

Eksempel på leieavtale. Hva bør en tenke gjennom

Are Johansen

NLR Nord Norge

Hvorfor skriftlig avtale ?

- Loven krever dette for å oppfylle kravet til drift av dyrket jord.
- Få klarhet i hva avtalen omfatter.
- Avklare rettigheter og plikter for leier og eier.
- Viktig grunnlag ved uenighet.

Hva innebærer avtalen.

- Oppfylle krav i lovverket.
- Eier har trygghet for at arealene blir drevet og holdt i hevd.
- Leietaker kan gjennomføre nødvendig oppgradering og vedlikehold.
- AVTALEN GIR IKKE GRUNNLAG FOR HEVD.
- AVTALENS VARIGHET STÅR I KONTRAKTEN

Krav til avtale.

Minimumskravene er oppfylt ved å bruke standard avtale som blant annet ligger på Vestvågøy kommune sin hjemmeside

<https://www.vestvagoy.kommune.no/f/p1/i054a01f6-6b22-47ae-bf4c-fa2b493da502/avtale-om-leie-av-jord-fm-2018.pdf>

1. Avtalens omfang.

Mellom (navn) som eier

(adresse)

(telefon).....(e-postadresse).....

og

(navn) som
leier

(adresse)

(telefon).....(e- postadresse).....

er det inngått avtale om leie av følgende arealer på gnr.,
bnr. i Vestvågøy kommune

1. Avtalens omfang, forts.

Arealslag	Daa
Fulldyrka jord	64 da
(eksempel på tillegg i standard avtale) Jord som skal oppgraderes	5 da
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	

Det leide arealet skal drives som tilleggsjord til eiendommen **Gnr.;**
Bnr i Vestvågøy kommune

Leieren får rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger i driften av leiearealene. **Inn-/avkjørsler som er markert på kartet skal benyttes til transport inn og ut av eiendommen.**

Annet som omfattes av leieavtalen:

Vedlikehold av utmarksgjerde 684 m. Oppgradering av 5 da tidligere dyrket jord innen 3 år fra avtalen er signert.

Vedlagte kart viser leieavtalens arealer.

Anbefalte vedlegg til avtalen

- Kart som viser arealet som avtalen omfatter.
- Markering av inn- og utkjørsler dersom dette er ønskelig eller nødvendig.
- Markering av veier som omfattes av avtalen.
- Markering av gjerder som skal vedlikeholdes.
- Tilstandsrapport.

VEDLEGG LEIEAVTALE FOR GNR. ..., BNR. ...



Avtalen gjelder 64 da fulldyrket jord og 5 da som skal oppgraderes. 684 m utmarksgjerde skal vedlikeholdes. Inn-/avkjørsler markert på kartet

2. Avtalens varighet.

Avtalens varighet er 10 - ti år regnet fra 01.01. 2019 (dato/år).

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år. Avtalen kan ikke sies av opp ev eieren i leietiden, se likevel punkt 8.

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

- Kommunen kan gi dispensasjon fra varighet på 10 år på grunn av særlige hensyn.
- Dersom partene er enige kan avtalen forandres, men kommunen må godkjenne endringene.

3. Arealenes tilstand og bruk

Leieren overtar landbruksarealene, gjerder og veier i den tilstand de er når leieavtalen trer i kraft. Arealene skal nyttes til jordbruksformål og skal drives på en faglig forsvarlig måte. Leieren overtar de plikter som eieren har ved vedlikehold av gjerder og veier. Leieren er ansvarlig for å etterkomme offentlig påbud og forskrifter ved bruk av arealene. Ved opphør av leieavtalen skal arealene, gjerdene og veiene være i like god stand som ved overtagelsen. 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

Det anbefales at det settes opp en tilstandsrapport:

- Jord
- Drenering
- Veier og stikkrenner
- Gjerder

4. Vedlikehold og nydyrking.

Leieren gis rett til å drenere og kanalisere arealene etter behov. Dette gjelder også for nydyrking og for bygging av transportveg til nydyrkings- felt. Arbeidet skal utføres etter planer godkjent av eieren. Offentlige driftstilskudd for det nydyrkede areal tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskott fordeles mellom eier og leier etter avtale.

- Leier har rett til å drenere og kanalisere arealene etter behov. Dette er normal landbruksdrift.
- Rett til nydyrking og bygging av transportvei til nydyrkingsfelt. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

5. Leieavgift.

Leieavgiften er kr. 0 pr år forutsatt avtalt oppgradering av 5,0 da og vedlikehold av utmarksgjerde.

Den forfaller til betaling første gang _____ og siden årlig til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leieavgiften reguleres etter _____ år.

På dette punktet er det viktig å tenke gjennom hva som er en rimelig leiepris.

- For eier betyr avtalen at lovens krav tilfredsstilles og at arealene holdes i hevd. Det siste fører til at verdien på eiendommen opprettholdes.
- For leier gir avtalen stabilitet og mulighet til å investere i nødvendig vedlikehold.
- Prisen må gjenspeile arealenes kvalitet og tilstand.

6. 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.

Framleie MÅ AVTALES MED EIER og EIER må søke om tillatelse.

7. 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.

Avtalen følger eiendommene - ikke eierne.

Dersom eierskifte er nært forestående eller leier har planer om å avvikle drifta bør en vurdere å søke dispensasjon.

8. Mislighold

Vesentlig mislighold av denne avtalen gir både eier og leier rett til å kreve at avtalen opphører. 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 hvis dette er leiers ansvar.. Det samme gjelder når jorda vanhevdes.

VESENTLIG mislighold:

- Ikke betalt leieavgift innen 6 måneder etter avtalt frist
- Arealet brukes til annet formål enn landbruk.
- Framleie som ikke er godkjent av eier.
- Ikke utført avtalt vedlikehold av gjerder, veier etc.
- Vanhevd av jorda

9. Tvist om avtalen

9. 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.

10. Tinglysning

Avtalen kan tinglyses. Tinglysingsomkostningene bæres av leier.

Tinglysning sikrer at dokumentet er kjent ved eierskifte og sikrer dermed mot misforståelser som følge av plutselige endringer i eierforhold.

11. Annet.

Denne avtalen er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje oppbevares av kommunen.

3 eksemplarer

Sted _____ Dato _____

_____ eier _____ leier

Som eiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen.

Sted _____ Dato _____

ektefelle

Eiers ektefelle

Vi bekrefter at partene egenhendig har undertegnet avtalen i vårt nærvær og at de er over 18 år.

2 vitner

Sted _____ Dato _____

1. _____

2. _____