal kontinuerlig forbedre driften miljømessig. Virksomheten skal være miljøsertifisert og holde relevante iso-standarder, minimum som miljøfyrtårn-bedrift. Vestre del av utleieområdet (vest for meanderbekken) skal ha en enkel og naturvennlig bruk.
- b. Leietaker har ansvar for at plassen er ren og ordentlig, og at alt avfall sorteres forskriftsmessig og bringes ut av området til godkjent mottak i henhold til gjeldende tillatelser og regler for avfallshåndtering. Leieobjektet skal være fritt for campingvogner, plattinger og lignende mellom første helg etter 15. september og helgen før 15. april. Vinterlagring av utstyr kan kun skje på parkeringsplassen mellom sanitæranlegget og Loshavnveien. Ytterligere vinterlagring kan kun skje etter nærmere avtale med Fylkesmannen..
- c. Leietaker skal besørge at alle gjester informeres om vernebestemmelsene, også for tilgrensende verneområder.
- d. Motorisert ferdsel er forbudt utenom nødvendig kjøring på veier og arealet som er avsatt for campingvogner og lignende. Leietaker skal påse at leieobjektet ikke brukes som innfallsport for ulovlig kjøring på strendene. Bommen til plassen være låst i perioder uten utleieaktivitet.
- e. Leietaker skal overvåke bekkenes utløp i sjøen og aktivt forebygge oppstuvning.
- f. Leietaker skal varsle brudd på vernebestemmelsene og offentlige tillatelser til Statens naturoppsyn. Leietaker skal uten unødig opphold, ta nødvendige initiativ for å gjenopprette lovlig tilstand.

## § 11. Leietid

Leietiden er 20<sup>1</sup> år regnet fra dato for underskriving av denne avtalen med gjensidig rett til å kreve reforhandling med sikte på forlengelse av avtalen i 10 + 10 år. Krav om slik reforhandling må fremsettes skriftlig innen 12 måneder før avtaleperioden(e)s utløp.

---

<sup>1</sup> Gjeldende avtale er 10 år. Vi er åpne for å vurdere lengre avtaletid og opsjon på forlengelse.

# Tilbudsforespørsel 2. des 2016, revidert 6. jan 2017

## § 12. Leien

For arealet som er angitt i § 2, skal leietaker betale en fast grunnpris på kr 90 000<sup>2</sup> pr år. Beløpet skal indeksreguleres hvert år, første gang april 2018.

Leien betales inn etter faktura innen 1. august hvert år.

Ved forsinket betaling av leie, skal leietaker betale den rente som til enhver tid gjelder i henhold til lov av 17.12.1976 om renter ved forsinket betaling m.m.

Offentlige avgifter betales av leietaker.

## § 13. Fremleie og overdragelse

Hel eller delvis fremleie, pantsettelse eller overdragelse av kontrakten, er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

## § 14. Rapportering

- a. Leietaker skal på forespørsel kunne dokumentere løpende internkontroll av virksomheten og gjennomførte tiltak for å forbedre driften og natur- og miljøprofilen.
- b. Leietaker skal rapportere driften i henhold til denne avtalen og fremme forslag til tiltak for forbedringer som er i tråd med avtalens § 1, årlig innen 1. oktober.

## § 15. Tinglysing

Avtalen skal tinglyses på eiendommen. Alle utgifter i denne forbindelse skal dekkes av leietaker.

## § 16. Bruk av underleverandører

Bruk av underleverandører skal godkjennes av utleier. Leietaker har ansvaret for underleverandører.

---

<sup>2</sup> Ifølge SSB sin konsumpriskalkulator tilsvarer 75 000 2007-kr 88 4066 2015 kr.

# Tilbudsforespørsel 2. des 2016, revidert 6. jan 2017

## § 17. Varslingsplikt

Partene plikter å gjensidig varsle hverandre om forhold som kan ha betydning for leieforholdet.

## § 18. Tilbakelevering av leieobjektet

- a. Faste innretninger som bygningsmasse, anlegg for strøm, vann og avløp som leietaker etter egen avtale overtar fra tidligere eier, eller tilfører plassen, er å betrakte som leietakers eiendom.
- b. Verdier som leietaker eier i form av faste innretninger nevnt i punkt a, takseres for overføring til ny leietaker, mot økonomisk kompensasjon. Siden disse innretningene er skilt fra eiendomsretten, må taksten være teknisk<sup>3</sup>. Taksten skal basere seg på fortsatt campingdrift. Utleier og leietaker skal i fellesskap avtale hvordan taksten gjennomføres.
- c. Dersom virksomheten opphører, eller ny leietaker ikke ønsker å overta faste innretninger som nevnt i punkt a, skal forrige leietaker fjerne disse innretningene, og rydde etter utleiers anvisninger, innen seks måneder fra opphørstidspunktet. Dersom dette ikke blir gjort, kan utleier utføre rydding på leietakers bekostning.
- d. Leietaker plikter å bidra til en best mulig overtakelse til ny leietaker.

## § 19. Leieforholdets utløp og forlengelse

Dersom ikke annet er avtalt avsluttes leieforholdet ved avtaleperiodens utløp, se likevel § 11.

## § 20. Opphør og oppsigelse av leieforholdet i avtaleperioden

Hver av partene kan i avtaleperioden si opp avtalen med 12 måneders skriftlig varsel.

Dersom aktuelle areal ikke lenger skal benyttes til det formål som nevnt i denne avtalens § 3, eller ved vesentlige endringer i driften, jf. forutsetninger i denne avtale, opphører leieforholdet, herunder slik at denne avtalen bortfaller, dersom ikke annet avtales. Leie skal, hvis ikke annet er avtalt, betales i oppsigelsestiden (12 måneder.)

Ved mislighold av avtalen, og dersom misligholdet ikke rettes innen en måned, eller annen avtalt frist, etter at skriftlig krav har funnet sted, kan

---

<sup>3</sup> Med teknisk takst menes nåværende tekniske verdi.

# Tilbudsforespørsel 2. des 2016, revidert 6. jan 2017

leieforholdet sies opp med umiddelbar virkning eller etter avtale. Leie skal betales i oppsigelsestiden (12 måneder).

Ved vesentlig mislighold kan det kreves erstatning for dokumenterte tap som er direkte følge av misligholdet. Indirekte tap dekkes ikke.

Denne avtale regulerer ikke ansvar som følge av annet lovverk, for eksempel ansvar og sanksjoner etter naturmangfoldloven, plan- og bygningsloven og forurensingsloven.

## **§ 21. Force Majeure**

Partenes rettigheter og plikter etter denne avtale suspenderes så langt det er nødvendig dersom det oppstår situasjon utenfor deres kontroll (force majeure).

## **§ 22. Vedtakelse av særlig tvangsgrunnlag**

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves ved vesentlig mislighold, for eksempel hvis leien ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav (a).

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav (b).

Ovennevnte tvangsgrunnlag kan begjæres tvangsfullbyrdet 2 – to – uker etter at skriftlig varsel er sendt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18. Det skal fremgå av varselet at fullbyrdelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt, og at tvangsfullbyrdelse kan unngås dersom leien med renter mv. blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres.

## **§ 23. Tvist og verneting**

Dersom det oppstår tvist om anvendelsen eller forståelsen av denne avtalen, skal tvisten først søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet, gjelder vanlige kontraktsrettslige regler om tvisteløsning ved leieforhold.

Partene vedtar eiendommens verneting (Farsund) i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Grunneier og leietaker er kjent med, og aksepterer alle punkter i denne avtalen, som er utstedt i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene.



# Tilbudsforespørsel 2. des 2016, revidert 6. jan 2017

Kristiansand, den ...../.....-17

Farsund, den ...../.....-17

-----  
-----

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder,  
for Staten v/ Miljødirektoratet  
(grunneier)

-----

(leietaker)