

JORDLEIEAVTALE

Mellom som eier av g nr..... b nr.....
og som bruker på g nr..... b nr.....
er inngått slik avtale:

1. Omfang

.....(heretter kalt eier) leier til
.....(heretter kalt leier) jordbruksarealet på
eiendommen ”.....” g nr..... b nr.....
i kommune.

Arealstørrelse:

Fulldyrka jord da
Overflatedyrka jord da
Innmarksbeite da
Anna areal da
SUM da

Leiearealene er inntegnet på vedlagt kart

Annet som avtalen omfatter:

.....

2. Varighet

Avtalens varighet er år regnet fra 20

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 9.

Leieren kan med 1 års varsel si opp avtalen før leietida utløper dersom drifta på egen eiendom legges ned eller blir betydelig redusert.

Andre forhold vedrørende oppsigelse og fornyelse av avtalen:

.....

.....

3. 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 er vedlagt

4. Bruk

Leiearealene skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte. 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.

5. Investeringer

For å kunne gjennomføre investeringer på leiearealet som f eks kanalisering eller nydyrking, må leieren innhente tillatelse fra eieren. 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 punkt.

6. Leieavgift

Leieavgiften er kr pr år. Den forfaller til betaling første gang den 20..... og i de påfølgende år til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Eieren kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leieren.

7. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren.

8. Eier/brukerskifte

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

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

9. 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 6 mnd etter frist eller at jorda vanhevdtes.

10. 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\ herredsretten. Kostnadene med voldgiften fordeles av nemnda.

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

11. Annet

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

Navn og betegnelser må føres opp tydelig (best med blokkbokstaver). Dersom det er usikkerhet om størrelsen på leiearealet, har vanligvis kommunen oppgave over dette. Særlig dersom det er flere leiere til samme eiendom, er det greit å tegne inn det aktuelle leieareal på økonomisk kartverk og legge dette ved avtalen. Dersom eieren vil reservere deler av jorda til eget bruk, kan dette anmerkes.

Punkt 2.

I tillegg til å fastsette avtalens varighet i antall år, kan det være aktuelt å bestemme hvorledes avtalen skal sies opp (skriftlig?) og eventuell rett til fornying. Det er mange som f eks avtaler at dersom avtalen ikke sies opp skriftlig, skal den fornyes automatisk med 1 år om gangen. Dersom det er aktuelt for eieren å starte egen drift før leietida utløper, kan dette tas forbehold om dette ved en tilføyelse til dette punkt, f eks ”Avtalen kan sies opp med 2 års varsel dersom eieren skal starte egen jordbruksdrift på eiendommen.” Av hensyn til leietakers jordbruksdrift bør kontraktens varighet være minst 10 år. Varighet ut over 10 år vil kreve konsesjonsbehandling.

Punkt 3.

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 4.

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 5.

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 11.

Dersom det er ting en vil ha med i avtalen som det ikke har vært naturlig å formulere inn i de ovennevnte punkter, kan dette tilføyes punkt 11.

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.