

Forpagtningskontrakt

Kolding Herreds Landbrugsforening har udarbejdet denne formular til en forpagtningskontrakt, der er beregnet til, at parterne selv kan udfylde den.

Kolding Herreds Landbrugsforening påtager sig intet ansvar for, om kontrakten omhandler alle relevante forhold i den enkelte forpagtningsaftale eller for formularens benyttelse i øvrigt.

Kolding Herreds Landbrugsforening opfordrer parterne til at søge rådgivning om oprettelse af en forpagtningskontrakt.

Forpagters / ejers eksemplar (Ikke gældende overstreges)

§ 1 - Parterne

Ejer/Bortforpagter:

Navn:
Vej:
By og postnummer:
E-mail:
Tlf.nr.:
Cpr. nr.:
CVR.nr.:

Forpagter:

Navn:
Vej:
By og postnummer:
E-mail:
Tlf.nr.:
Cpr. nr.:
CVR.nr.:

§ 2 – Det forpagtede

Forpagtningen omfatter et areal på ca. _____ ha af den/de bortforpagter tilhørende landbrugsejendom(me):

(Adresse/Beliggenhed)

(Matr. nr. som er omfattet af forpagtningen)

Det støtteberettigede areal, heraf areal af det forpagtede som er i omdrift: _____ ha,
Permanent græs: _____ ha,
Vej, hegn, bræmmer, randzoner og øvrig § 3 natur: _____ ha.

Forpagter er bekendt hermed og det forpagtede i øvrigt, herunder udstrækning og skel mv.

Seneste markplan vedlægges som bilag 1. Det forpagtede areal udgøres af det areal, som til enhver tid er tegnet ind i markplanen.

Der medfølger betalingsrettigheder til det forpagtede areal. Skærmpoint af oversigt over betalingsrettigheder / overdragelseskema, hvoraf betalingsrettighederne fremgår vedhæftes som bilag 2.

Jagretten tilkommer bortforpagter/forpagter. Fiskeretten tilkommer bortforpagter/forpagter.

Der medfølger bygninger / Der medfølger ikke bygninger.

Videreforgtning er tilladt/ Videreforgtning er ikke tilladt.

Forpagter har pligt til at udlevere oplysninger og give bortforpagter og myndigheder adgang til det bortforpagtede på disses anmodning.

§ 3 - Forpagtningsperioden

Forpagtningsperioden starter den:

Forpagtningsperioden slutter den:

Forpagtningsåret følger dato for forpagtningsforholdets påbegyndelse og slutning.

§ 4 - Forpagtningsafgiften

Forpagtningsafgiften er aftalt til: _____ kr. pr. ha pr. år, i alt: _____ kr. pr. år.

Forpagtningsafgiften tillægges moms / ikke moms og er inklusiv / eksklusiv moms.

Forpagtningsafgiften betales i 2 rater, den 1. juli, og den 31. december.

Der stilles / Der stilles ikke sikkerhed for forpagtningsafgiften.

Parterne er bekendt med, at værdien af betalingsrettighederne er fastsat i Euro og at denne reguleres og gradueres.

Forpagtningsafgiften er fastsat ud fra det under § 1 nævnte om forpagtningens omfang, herunder værdien af den forventede EU støtte. Parterne er indforstået med, at der kan forekomme ændringer m.v. af arealet og udbetalt EU støtte, hvorfor sådanne er indeholdt i forpagtningsafgiften. Ved ændringer af arealet på 1 ha eller mere reguleres forpagtningsafgiften forholdsmæssigt. Ved ændringer af udbetalt EU støtte på 20% eller mere korrigeres forpagtningsafgiften forholdsmæssigt.

§ 5 – Overtagelse, aflevering og dyrkning af jorden

(Hvis forpagtningsforholdet følger kalenderåret)

I kalenderåret før forpagtningen starter, må forpagter påbegynde jordbehandling af de forpagtede arealer, herunder pløjning og såning, umiddelbart efter at bortforpagter har høstet og ryddet høsten. Bortforpagter har tilsvarende ret i det kalenderår, hvor forpagtningen ophører.

(Hvis forpagtningsforholdet går fra høst til høst)

Jorden overtages efter høst i ryddet, men ikke pløjet stand. Det forpagtede afleveres på samme måde.

Bortforpagter sår / har sået efterafgrøder i _____ ha af de forpagtede arealer. Bortforpagter foreviser / har forevist forpagter, hvor efterafgrøderne sås / er sået, hvilket forpagter respekterer. Forpagter har tilsvarende ret overfor bortforpagter i det kalenderår, hvor forpagtningen ophører.

Arealer med permanent græs overtages og afleveres som permanente græsarealer.

Udyrkede arealer, der er tilskudsberettigede, opretholdes som udyrkede arealer / opdyrkes mindst en gang i forpagtningsperioden.

Det påhviler forpagter, at sikre opretholdelsen af det forpagtedes støtteberettigelse i forpagtningsperioden. Parterne er opmærksomme på, at det er et krav i enkeltbetalingsordningen, at arealerne er støtteberettiget i hele kalenderåret.

Angående aftaler og forpligtelser, der rækker ind i eller ud over forpagtningsperioden eller forhindrer, at jorden kan tages i brug umiddelbart efter høst i det kalenderår, hvor forpagtningen ophører, f.eks. efterafgrøder, har parterne aftalt følgende:

Parterne har aftalt, at jorden skal dyrkes konventionelt/økologisk.

Forpagter forpligter sig til at dyrke jorden på landbrugsmæssig forsvarlig måde, idet markerne holdes i god gødningstilstand således, at jordens ydeevne ikke forringes. Forpagter er ligeledes forpligtet til at bekæmpe flyvehavre og andet ukrudt samt eventuelle plantesygdomme i overensstemmelse med gældende lovregler og med god skik og brug. Forpagter forpligter sig endvidere til at anvende arealet på en måde der sikrer, at omdriftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs eller som naturareal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Bortforpagter erklærer, at der; findes / ikke findes flyvehavre, findes / ikke findes kæmpebjørneklo. Forpagter har pligt til at bekæmpe flyvehavre, kæmpebjørneklo og andre udbytteferringende forekomster på det forpagtede areal i overensstemmelse med gældende love, god skik og brug.

Bortforpagter og forpagter udveksler de nødvendige oplysninger jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække til brug for gødningsregnskab i forbindelse med forpagtningens start og ophør. I ophørsåret må der efter 1. august ikke tilføres mere kvælstof end de faglige anvisninger foreskriver, medmindre der anvendes forlænget planperiode eller andet konkret aftales.

Forpagter er berettiget til at vande det forpagtede areal med vand fra forpagters egen boring, såfremt det ikke kræver faste anlæg eller nedgravning af rør på den forpagtede ejendom. Om brugen af bortforpagters vandingsanlæg aftales følgende:

Bortforpagter har i forpagtningsperioden ret, men ikke pligt til, at foretage forbedringsarbejder. Forpagter er forpligtet til inden for rimelige grænser at tåle disse arbejders udførelse.

Forpagter har i forpagtningsperioden pligt til at vedligeholde grøfter, hegn, beplantninger, veje, overkørsler, drænledninger, brinker, bræmmer, randzoner og vandløb.

Hvis der i forpagtningsperioden konstateres en væsentlig forringelse af det forpagtede, som ikke kan eller har kunne afhjælpes ved almindelig vedligeholdelse, påhviler det bortforpagter enten at udbedre forholdet eller give et forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften. Skyldes forringelsen udefrakommende forhold og ikke en teknisk forringelse af eksisterende dræn, optages forhandlinger mellem parterne med henblik på at løse problemet.

Der må ikke fjernes grus, sten, ler og lignende fra ejendommen, men forpagter må anvende disse råmaterialer på ejendommen efter dennes behov, inden for de rammer lovgivningen tillader.

Forpagter er gjort bekendt med og er indforstået med at respektere de på ejendommen hvilende servitutter og andre byrder, herunder hegns- og vejforpligtelse.

Manglende overholdelse af de forpligtigelser, der følger af dette afsnit, kan medføre et erstatningsansvar for forpagter.

§ 6 - Bygninger

Driftsbygningerne overtages som de er og forefindes og afleveres i samme stand som ved overtagelsen. (Foto optages ved overtagelsen og vedlægges som bilag til forpagtningskontrakten).

Den udvendig bygningsvedligeholdelse påhviler bortforpagter og indvendig bygningsvedligeholdelse påhviler forpagter.

Opstår der udefrakommende skade på bygninger, påhviler det bortforpagter at udbedre, hvis skaden forhindrer forpagters brug af bygningen i større omfang og forpagter kræver det. Bortforpag-

ter kan vælge at undlade udbedring. I så fald nedsættes forpagtningsafgiften forholdsmæssigt svarende til brugsværdien af bygningen. Forpagteren kan ikke kræve godtgørelse for afsavn eller ulempe.

Forbrug af strøm / varme / vand afregnes efter forbrug i henhold til måler / bimåler / aftale.

§ 7 - Adgangsret

Bortforpagter eller dennes befuldmægtigede har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til det forpagtede og kan kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af, hvorvidt forpagter overholder sine forpligtelser.

§ 8 - Betalingsrettigheder

Som led i nærværende forpagtningsaftale overdrager bortforpagter midlertidigt de betalingsrettigheder, der hører til den forpagtede jord, for den i § 2 angivne periode. Ved ophør af forpagtningsaftalen tilbagefører forpagter betalingsrettighederne til bortforpagter. Parterne forpligtiger sig til at medvirke til overdragelse og tilbageførsel af betalingsrettighederne.

Forpagter er forpligtet til at udnytte de betalingsrettigheder, som er omfattet af nærværende aftale i forpagtningsperioden, så disse ikke inddrages i den nationale reserve. Såfremt betalingsrettighederne ikke kan tilbageleveres til bortforpagter ved forpagtningsaftalens ophør på grund af forpagters forhold, er forpagter forpligtet til at fremskaffe betalingsrettigheder svarende til de af nærværende aftale omfattede rettigheder og overdrage disse varigt til bortforpagter. Er dette ikke muligt, betaler forpagter erstatning til bortforpagter for det tab, bortforpagter lider herved.

Såfremt betalingsrettighederne bortfalder som følge af bortforpagters forhold således, at forpagter ikke længere kan råde over disse, nedsættes forpagtningsafgiften årligt med det støttebeløb, forpagter mister, ligesom forpagter ikke har pligt til at tilbagelevere disse betalingsrettigheder.

Forpagtningsafgiften reguleres / reguleres ikke i tilfælde af ændring af EU's landbrugsstøtte. Medfører ændring af EU's landbrugsstøtte, at den til betalingsrettighederne knyttede støtte, der kommer til udbetaling stiger eller falder, skal forpagtningsafgiften ændres tilsvarende (krone for krone).

Parterne er bekendt med reglerne om krydsoverensstemmelse, hvorefter der kan ske reduktion i landbrugsstøtte efter EU's støtteordninger, hvis krav omfattet af krydsoverensstemmelsesreglerne ikke overholdes. Derfor kan der være situationer, hvor senere bruges overtrædelser giver træk i støtten hos tidligere brugere – og omvendt. Den, som er ansvarlig for overtrædelserne, hæfter herfor og skal betale omkostningen endeligt.

Ved offentligretlige indskrænkninger i dyrkningsretten på det forpagtede, oppebærer forpagter den kompensation, som ydes herfor. Såvel forpagter som bortforpagter er berettiget til at gøre indsigelse overfor offentligretlige indskrænkninger.

Bortforpagter oplyser, at der er indgået følgende miljøaftaler om driften af ejendommens jordbrugsareal f.eks. aftaler om miljøvenlige foranstaltninger:

Bortforpagter sørger for overdragelsen inden for de fastsatte frister. Forpagter forpligter sig at underskrive producentskiftemeddelelse med tilhørende erklæring inden for de fastsatte frister. Parterne aftaler følgende om forpagters indtræden i aftalerne:

I det omfang forpagter indtræder i en aftale, udleveres kopi af tilsagn og kortmateriale.

Bortforpagter erklærer, at forpligtelserne er opfyldt for de pågældende tilskudsordninger frem til datoen for producentskifte.

Forpagter erklærer, at ville overholde forpligtelserne for den/de pågældende tilskudsordninger i den del af tilsagnsperioden, der ligger inden for forpagtningskontraktens løbetid.

Forpagter kan / kan ikke indgå nye miljøaftaler vedrørende det forpagtede areal.

Bortforpagter oplyser følgende om andre støtteordninger:

§ 9 – Ophørs- og opsigelsesgrunde

Kontraktens parter tager forbehold for, at der i forpagtningsperioden kan indtræffe begivenheder af væsentlig betydning for forpagtningen, som ikke kunne forudses ved kontraktens indgåelse. I sådanne tilfælde kan hver af parterne kræve genforhandling af forpagtningskontrakten i sin helhed, herunder opsigelse og forkortelse af kontrakten.

Såfremt forpagter ikke betaler forpagtningsafgiften eller andre pligtige ydelser i forpagtningsforholdet på forfaldsdagen, kan bortforpagter ophæve forpagtningsforholdet, hvis forpagter ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til forpagter. Bortforpagters påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at forpagtningsforholdet ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.

Såfremt der foreligger anden væsentlig misligholdelse, kan begge parter på samme måde ophæve forpagtningsforholdet, hvis misligholdelsen ikke er bragt til ophør inden 14 dage efter, at påkrav herom er kommet frem. Hvis modparten ikke kan acceptere ophævelsen, skal han inden de 14 dage er udløbet, gøre sine indsigelser gældende. Gør modparten indsigelser gældende, skal den ophævende part inden 4 uger fra indsigelsen er kommet frem, indbringe sagen for den i § 10 om tvister valgte instans, såfremt ophævelsen ønskes fastholdt.

I tilfælde af bortforpagters eller forpagters konkurs finder reglerne i konkurslovens anvendelse.

I tilfælde af at en af parterne dør, kan dødsboet eller afdødes arvinger vælge at indtræde i eller opsigte forpagtningsforholdet med 6 måneders varsel til forpagtningsårets udløb. Afgives der ikke opsigelse, fortsætter forpagtningen. Behandles afdødes bo som et insolvent bo, finder reglerne i konkursloven anvendelse.

I tilfælde af ejerskifte – bortforpagter sælger den ejendom, som er omfattet af forpagtningen – forpagter sælger sit landbrug - kan forpagtningsforholdet opsiges med 6 måneders varsel til forpagtningsårets udløb.

Ud over ovennævnte grund er forpagtningen uopsigelig i forpagtningsperioden.

Ophører forpagtningen, overtager bortforpagter pr. ophævelses- eller opsigelsesdatoen ansvaret for driften af arealet.

I tilfælde af misligholdelse er den misligholdende part eller dennes bo, forpligtet til at godtgøre modpartens eventuelle tab ved misligholdelse, herunder dokumenterbare afholdte udgifter til drift af arealet, herunder indkomne indtægt for salg af afgrøde. En godtgørelse udelukker ikke erstatningsansvar for forpagter efter almindelige danske erstatningsretlige regler.

§ 10 - Tvister

Såfremt der opstår uenighed mellem parterne, disses boer eller arvinger i anledning af det i denne kontrakt omhandlede forpagtningsforhold - fx om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse og/eller om hvilke som helst andre spørgsmål, fx offentlige indgreb, som har betydning for forpagtningsaftalen - skal en sådan uenighed afgøres ved de almindelige civile domstole.

§ 11 - Tinglysning

Denne kontrakt tinglyses ikke.

§ 12 - Rådgivning

Parterne er bekendt med, at de kan søge rådgivning omkring forpagtning, herunder oprettelse af forpagtningskontraktens indgåelse hos Kolding Herreds landbrugsforening.

§ 13 - Underskrifter

(Sted/dato)

(Sted/dato)

Ejer/Bortforpagter:

Forpagter:

(underskrift)

(underskrift)