

AVTALE OM LEIE AV JORD

1. AVTALENS PARTER:

Mellom.....
(navn og adresse)

som eier av landbrukseiendommen
(gårdsnavn og gnr/bnr)

i..... kommune,

ogsom leietaker er det inngått
(navn og adresse)

avtale om leie av følgende arealer:

Arealslag	Daa
Fulldyrka jord	
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	

Arealet skal drives som tilleggsjord til leietakers egen landbrukseiendom

..... i kommune.
(gårdsnavn)

2. BESKRIVELSE AV AREALENES BELIGGENHET:

Omfatter leie av alt jordbruksareal på landbrukseiendommen? Kryss av: ___Ja ___Nei

Hvis nei vedlegges kart, daterthvor arealet er inntegnet.

(Gårdkart med jordregister finnes på www.skogoglandskap.no)

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET.

Leieforholdet gjelder fra og med vekstsesongen..... til og med vekstsesongen.....

Dersom det avtales en kortere leietid enn 10 år, må det søkes om fritak i henhold til bestemmelsene i jordloven § 8a.

4. OPPSIGELSE.

Avtaleforholdet opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietiden. Avtalen kan ikke sies opp av utleier i leieperioden, unntatt ved vesentlig mislighold av avtalen fra leiers side. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgiften ikke er betalt innen 6 måneder etter fristen eller at arealene brukes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eieren, eller at gjerder og/eller veier ikke blir vedlikeholdt. Det samme gjelder om jorda ikke drives forsvarlig. Ved vesentlig mislighold kan avtalen sies opp med virkning fra forestående årsskifte.

Leieren kan si opp avtalen med virkning fra forestående/framtidig årsskifte i løpet av leieperioden.

5. AREALENES TILSTAND OG BRUK:

Leiearealet skal brukes til:

- Grasdyrking
- Potetdyrking
- Kulturbeite
- Annet/spesifiser _____

Det kan settes opp en tilstandsrapport over landbruksarealene, gjerder og veier av partene i fellesskap, eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger.

Leiearealene skal brukes til jordbruksformål og drives på en jordbruksmessig forsvarlig måte. Tiltak ut over vanlig vedlikehold og hva som er nødvendig for forsvarlig og rasjonell drift, kan bare settes i gang etter særskilt avtale med eieren. Bortleier kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leieren. Eventuelle skader og/eller ulemper som måtte bli påført andres eiendom, er leietakers ansvar uten medansvar for eier.

Leietaker overtar jord, gjerder og veier i den stand som de er i ved tiltredelsen av avtalen. Leietaker har rett til å bruke eksisterende driftsveier for drift av de arealer som avtalen omfatter. Leietaker plikter å holde eventuelle gjerder og driftsveier i tilknytning til leiearealene vedlike. Ved avtaleperiodens utløp skal de leide arealer og eventuelle gjerder m.v. leveres tilbake i like god stand som da avtalen ble inngått. Skader på eksisterende grøfter forårsaket av leietaker skal utbedres av leietaker for hans regning.

Leier påtar seg å oppfylle de samme forpliktelser som bortleier har i forhold til vegsamarbeid, gjerdeforpliktelse o.a. mot naboer og andre.

6. LEIEAVGIFT.

Leieavgift per år:

Fulldyrket jord:	daa _____	kr _____
Overflatedyrket jord:	daa _____	kr _____
Innmarksbeite:	daa _____	kr _____
Annet areal:	daa _____	kr _____

Leieavgiften forfaller til betaling første gang....., og siden årlig til samme dato

Leien reguleres:

- i samsvar med Statens landbruksforvaltnings årlige reguleringer,
- i h.t. endringer i konsumprisindeksen,
- ingen regulering av leien.

Etter krav fra en av partene kan leieavgiften reguleres etter.....år.

7. INVESTERINGER OG TILTAK I LEIEPERIODEN:

For å kunne gjennomføre investeringer på eller endringer i leiearealet, som for eksempel grøfting eller nydyrking, må leieren innhente tillatelse fra bortleier.

Partene må inngå egen skriftlig avtale om tiltaket, som bl.a. skal avklare eventuell kostnadsfordeling mellom partene. Det må utarbeides en plan for tiltaket med kostnadsoverslag og kartgrunnlag.

8. TILSKUDD:

Alle offentlige tilskudd som følger med bruk og drift av arealene, tilfaller den som disponerer arealene på søkertidspunktet.

9. FORURENSING

Dersom en av partene forurenses jord eller vann er vedkommende ansvarlig for opprydding og dekning av mulige erstatningskrav.

10. ERSTATNING

Eventuelle erstatningskrav løses etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

11. FRAMLEIE:

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren, og det kan ikke skje uten at eieren har fått tillatelse til slik endring i henhold til jordloven § 8a.

12. EIERSKIFTE:

Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier. Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

13. TINGLYSNING

Leier kan tinglyse avtalen og bærer kostnadene ved dette.

14. TVIST OM AVTALEN:

Tvist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd som skal bestå av tre medlemmer. Partene skal oppnevne en representant hver og disse skal oppnevne en leder. Dersom representantene ikke blir enige om leder av nemnda, skal lederen oppnevnes av sorenskriveren. Voldgiftsnemnda fordeler kostnadene ved voldgiften mellom partene. Før tvisten bringes inn for voldgiftsnemnda, skal forhandlinger om minnelig løsning være forsøkt.

UNDERSKRIFTER:

.....
sted, dato

.....
sted, dato

.....
grunneier

.....
leietaker

Som grunneiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen:

.....sted,
dato ektefellens navn

Denne avtalen er skrevet i tre eksemplarer, hvorav partene får hver sin og den tredje oppbevares av kommunen eller sendes til tinglysning.

TIL PARTENES ORIENTERING:

Fra 1. juli 2009 er reglene om driveplikt på jordbruksarealer endret. Driveplikten fremgår av § 8 i jordloven (lov av 12. mai 1995). Jordloven § 8a gir hjemmel for dispensasjon fra driveplikten.

Jordloven § 8 slår fast at ”Jordbruksareal skal drivast”. Som jordbruksareal regnes etter denne bestemmelsen fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringene fra Skog og landskap.

For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig.

Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier.

Eieren kan velge å oppfylle driveplikten ved bortleie. Følgende vilkår må da oppfylles:

- det må inngås skriftlig leiekontrakt
- leietiden kan ikke være kortere enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp i leietiden
- jorda må leies bort som tileggsjord til en annen landbrukseiendom i drift
- leieavtalen må føre til en driftsmessige god løsning
- leieavtalen må sendes til kommunen som skal kontrollere om ovennevnte vilkår er oppfylt.

For ytterligere informasjon: Ta kontakt med kommunen eller se Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2009.