

Avtalen er revidert mai 2011 av Bondelagets Servicekontor AS.

JORDLEIEAVTALE

(Denne avtalen er utarbeidet til bruk for ren jordleie. Forpaktningslovens ufravikelige regler gjelder i alminnelighet ikke for ren jordleie. Avtalen er en standardavtale som må tilpasses det enkelte avtaleforhold.)

Mellom _____ (bortleier) som eier gnr. _____ bnr. _____
gnr. _____ bnr. _____

i _____ kommune og _____ (leier)

er inngått slik avtale:

1. Leiearealet og bruken av dette

(Utleie av fast eiendom er ikke avgiftspliktig. Bortleier kan, for det bortleide areal, registrere seg frivillig etter forskrift nr. 59 til merverdiavgiftsloven. En slik registrering vil medføre at leieavgiften skal avgiftsbelegges. Kontakt skattekontoret for ytterligere informasjon.)

Leiearealet er: _____

Leiearealene er inntegnet på vedlagt kart datert _____

Leiearealet skal brukes til:

- ___ Grasdyrking
- ___ Korndyrking
- ___ Grønnsaksdyrking
- ___ Potetdyrking
- ___ Kulturbeite
- ___ Utmarksbeite
- ___ Annet/spesifiser: _____

Leiearealene skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte. Det kreves vekstskifte og maks to sammenhengende sesonger med poteter. Jaktrett inngår ikke i leieforholdet om dette ikke er spesielt avtalt/spesifisert.

Leieavgift per år:

Fulldyrket jord:	daa _____	kr _____
Overflatedyrket jord:	daa _____	kr _____
Utmark:	daa _____	kr _____
Annet areal:	daa _____	kr _____
Totalt:	daa _____	kr _____

2. Betaling

Leieavgiften forfaller til betaling første gang den _____, og deretter halvårlig med forfall 1. april og 1. oktober hvert år.

Leien reguleres:

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

Bortleier kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leieren.

For å drive de arealer som avtalen omfatter har leieren rett til å bruke eksisterende drifts- og transportveier.

Leier skal holde ved like grøfter, dreneringer, kummer og veger som finnes på eiendommen. Skader på veger m.v. skal utbedres straks. Leieren skal vedlikeholde eksisterende og nye gjerder. Leier påtar seg å oppfylle de samme forpliktelser som bortleier har i forhold til vegsamarbeid, gjerdeforpliktelse o.a. mot naboer og andre.

Ved manglende oppfyllelse av denne avtale fra leiers side kan utleier kreve vederlag ved fratredelse for å bringe eiendommen i samme tilstand som ved leieforholdets begynnelse.

Tillegg eller forbehold:

3. Varighet

(Jordleie skal som hovedregel avtales for 10 år og dette er konsesjonsfritt. Dersom partene ønsker å inngå jordleieavtale med under 10 års varighet, må det innhentes tillatelse fra kommunen, jf. jordlovens §8a. Ved ønske om lengre avtaletid enn 10 år må det søkes kommunen om konsesjon og delingstillatelse. Av loven følger at avtalen ikke kan sies opp av utleier i avtaleperioden.)

Avtalen gjelder fra den _____ til den _____.

Leietaker kan:

- si opp avtalen i leieperioden,
- ikke si opp avtalen i leieperioden
- framleie jorda for kortere perioder hvor det er behov for vekstskifte.

4. Tilskudd

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

5. Tilstandsrapport

(Det kan holdes skjønn til opplysning om hvilken tilstand jorda og annet er i ved tiltredelse og fratredelse. Ved leietid på fem år eller mer bør det tas jordprøver ved tiltredelse. Skjønn avholdes etter skjønnsloven. Tiltredelses- eller fratredelseskjønn er ikke del av denne standardavtalen og må eventuelt avtales særskilt.)

Ved tiltredelsen setter partene i fellesskap opp en tilstandsrapport.

Når leieavtalen opphører, skal arealene og annet tilbakeleveres til eieren i like god stand som ved tiltredelsen.

Leier og bortleier er kjent med matlovens plikter og er inneforstått med de krav som stilles i forskrift av 1. desember 2000 nr. 1333 om planter og tiltak mot planteskadegjørere.

Eiendommen har floghavre: ___ Ja ___ Nei

Spesifiser: _____

Dersom leier driver annen eiendom hvor floghavre er registrert, skal bortleier informeres.

Leier er forpliktet til å utføre nødvendige tiltak for å unngå spredning av floghavre og andre planteskadegjørere.

Det finnes kulturminner på eiendommen: ___ Ja ___ Nei

Spesifiser: _____

6. Offentlig regelverk

Leier forplikter seg til å følge gjeldende regelverk for miljøplaner, gjødselplaner m.v..

Leier må ikke foreta inngrep i kulturlandskapet, jf. forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket.

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.

Fornyng/opprensking av eksisterende grøfter, dreneringskummer og kanaler regnes som vedlikehold og omfattes derfor ikke av bestemmelsene i dette punkt, jf. punkt 2.

8. Eier/brukerskifte

Dersom leier dør bortfaller leiekontrakten, med mindre gjenlevende ektefelle/partner/samboer velger å tre inn i avtalen.

Ved alvorlig sykdom/uførhet hos leier, kan leier uavhengig av leietid, si opp avtalen med 1 års frist.

9. Naturskade

Blir den leide jorda utsatt for naturskade ved skred, storm, flom, storflo eller annen naturulykke, kan leier kreve leien nedsatt om skaden har redusert leiers avkastning. Ved vesentlig skade kan leier heve avtalen. Ved vurderingen av om leien skal reduseres eller om skaden er vesentlig, skal det tas hensyn til eventuell erstatningsutbetaling til leier.

10. Mislighold/tap av leierett

Avtalen kan heves av begge parter ved mislighold. Dette omfatter bl.a.

- 1) betalingsmislighold
- 2) bruker jorda til annet enn jordbruksformål,
- 3) framleier jord uten skriftlig samtykke,
- 4) driver med jakt og/eller fiske uten tillatelse på bortleiers eiendom,

Har bortleier oppgitt større areal enn det som er riktig kan jordleier kreve forholdsmessig nedsetting av leien.

11. Befaring

Bortleier har fri adgang til å befare de bortleide jordarealer.

12. Forurensning

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

13. Erstatning

Eventuelle erstatningskrav løses etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

14. Tinglysing

(Tinglysing av avtalen i grunnboka vil sikre leieforholdet mot eventuell tredjemanns stiftelse av rettigheter.)

Leier kan tinglyse avtalen og bærer kostnadene ved dette.

15. Tvist

De tvister som ikke skal avgjøres ved skjønn, avgjøres av de alminnelige domstoler.

16. Annet

Partene oppbevarer hvert sitt eksemplar av denne avtale.

Er leiearealet over fem daa plikter både bortleier (eier) og leier å sende skriftlig melding til kommunen om leieforholdet.

Dersom en lovendring skulle åpne for endret bortleietid vil bortleier kunne si opp avtalen med 2 års frist, til opphør når lovens minstetid er oppfylt.

dato, sted

eier/utleier

leier

ektefelle/medeier

