

JORDLEIEAVTALE

1. Avtalens partere

Utleier:

Navn:	Eier av eiendommen:
Adresse:	Gnr./ Bnr.:
Postadresse	Kommune

Leietaker:

Navn:	Eier/driver av landbrukseiendommen:
Adresse:	Gnr./Bnr.
Postadresse:	Kommune

2. Arealer og leiepris

Kjøreavstand mellom eiendommene er _____ km. Kart over arealene vedlagt.

Type areal:		Pris kr daa.	Vekst (planlagt)
Fulldyrka areal:	daa _____	Kr/daa _____	_____
Overflatedyrka jord:	daa _____	Kr/daa _____	_____
Utmark:	daa _____	Kr/daa _____	_____
Annet areal:	daa _____	Kr/daa _____	_____
Totalt areal:	daa _____	Totalt beløp, Kr.	_____

Leieprisen forfaller til betaling første gang den _____ 20__ og i de påfølgende år til samme dato.

Til bankkontonr. _____

Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Eierne kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført og bekostet av leieren.

3. Leietid

Leietiden er 10 år regnet fra _____ 20__ til _____ 20__

Avtalen kan ikke sies opp av utleier i leieperioden, unntatt ved mislighold av avtalen fra leietakers side. Leier kan si opp avtalen med 1 års varsel.

Dersom avtalen utløper mellom 1. mai og 1. oktober, har leieren rett til å drive de leide arealene fram til 1. oktober mot en forholdsmessig betaling. Dette gjelder allikevel ikke dersom oppsigelse skjer etter pkt 10. Hvis leietiden er mindre enn 10 år må utleier søke om dispensasjon.

Andre forhold vedrørende oppsigelse og fornyelse av avtalen:

4. Tilstand

Leieren overtar jord, gjerder og veier i den stand som de er når leieavtalen trer i kraft. Når leieavtalen opphører, skal arealene med veier og gjerder tilbakeleveres til eieren i like god stand som ved tiltredelsen.

Det kan settes opp tilstandsrapport av partene i fellesskap eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger. Tilstandsrapport vedlegges.

5. Bruk

Arealet skal brukes til jordbruksproduksjon (jf. Jordloven), og drives på en agronomisk god måte. Leier forplikter seg til å følge gjeldende regelverk. Det må ikke foreta inngrep i kulturlandskapet uten tillatelse gitt av kommunen, jf. forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket.

Gjødsling og ugraskamp skal utføres i samsvar med vanlig god praksis. Dersom det er floghavre på eiendommen forplikter leier seg til effektiv bekjemping. Dette gjelder også om det er andre skadegjørere på bruket, f. eks. potetcystenematode. Leier må forholde seg til evt. restriksjoner gitt av offentlig myndighet.

Leier forplikter seg til å foreta normalt vedlikehold av tekniske anlegg som er knyttet til det leide arealet, som f.eks. grøfteutløp, inntak for lukka avløp, kummer for nedløp av overflatevann, landgrøfter/avskjæringsgrøfter og ev. andre anlagte tekniske anlegg for å redusere jorderosjon. Leier kan ved behov ta opp med utleier forhold som angår større nødvendige investeringer som drenering, større vedlikeholdsarbeider m.v. skadelig jordpakking må unngås.

For å drive de arealer som avtalen omfatter har leieren rett til å bruke eksisterende drifts- og transportveier. Slitasje og skade som leieren påfører veiene må han/hun utbedre.

Leieren skal vedlikeholde følgende gjerder:

Det er gjort særlig avtale om følgende:

Alle offentlige tilskott som følger med bruk og drift av arealene, tilfaller leier.

6. Investeringer

For å kunne gjennomføre investeringer på leiearealet som f.eks. kanalisering eller nydyrking, må leieren innhente tillatelse fra utleier. Det må inngås en egen avtale om tiltaket som bl.a. skal avklare kostnadsfordeling mellom partene. Som utgangspunkt for avtalen må det utarbeides en plan for tiltaket med beskrivelse, kart og kostnadsoverslag.

Fornyng/opprensning av eksisterende grøfter og kanaler regnes som vedlikehold og omfattes derfor ikke av bestemmelsene i dette punktet.

7. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra utleier.

8. Eier/brukerskifte

Dersom eier/utleier dør eller selger eiendommen, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme retter og plikter som den tidligere eier.

Ved brukerskifte på leier eiendom skal den nye brukeren ha rett til å tre inn i denne avtalen på samme vilkår.

9. Jakt

Jordleier har ikke rett til å drive jakt på jordbruksarealet uten særskilt avtale med utleier/eier. Jakt kan ikke utøves i vekstsesongen, det vil si i perioden 14. april og til innhøsting er foretatt uten særskilt avtale med leier.

10. Mislighold

Vesentlig misligholdelse av denne avtalens bestemmelser gir partene rett til å kreve leieforholdet hevet. Som vesentlig mislighold regnes f.eks. at leieavgift ikke er betalt innen 6 mnd etter frist eller at jorda vannhevdtes.

11. Tvist

Tvist eller tvil om denne avtales forståelse avgjøres av en voldgiftsnemnd som består av tre personer. Hver av partene skal oppnevne en representant, og disse to oppnevner den tredje representanten som leder av nemnda. Dersom representantene ikke blir enig om valg av leder, skal lederen oppnevnes av sorenskriveren/tingretten. Kostnadene med voldgiften fordeles av nemnda.

Før tvisten bringes inn for voldgift skal den forelegges kommunen, som kan forsøke mekling.

12. Annet

Avtalen gjelder kun rett til å drive jordbruksproduksjon på det arealet avtalen omfatter.

Partene oppbevarer hvert sitt eksemplar av denne avtale. Et tredje eksemplar, eventuelt en kopi, oppbevares av kommunen. Avtalen kan tinglyses. Tinglysingskostnader bæres av leier.

_____, den ____ 20__ _____, den ____ 20__

eier/utleier

leier

ektefelle/medeier

Vi bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig har undertegnet denne avtale og at samtlige er over 18 år.

_____, den ____ 20__

1. _____
Navn

2. _____
Navn

Adresse

Adresse

UTFORMING AV LEIEAVTALE – VEILEDNING

Det er i dag ingen offentlige krav til hvorledes en jordleieavtale skal utformes utenom avtalelovens bestemmelser. Det er derfor opp til utleier/eier og leier å utforme en avtale som begge parter kan være fornøyde med. Denne avtales må betraktes som et utkast, og det er viktig at den gjennomleses nøye før utfyllingen starter. Forhold som man vil ha med i avtalen som ikke står i formularet, må tilføyes. Dersom det er formuleringer som ikke passer, kan disse strykes.

Punkt 1 og 2.

Navn og betegnelser må føres opp tydelig (best med blokkbokstaver). Bruk arealoppgaven på gårdskartet vedr. størrelsen på leiearealet, evt. ta kontakt kommunen hvis det er usikkerhet. Er det flere som leier på samme eiendom, må areal den enkelte leier tegnes inn kart og legges ved avtalen. Dette må også gjøres hvis utleier/eieren selv skal drive deler av arealene.

Punkt 4.

Det kan være aktuelt å gi en mer detaljert beskrivelse av arealene og gjerdenes tilstand. Høg leieavgift eller økonomisk kompensasjon for istandsetting av jorda vil øke behovet for en bedre beskrivelse. Det beste er å sette opp ene gen tilstandsrapport. Dette er en beskrivelse av hvert skift som partene setter opp i fellesskap. Eget formular kan skaffes.

Punkt 5.

Dersom partene ønsker en mer detaljerte formuleringer på hvorledes jorda skal drives, må dette tilføyes. Videre er det viktig å avklare hvem som har ansvar for nødvendige gjerder.

Punkt 6.

Dersom det skal gjennomføres investeringer, vil det være fornuftig å gjøre en egen avtale om dette hvor en bl. a avklarer økonomisk kompensasjon. Vær oppmerksom på at kanalisering og nydyrking krever tillatelse fra kommunen.

Det er viktig at partene har en felles oppfatning av hva som er investering og hva som er vedlikehold.

Punkt 8.

Formuleringen forutsetter at kontrakten vil løpe sjøl om eieren selger eiendommen. Dersom dette ikke er aktuelt, må dette avsnittet strykes.

Punkt 9.

Hvis jordbruksarealet inngår i det tellende areal bør partene vurdere en prosentvis fordeling av jaktutbytte.

Underskrifter.

Dersom eiendommen eies av flere må samtlige eiere underskrive avtalen. Den bør også undertegnes av ektefelle, men dette er ikke et krav.

Det er en fordel at underskrifta bekreftes av vitterlighetsvitner. Dersom avtalen skal tinglyses, er dette et krav.