

AVTALE OM LEIE AV JORD

Mellomsom eier av eiendommen

gnr.....bnr..... ikommune ogsom leietaker

er pr. dags dato inngått slik avtale:

Avtalen gjelder:

Eier av ovennevnte eiendom,....., gnr.....bnr..... forplikter seg i henhold til denne avtale å bortleie til leietaker:

.....daa fulldyrka jord,

.....daa overflatedyrket jord

.....daa innmarksbeite

.....daa dyrkbar jord.

Beliggenhet av det/de arealer som leieforholdet omfatter:

Arealene som omfattes av denne avtale er vist på vedlagte kartutsnitt i mål 1:5.000.

Avtalens varighet:

Avtalens varighet er 10 år regnet fra til

Avtalen kan ikke sies opp av eier i avtaleperioden, unntatt for den situasjon at det måtte skje avtalebrudd fra leietakers side. Avtalepartene er også innforstått med at dersom avtalen ikke måtte bli godkjent av kommunen vil avtalen bortfalle og heller ikke kunne gjøres gjeldende ovenfor offentlige myndigheter.

Hver av partene er kjent med at en har plikt til å sende melding til kommunen om den inngått jordleieavtale i henhold til Lov om forpaking av 25.06.65, jfr. § 1,2.ledd.

Leietaker kan med 1 års skriftlig varsel si opp avtalen i avtaleperioden dersom driften på leietakers eiendom nedlegges helt eller delvis. Det samme gjelder også dersom leietaker på annet grunnlag ønsker å si opp avtalen.

Leieavtalens omfang:

Leietaker overtar jord, gjerder og veier i den stand som de er i ved tiltredelsen. For drift av de arealer som kontrakten omfatter får leietaker rett til å gjøre bruk av eksisterende driftsveier.

Bruken av de arealer som omfattes av avtalen:

Leiearealene skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte. Dette gjelder så vel gjødsling som ugrasbekjempelse og drift og stell for øvrig. Leietaker skal holde eventuelle gjerder i tilknytning til leiearealene ved like. Det samme gjelder for driftsveier.

Nærmere om bruken av arealene:

Leietaker gis rett til å nydyrke, bygge driftsvei til dyrkingsfelt, kanalisere arealene, etter behov, under forutsetning av at nødvendig tillatelse til dyrking blir gitt av kommunen.

Arbeid etter dette punkt kan bare utføres etter planer godkjent av kommunen og av grunneier.

Alle offentlige tilskudd som følger med driften/bruken av arealene tilfaller leietaker. Eventuelle investeringstilskudd fordeles mellom grunneier og leietaker etter avtale og i samråd med kommunen.

Dersom leietaker foretar nygrøfting eller andre jordforbedringstiltak på de arealer leieavtalen omfatter og dette innebærer at de leidde arealer tilbakeleveres i en bedre tilstand, enn ved leieavtalens oppstart, skal eier refundere leietaker en forholdsmessig del av disse kostnadene. Før slike tiltak igangsettes skal eiers samtykke være innhentet.

Leieavgift for arealene:

I årlig jordleie skal betales kr..... Jordleien forfaller til betaling første gang den

..... Leien blir deretter i de påfølgende år å betale senest innen.....

Årlig jordleie innbetales til kontonr.

Jordleien kan av partene kreves regulert hvert 5. år etter relevant prisindeks, på

reguleringstidspunktet. Første gang den Eieren kan ikke kreve at jordleien forhøyes på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leietaker.

Ved forsinket betaling av jordleien skal leietaker betale forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer i samsvar med forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976 sine bestemmelser, jfr. lovens § 3.

Framleie:

Framleie av de arealer som omfattes av avtalen er ikke tillatt uten etter grunneiers samtykke.

Vedr. hjemmelsskifte på eiersiden:

Hvis grunneier dør, eller hjemmel på annen måte overføres til nye eier, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier.

Mislighold av avtalen:

Vesentlig mislighold av denne avtalens bestemmelser gir eieren rett til å heve avtalen. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel unnlatelse av å betale leie ved fordall, eller at arealene blir nyttet til andre formål enn jordbruksproduksjon.

Avtalens opphør:

Ved avtaleperiodens utløp skal de leidde arealer, evt. gjerder m.v. tilbakeleveres i like god stand som ved tiltredelse av avtalen.

Skjønn:

Det kan holdes skjønn dersom noen av partene krever det. Skjønnnet skal bl.a. gi opplysning om hvilken tilstand de leidde arealer, gjerder, veier m.v. er i ved leieavtalens begynnelse. Skjønnnet holdes av representant fra kommunen, eller annen person som partene måtte bli enige om, samt to representanter som oppnevnes av hver av partene.

Kostnadene ved et slikt skjønn dekkes av partene med like deler på hver.

Det kan på tilsvarende måte holdes skjønn ved leieavtalens opphør.

Fortolkning av avtalen:

Avtalepartene er enige om at evt. tvist om forståelse av denne avtale skal avgjøres med endelig virkning ved voldgift. For voldgiftsrettens sammensetning, saksbehandling m.v. skal legges til grunn Lov om voldgift av 14.05.2004.

Tinglysning av avtalen:

Denne avtalen kan tinglyses. Utgifter knyttet til tinglysing av avtalen (tinglygingsomkostninger) dekkes av leietaker.

Særlige vilkår:

Det er i forbindelse med denne avtale inngått slike særlige vilkår:

Stedden.....

.....
grunneier

.....
leietaker

Til partenes orientering:

Driveplikten i henhold til jordlovens § 8 kan oppfylles ved at arealet blir leid bort som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom. Det er en forutsetning når driveplikten er oppfylt ved bortleie, at leieavtalen er på minst 10 år uten anledning for eieren til å si den opp. Avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger og være skriftlig. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger, kan følges opp som brudd på driveplikten.

Dersom avtalen inngås for lengre tid enn 10 år, eventuelt for en periode på 10 år og med rett for leietaker til forlengelse, krever avtalen nødvendig godkjenning av kommunen (delingssamtykke etter jordloven, samt konsesjon etter konsesjonsloven). For å oppfylle driveplikten ved bortleie uten at utleier må søke om deling og leietaker må søke konsesjon må leietiden være nøyaktig 10 år uten rett til fornyelse.

Partene har i henhold til forpaktingslovens bestemmelser, jfr. lovens § 1,2.ledd, plikt til å gi melding om leieforholdet til kommunen, når arealet som leies er over 5 da.

For øvrig gir ikke avtalen leietaker noen rettigheter ut over det som avtalen bestemmer. Dvs. at leietaker for eksempel ved salg av de leidde arealer ikke har noen fortrinnsrett til å få overta disse dersom ikke noe annet måtte være avtalt mellom partene. Ved salg av de leidde arealene til andre enn leietaker kan således leietaker ikke gjøre noen rettigheter gjeldende.

Eierskifte i avtaleperioden, medfører ikke at avtalen mellom partene faller bort. Dvs. at avtalen etter sitt innhold løper inntil leieperioden utløper, dersom ikke noe annet skulle bli avtalt mellom partene.

Dersom en ønsker samme fordeling av arealene på eng, åker m.v., ved avtaleperiodens utløp som ved den tiltredelse bør dette avtales særskilt.

Evt. erstatningsansvar som måtte oppstå som følge av denne avtale blir å fastsette etter vanlige rettsregler dersom partene ikke ønsker å overlate dette til skjønnet.