

SAK TIL ABBV'S STYREMØTE

Behandles av	Saksbehandler	Møtedato	Saksnummer
Styret	Anne Hjort	11.02.2015	06/2015
Representantskapet	Terje Albinson	16.04.2015	06/2015

NY KONTRAKT OM LEIE AV GRUNN TIL ØVINGSANLEGG PÅ ISI

Saken gjelder

Bærum kommune har ønsket å inngå ny leiekontrakt med de tre leietakerne (Avfall og metallgjenvinning (AMG), Østlandsjord (ØJ) og Asker og Bærum brannvesen (ABBV)) på Isi. ABBV skal betale en leie på 60.000 kr/år eks. mva som skal dekke Bærum kommunes administrasjon og kostnader til leie av areal fra grunneier. De to første leietakerne har signert den nye kontrakten, men brannsjefen har hatt to merknader til kontrakten og har derfor ikke signert.

- 1. Ansvar for fremført drikkevannsledning og avløpsledning til tomtegrense.**
Brannsjefen mener at Bærum kommune som utleier må ha dette ansvaret.
- 2. Felles ansvar sammen med de øvrige leietakerne**
Brannsjefen mener at det er utleier som har virkemiddelet (leiekontrakten) for å få leietakerne til å utføre pliktene sine. ABBV har ingen virkemidler overfor øvrige leietakere.

Bærum kommune v/kommunalsjef tekniske tjenester Jan Willy Mundal er ikke enig og har anmodet om at saken tas opp via brannstyret.

1. Ansvar for kommunalt drikkevann og avløp frem til S4

Brannvesenet har leid arealer for sin øvelsesaktivitet på Isi siden 1995. Frem til 2013 hadde ABBV drikkevann og avløp via en midlertidig, ikke isolert ledning med varmekabel oppå bakken ned til omlastingsstasjonen for Forurensing og renovasjon. Ca 2013 etablerte Bærum kommune v/Forurensning og renovasjon vann- og avløp over tidligere søppelfylling frem til en kum (S4) litt nedenfor tomtegrensen i sør. Etableringskostnadene (kr. 1.930.000,-) for vann- og avløpsledninger frem til S4 skal i henhold til den nye kontrakten deles på de tre leietakerne (AMG, ØJ, ABBV). Fra S4 er AMG og ABBV pålagt å etablere vann og avløp frem til sine driftsbygninger. (ØJ har ingen bygninger på det leide arealet og er fritatt for å etablere vann- og avløp fra S4.)

Det viste seg imidlertid at vannledningen som forsyner kommunens nye ledning frem til S4 ikke har kapasitet til å forsyne leietakerne med slokkevann (brannvann). ABBV og AMG har derfor måtte føre frem slokkevann fra kommunens vanntank på Isi med en brannvannsledning sør for arealet ABBV leier og frem til S4 og derfra videre i samme grøft som drikkevann og avløps i grensen mellom arealet som ABBV og ØJ leier til bygningene. AMG har stått som utbygger av brannvannsledningen mens ABBV har betalt 50% av utgiftene.

Brannsjefen har akseptert at ABBV må betale 1/3 av etableringskostnadene for drikkevann og avløp frem til S4. Det representerer en årlig utgift for ABBV på 32.167kr/år eks. mva med 40 års avskrivningstid. Brannsjefen aksepterer også at ABBV og AMG har det fulle ansvar for framføring av brannvann samt drikkevann og avløp fra tomtegrense og opp til bygningene. Dette har kostet ABBV kr 367.095,- (investering).

Brannsjefen mener imidlertid ikke at det er riktig at det er leietakerne som skal bære risikoen for drikkevann- og avløpsledningene frem til S4. Ved for eksempel en stor setningsskade må leietakerne fortsatt betale både for de vann- og avløpsledningene som ikke lengre kan benyttes og for etablering av nye ledningstrekk. Brannsjefen vet ikke hvor mye penger ABBV må «låse» på fond for å kunne klare et totalhavari av disse ledningsstrekene.

Brannsjefen er klar over at ABBV og AMG har et tilsvarende ansvar for brannvannsledningen og drikkevannsledning og avløpsledning fra S4 og oppover. Disse ledningene har imidlertid de to leietakerne kjennskap til og god kontroll over fundamentering og utførelse.

2. Felles ansvar

I avtalen er det lagt opp til at de tre leietakerne har felles ansvar for drikkevann og avløp fra S4, brannvann og for felles adkomstvei. I utgangspunktet synes ikke brannsjefen at det er urimelig at leietakerne har felles ansvar for dette. Brannsjefen ser imidlertid utfordringene dersom leietakerne kommer til et punkt hvor de ikke er enig i for eksempel vedlikeholdsomfang eller kostnadsfordeling. Dette kan løses ved at leietakerne inngår avtale om dette. Brannsjefen er imidlertid usikker på hvordan det skal løses hvis Bærum kommune skulle inngå avtale med en ny leietager som ikke vil signere denne avtalen. Brannsjefen mener at det bør stå i kontrakten at leietakerne må akseptere at Bærum kommune fastsetter hvordan leietakerne skal løse felles ansvar hvis de ikke blir enige.

Styret anbefaler representantskapet å fatte følgende vedtak:

Representantskapet anmoder Bærum kommune om å endre den forelagte avtalen slik at Bærum kommune har ansvar for drikkevanns- og avløpsledning frem til S4 og at Bærum kommune fastsetter hvordan leietakerne skal løse felles ansvar hvis de ikke blir enige.

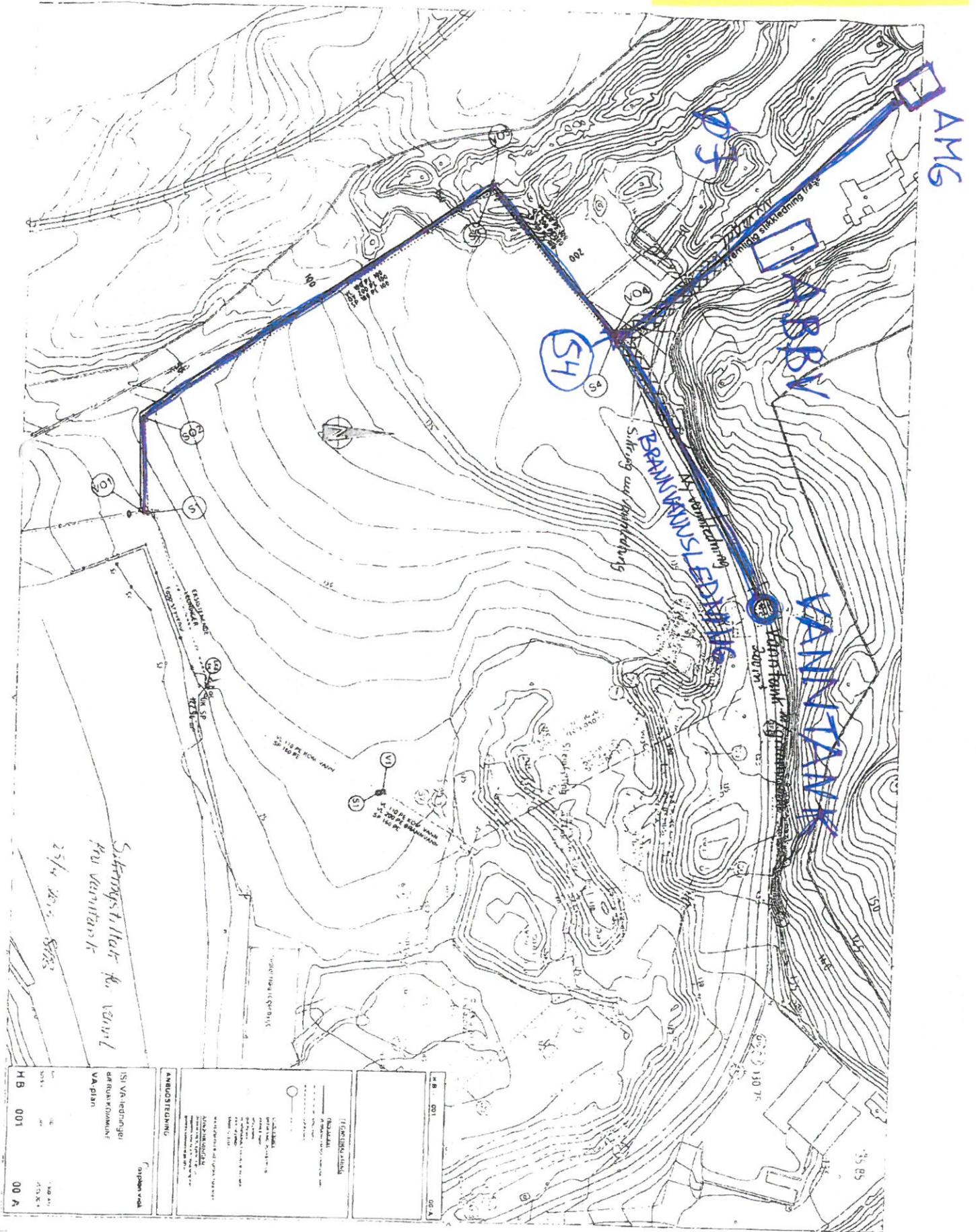
Øyvind Rideng
Styrets leder
sign

Vedlegg:

1. Oversikt over ledningstraseer
2. Avtale om leie av grunn

OVERSIKT OVER LEDNINGSTRASEER

VEDLEGG 1



Avtale om leie av grunn

Denne avtale er inngått 1. juli 2014 mellom:

Asker og Bærum Brannvesen IKS, forkortet ABBV, org. nr. 980 358 380 ("Leier"),
og
Bærum kommune, org. nr. 935 478 715 ("Utleier").

1. Eiendommen - leieobjekt

Avtalen gjelder leie av grunn til øvingsanlegg for leietaker.

Området har tidligere vært benyttet som avfallsdeponi. Det er usikkert i detalj hvilke avfallstyper som er deponert i grunnen, men i all hovedsak skal dette gjelde for husholdningsavfall og trevirke, og alt er gammelt og til dels nedbrutt. Det er leiers ansvar, gjennom egen drift og internkontroll å sikre grunnen mot ny tilførsel av forurensninger. Omfanget av internkontroll er helt og fullt leiers ansvar, og må tilpasses driften som leier til enhver tid bedriver.

Leieobjektet omfatter deler av eiendommen gnr. 71 bnr. 42 i Bærum kommune (disse delene kalles i det følgende "Eiendommen"). Grunnarealet er ca. 5,5 dekar og fremgår av vedlagte kartskisse, jfr. Bilag 1. Arealet måles opp i forbindelse med kartfestingen. Gjerdeplikten er utleiers ansvar hva angår ytre gjerde mot annet gårds og bruksnummer. Det er leiers ansvar å bekoste og vedlikeholde gjerde eller annen fysisk avgrensning mot kommunens eller øvrige leietakers areal.

Leier eier eksisterende bygninger og anlegg på Eiendommen, og skal være eier av fremtidige bygninger og anlegg som oppføres.

Eiendommen skal overtas i den stand den befinner seg ved leietidens begynnelse.

Gnr. 71 bnr. 42, der Eiendommen inngår, er på tidspunktet for inngåelse av avtalen regulert til kommunalteknisk virksomhet. Leieobjektet skal benyttes som øvings- og opplæringsanlegg for ABBV, eller i regi av ABBV. I den grad det kreves offentlige godkjenninger for hele eller deler av virksomheten er dette leiers ansvar.

2. Tinglysning

Leieavtalen skal tinglyses på gnr. 71 bnr. 42. Nevnte eiendom skal ved leietidens begynnelse eller senest ved tinglysningstidspunktet være fri for pengeheftelser, slik at leieavtalen sikres prioritet foran en hvilken som helst annen heftelse som til enhver tid måtte hvile på samme.

Det skal tinglyses en urådighetserklæring på gnr. 71 bnr. 42, som innebærer at Utleier ikke uten Leiers samtykke kan disponere rettslig over Eiendommen med konsekvenser for Leietakers bruk av denne.

Utleier gir Leier ugjenkallelig fullmakt til å tinglyse leieavtalen og urådighetserklæringen, så langt Utleier selv har tilsvarende fullmakt fra grunneier.

3. Leietid

Leieavtalen gjelder fra 01.07. 2014 og til 31.12.2044. Leier har opsjon på forlengelse av leietiden med inntil 10 – ti –år. Benyttelse av opsjonen må være meddelt skriftlig til utleier innen utgangen av 2043.

Leier har en oppsigelsesfrist på 5 – fem – år, regnet fra første årsskifte etter at oppsigelsen er mottatt av utleier. Oppsigelsen skal være skriftlig.

4. Leie

Leien er kr. 10 000,- pluss 25 % mva. (kr. 2 500) per år og dekar, fra inngåelsen av avtalen.

Leien dekker Utleiers administrasjon og kostnader til leie av arealet fra grunneier.

Leien skal betales etterskuddsvis og uoppfordret av Leier, med forfall den siste dag i hver måned. Leien skal betales til Utleiers bankkonto, konto nr. 1503.27.78000 og merkes 6431.45600.6304 mva kode 8.

I tillegg til leien skal det betales for fremføring av drikkevann og avløp til tomtegrense.

Kostnaden her er basert på anleggskostnad med avskrivning over 40 år. Anleggskostnaden er kr. 1 930 000,- og renten er p.t. (31.03. 2014) 2,73 % p.a. Anleggskostnaden pluss renter fordeles likt mellom Østlandsjord, Avfall og Metallgjenvinning (AMG) og ABBV.

Avskrivning: kr. 48 250,-.

Renter: kr. 48 250,-.

Betalingen for vann og avløp settes til kr. 96 500,- pr. år pluss 25 % mva. Kr. 8 042,- pr. måned pluss 25 % mva. For hver av de 3 Leietakerne utgjør dette kr. 2 680,- pr. måned pluss 25 % mva (kr. 670,-).

Rentekostnaden reguleres årlig etter Norges Banks rente på 3 års statsobligasjoner + påslag med 1.0 prosentpoeng i henhold til KR D's selvkostveileder. Renten reguleres første gang i januar 2015. Utleier beregner dette og tilskriver leietaker iht renten for 3 års statsobligasjoner.

På lik linje med leien betales anleggskostnaden for vann og avløp etterskuddsvis og uoppfordret av Leier, med forfall den siste i hver måned. Anleggskostnaden betales til Utleiers bankkonto, 1503.27.78000 og merkes med 6431.45600.6304, mva kode 8.

Vann- og avløpsledninger på det leide arealet er en fellessak for alle leierne, Østlandsjord, Asker og Bærum Brannvesen (ABBV) og Avfall og metallgjenvinning (AMG).

Dersom Utleier senere har behov for å koble egen drift til vann- eller avløpsledningen vil Utleier dekke sin forholdsvis andel av anleggskostnaden ved anlegget, både det som allerede er gjennomført og eventuelle endringer i det aktuelle ledningsstrekket.

Utleier aksepterer at ABBV, AMG og evt. Østlandsjord henter brannvann fra kommunens vanntank på lsi. Kostnadene til ledningsnett, overdekking og graving i den forbindelse er kommunen uvedkommende.

Når Leier bruker brannvann fra kommunens vanntank på Isi forutsettes det at brannvesenet ikke forlater det leide arealet på Isi (AMG, ABBV og Østlandsjord) før vannstanden i tanken igjen er tilfredsstillende for kommunens behov. Det understrekes at uttak av vann fra kommunens vanntank ikke er tillatt utenom ved behov for sløkkevann.

5. Regulering av leien

Begge parter kan kreve leien regulert hvert 5. (femte) år, i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves.

Følgende formel skal anvendes for beregning av ny leie:

$$\text{Opprinnelig leie} \times \frac{\text{indekstallet for måneden før reguleringsmåneden}}{\text{indekstallet for måneden før periodens start}} = \text{ny leie}$$

Regulering av leien får virkning fra og med halvårsterminen etter at regulering ble krevet. Reguleringsmåneden skal være desember i året før leien justeres, og regulering skal kreves senest 31. desember.

Regulering av leien kan kreves tidligst i 2015, med virkning fra og med januar 2016.

6. Dekning av øvrige kostnader

Leier skal også dekke følgende kostnader:

1. Alle gebyrer og avgifter i forbindelse med tinglysning av leieavtalen og urådighetserklæringen.
2. Tilknytningsavgifter.
3. Alle løpende offentlige avgifter vedrørende Eiendommen som påløper i leietiden.
4. Refusjonsforpliktelser overfor det offentlige eller andre, som måtte oppstå som følge av tiltak som iverksettes i leietiden.

7. Råderett

7.1 Fysisk råderett

Leier har samme fysiske rådighet over Eiendommen som en eier, herunder retten til å bruke den i samsvar med formålet med leieforholdet, slik tiden og forholdene krever.

7.2 Overføring av leieavtalen

Med de unntak som følger nedenfor, kan Leier ikke overføre leieavtalen til et annet rettssubjekt uten Utleiers skriftlige samtykke.

Overføring av leieavtalen til et rettssubjekt hvor Leiers eierandel overstiger 50 %, og hvor Leier har rett til å utpeke mer enn halvparten av styremedlemmene, krever ikke Utleiers samtykke. Dersom eierandel og/eller kontroll reduseres til under det angitte nivå, krever opprettholdelse av leieavtalen Utleiers godkjennelse. Samtykke kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Har ikke Leier mottatt skriftlig begrunnet avslag innen to måneder etter at det ble søkt om godkjennelse, skal samtykke regnes som gitt.

Overføring av leieavtalen til et rettssubjekt opprettet i medhold av kommuneloven, eller tilsvarende lov dersom denne oppheves, hvor Bærum kommune er en av flere deltagere, krever ikke Utleiers samtykke. Leier forplikter seg i et slikt tilfelle til å være deltager i rettssubjektet så lenge leieavtalen varer. Dersom Leier trer ut som deltager, krever opprettholdelse av leieavtalen Utleiers godkjenning. Samtykke kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Har ikke Leier mottatt skriftlig begrunnet avslag innen to måneder etter at det ble søkt om godkjenning, skal samtykke regnes som gitt.

Dersom det fastslås ved rettskraftig dom at Utleier har saklig grunn til å nekte samtykke i henhold til de to foregående avsnitt, kan Utleier si opp avtalen med ett års skriftlig varsel.

7.3 Fremleie

Fremleie er betinget av Utleiers godkjenning. Samtykke kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Fremleie kan ikke påregnes uten av evt. ny virksomhet er i samsvar med reguleringsformålet for arealet. Utleiers eventuelle behov for det aktuelle arealet har forrang for andre interessenter. Har ikke Leier mottatt skriftlig begrunnet avslag innen to måneder etter at det ble søkt om godkjenning, skal samtykke regnes som gitt.

7.4 Utleiers rettslige råderett

Utleier kan ikke råde rettslig over Eiendommen uten Leiers samtykke.

8. Avvikling av leieforholdet

Avvikling av leieforholdet skal skje i henhold til tomtefestelovens regler, eller tilsvarende bestemmelser dersom tomtefesteloven skulle bli opphevet.

9. Ansvar for forurensning

Dersom Leiers virksomhet medfører ulovlig utslipp av forurensede stoffer fra eiendommen, er Leier ansvarlig for Utleiers tap som følge av dette. Ansvarer omfatter tap som følge av pålegg om tiltak fra forurensningsmyndighetene eller erstatningsansvar overfor private eller offentlige parter fastslått ved rettskraftig dom, eller uttrykkelig godkjent av Leier.

Farlig avfall tillates ikke oppbevart på Eiendommen, uten etter spesifikk tillatelse fra Klima- og forurensningsdirektoratet (Klif).

Ansvar etter denne bestemmelse er avhengig av at Utleier fremmer krav mot Leier innen rimelig tid - og senest innen seks måneder - etter at han ble kjent med, eller burde vært kjent med, forhold som kan medføre ansvar for ham eller Leier. Eventuelle krav må uansett fremmes senest 5 år etter leieforholdets avslutning.

9 b. Andre plikter

For å fremføre brannvann fra kommunens vanntank forutsettes det at ABBV i samarbeid med AMG og Østlandsjord bygger kulvert eller annen beskyttende innretning eller tiltak som beskytter vannledningen i henhold til avtale om bruken av vann fra kommunens vanntank. Kulverten skal bygges i henhold til vedlagte kartskisse.

Alle kostnader til legging av rør og graving i forbindelse med vannuttak fra kommunens vanntank er Bærum kommune uvedkommende, og utføres i samarbeid mellom Leierne.

Når Leier bruker brannvann fra kommunens vanntank på Isi forutsettes det at brannvesenet ikke forlater øvingsområdet på Isi før vannstanden i tanken igjen er tilfredsstillende for kommunens brannvannsbehov.

Felles adkomstvei fra kommunal vei til område leid av Østlandsjord, ABBV og AMG bygges og vedlikeholdes i samarbeid mellom partene.

I forbindelse med bygging av kommunal vei inn til øvre område på Isi forutsettes det at trafikken for Østlandsjord, ABBV og AMG går over omlastestasjonen og det arealet som Østlandsjord leier vis a vis Franzefoss sitt anlegg. Trafikken avvikles etter anvisning fra Bærum kommune, Forurensning og renovasjon.

Leier plikter å holde nærområdet langs gjerdet utenfor det leide areal ryddig og ordentlig. Leier skal også inspisere grensen mot Bjørum på østsiden av det tilstøtende landbruksområdet jevnlig og fjerne avfall som kan ha blåst over dit.

Av hensyn til dyrehold og for å unngå brannfare i kommunalt lager av flis og treverk, forbys fyrverkeri og raketter på anlegget.

Det skal ikke være spesielt støyende virksomhet på søn- og helligdager eller etter kl 20 på hverdager (kl 18 på lørdager).

Dersom dette likevel skulle være umulig eller forbundet med uforholdsmessig ulempe å unngå, skal Utleier varsles.

10. Skjønn

Skjønn etter denne avtalen holdes som rettslig skjønn i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning om skjønn.

11. Forsikring

Hver av partene forsikrer sine respektive interesser.

12. Opphør av tidligere avtaler

Alle tidligere avtaler mellom partene om leie av grunn tilhørende gnr. 71 bnr. 1 i Bærum kommune opphører fra og med dato for leietidens begynnelse, jf. punkt 3 ovenfor.

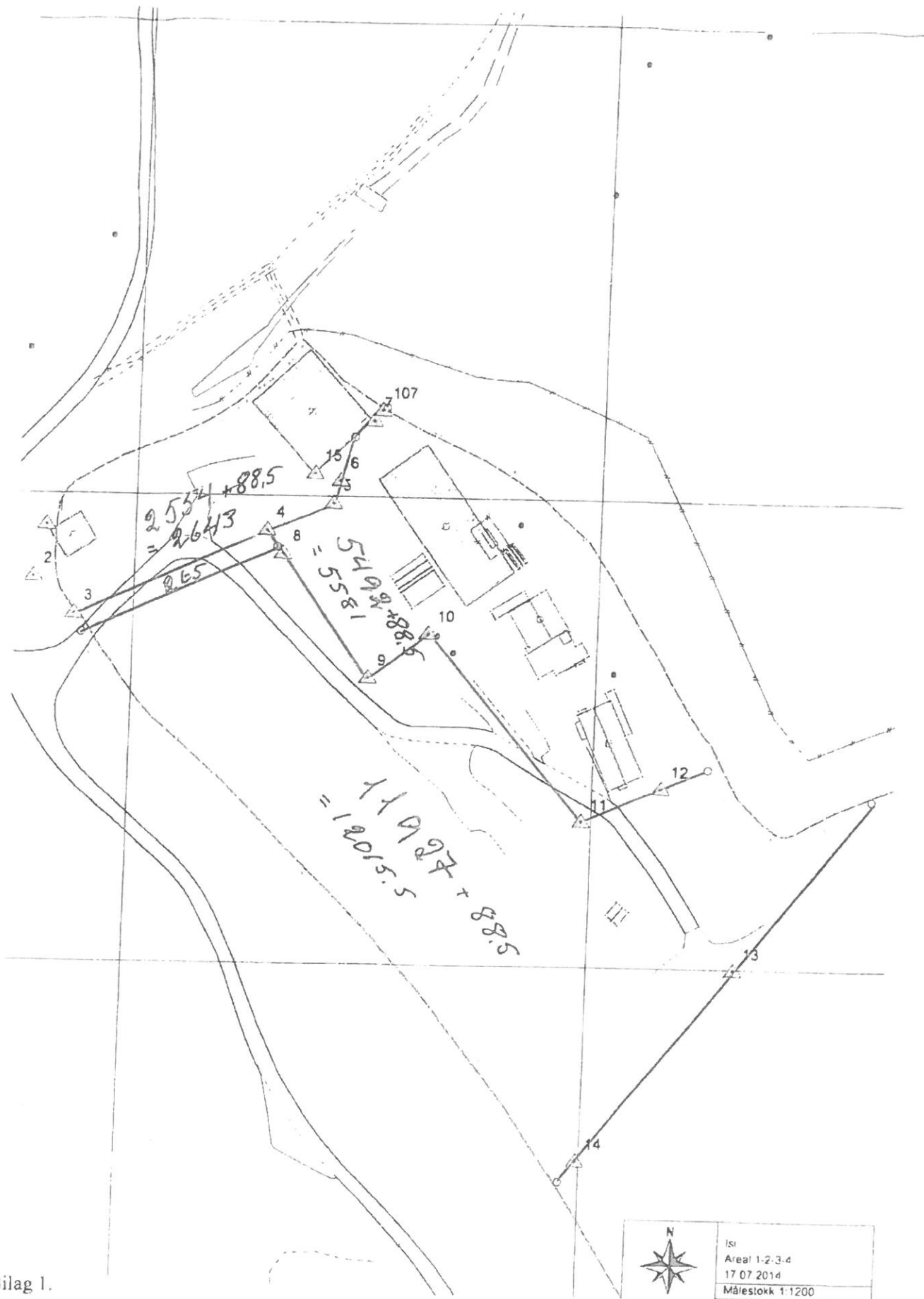
13. Eksemplarer

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

* * *

Sandvika / Isi, 1. juli 2014

Bærum kommune	Asker og Bærum Brannvesen
Erik Kjeldstadli	Anne Hjort
Rådmann	Brannsjef ABBV



Bilag 1.

Vedlegg til leieavtale for Asker og Bærum Brannvesen på Gnr.17, Bnr.42 på Isi

