

FORPAGTNINGSKONTRAKT (Jordforpagtning)

Teknik og Drift
Kathrine Juul Andersen/kaja
Sagsnr. 23 2932
11. august 2023

Underskrevne ("Bortforpagter")
Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød
CVR.nr.60183112

bortforpagter herved til medunderskrevne ("Forpagter")

Navn:

Vejnavn + nr:

Postnummer + by :

CVR.nr./ Ejendomsnr.:

(Bortforpagter og Forpagter er individuelt refereret til som en "Part" og samlet "Parterne")

§ 1 Forpagtingens omfang

Forpagtingen omfatter et samlet areal af Bortforpagters jordtilliggende på **69,17** ha efter matrikelkortet jf. vedhæftede kortskitse **bilag 2-6**, heraf udgør det støtteberettigede areal **69,17** ha. Bortforpagter indestår ikke for størrelsen af det støtteberettigede areal.

- Jagtretten tilkommer Bortforpagter
- Fiskeretten tilkommer Bortforpagter

Følgende bilag er en del af nærværende aftale:

- **Bilag 1:** [Beslutningspunkt Økonomiudvalgsmøde den 22. juni 2023 pkt. 3](#)
- **Bilag 2-6:** Kort af det forpagtede areal
 - Areal 2: 13,18 ha
 - Areal 3: 6,79 ha
 - Areal 4: 18,94 ha, 1,40 ha, 1,01, 6,26 ha, 0,20 ha – I alt 27,81 ha
 - Areal 5: 19,50 ha
 - Areal 6: 1,89 ha

Areal 3 skal hvert år i august benyttes til afholdelse af Lyng Kræmmermarked. Forpagter skal indrette driften på arealet så dette er muligt.

Videreforgtning:

Intet af, hvad der omfattes af denne kontrakt, må hverken helt eller delvist videreforgtninges til andre.

§ 2 Forpagtningsperioden

Forpagtningskontrakten gælder fra den **1. september 2023** og vedvarer indtil den **31. august 2028**

til hvilket tidspunkt den ophører uden yderligere varsel, jf. dog §§ 9-11 om henholdsvis misligholdelse, konkurs og opsigelse.

Forpagtningsåret starter på ovennævnte dato for forpagtningsforholdets påbegyndelse.

I tilfælde af sen høst i forpagtningens udløbsår gives Forpagter ret til at høste færdig – dog **senest 1. oktober**. Modsat gives ny rådighedshaver ret til at tilså Det Forpagtede efter høst, selvom dette måtte være inden udløb af kontrakten, medmindre forhold i § 6 nedenfor er til hinder herfor.

Ved kortere forpagtningsperioder er det muligt at lade et tilsagn ophøre ifm. et producentskifte uden overdragelse af tilsagn.

§ 3 Forpagtningsafgiften

Fast afgift:

Forpagtningsafgiften i første dyrkningsår udgør i alt _____ kr./år

Forpagtningsafgiften erlægges hver **den 1. november, første gang den 1. november 2024 for perioden 1. september 2023 – 31. august 2024.**

Forpagtningsafgiften reguleres årligt med 2 % her **den 1. september, første gang den 1. september 2025**. Reguleringsprocenten vil løbende blive vurderet i forhold til prisudviklingen i samfundet, og vil blive varslet ændret, såfremt prisudviklingen forløber anderledes.

Sidste forpagtningsår løber fra **1. september 2027 – 31. august 2028.**

GLM-krav:

Forpagtningsafgiftens størrelse er fastsat ud fra, at Forpagter overholder betingelserne for modtagelse af betaling for GLM-krav. Forpagter vil ikke kunne kræve nedslag i forpagtningsafgiften på grund af manglende overholdelse af betingelserne for modtagelse af betaling for GLM-krav.

Skatter og forsikringer:

Grundskatter af Det Forpagtede betales af Bortforpagter

Forpagter overtager ikke de af Bortforpagter evt. tegnede forsikringer af afgrøder m.v. Forpagter sørger herefter selv for at tegne forsikring af afgrøder m.v.

§ 4 Sikkerhedsstillelse og transport

Forpagter stiller følgende sikkerhed for rettidig betaling af forpagtningsafgiften:
Bankgaranti på et års forpagtningsafgift.

Sikkerheden stilles således:

Før underskrivelse af kontrakt fra Bortforpagters side.

Omkostningerne ved sikkerhedsstillelsen afholdes af:

Forpagter

§ 5 Adgangsret

Bortforpagter eller dennes befuldmægtigede har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til Det Forpagtede samt ret til at kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af, hvorvidt Forpagter overholder sine forpligtelser, ligesom Bortforpagter er berettiget til at foretage de fornødne undersøgelser til konstatering heraf.

Den Part, der ved en eventuel myndighedskontrol har rådighed over jorden, er forpligtet til at give den kontrollerende myndighed adgang til Det Forpagtede. Nægtes en kontrollerende myndighed adgang, kan det medføre bortfald af ansøgning om direkte arealstøtte og udgøre en misligholdelse af Forpagtningskontrakten, jf. § 9.

§ 6 Dyrkning af jorden

Følgende aftales vedrørende dyrkning af jorden:

Parterne har aftalt, at jorden kun må dyrkes økologisk.

Arealerne har været drevet økologisk. Bortforpagter indestår ikke for overtagelse/producentskifte af økologisk status og evt. tilsagn om tilskud fra nuværende forpagter.

Forpagter overtager Det Forpagtede i følgende tilstand:

Overtagelse i den tilstand de er og forefindes.

Forpagter afleverer Det Forpagtede i følgende tilstand:

- For dyrkede areal som stubjord
- Hvis der på ejendommen er hegn eller indhegninger af nogen art, skal disse afleveres i forsvarlig stand.

De forpagtede arealer må ikke braklægges/henlægges udyrket medmindre andet er skriftligt aftalt mellem parterne. Se i øvrigt **bilag 1** til nærværende kontrakt.

Bortforpagter erklærer, at der kan forefindes flyvehavre på Ejendommen.

Bortforpagter erklærer, at der kan forefindes andre udbytteforringende forekomster.

Følgende aftales vedrørende kæmpebjørneklo:

Forpagter er selv bekendt med eller indhenter egenhændigt information om, hvorvidt Det Forpagtede er omfattet af en kommunal indsatsplan for bekæmpelse af kæmpebjørneklo.

Følgende er aftalt om dyrkning af jorden i kalenderår, som ikke i deres helhed er omfattet af forpagtningsperioden:

Det påhviler den Part, der har rådighed over jorden, på ethvert givent tidspunkt at sikre opretholdelsen af Det Forpagtedes støtteberettigelse i henhold til grundbetalingsordningens krav i hele kalenderåret.

Det påhviler den Part, der har rådighed over jorden, enten at opretholde evt. fritagelse fra grønne krav hele kalenderåret eller opfylde de grønne krav, hvis fritagelsen bortfalder.

Herunder forpligter Forpagter sig til på Bortforpagters/hitdige forpagters vegne at overholde de ved Forpagtningsperiodens begyndelse eksisterende forpligtelser vedrørende arealer anmeldt med permanent græs, brak, pligtige efterafgrøder og/eller MFO-efterafgrøder frem til, Bortforpagters/hitdige forpagters forpligtelser ifølge lovgivningen er indfriet. Det samme gælder anden afgrøde, for så vidt at vedligeholdelsen af den pågældende afgrøde er udslagsgivende for Bortforpagters/hitdige forpagters overholdelse af kravet om flere afgrødekategorier.

Det påhviler Bortforpagter at sikre, at de nødvendige oplysninger om sådanne arealers størrelse og beliggenhed oplyses overfor Forpagter.

Ved Forpagtningskontraktens ophør, uanset tidspunkt og årsag, forpligter Bortforpagter sig til på Forpagters vegne at overholde de på dette tidspunkt gældende forpligtelser vedrørende arealer anmeldt med permanent græs, brak, pligtige efterafgrøder og/eller MFO-efterafgrøder ud over Forpagtningskontraktens løbetid og frem til, Forpagters forpligtelser ifølge lovgivningen er indfriet. Det samme gælder anden afgrøde, for så vidt at vedligeholdelsen af den pågældende afgrøde er udslagsgivende for Forpagters overholdelse af kravet om flere afgrødekategorier.

Det påhviler Forpagter at sikre, at de nødvendige oplysninger om sådanne arealers størrelse og beliggenhed oplyses overfor Bortforpagter.

Forpagter forpligter sig til at dyrke jorden på landbrugsmæssig forsvarlig måde, idet Det Forpagtede holdes i god kalknings- og gødningstilstand, således at jordens ydeevne ikke forringes. Forpagter er ligeledes forpligtet til at bekæmpe og forebygge 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 Det Forpagtede på en måde, der sikrer, at omdriftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs eller som naturareal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Forpagter overdrager ved Forpagtningskontraktens ophør de nødvendige oplysninger, jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om næringsstofreducerende tiltag ("Gødningsanvendelsesloven"), til brug for gødningsregnskab. I det år, hvor Forpagtningskontrakten er ophørt, må der efter 1. august ikke tilføres mere kvælstof, end de faglige anvisninger foreskriver, medmindre der anvendes forlænget planperiode eller andet konkret aftales.

Der må ikke udbringes spildevandsslam på arealerne.

Følgende er aftalt vedrørende:

Gødskning: Ingenting

Kalkning: Ingenting

Grundforbedring: Ingenting

Såfremt Bortforpagter i Forpagtningsperioden iværksætter grundforbedringsarbejder, vejarbejder eller lignende på Ejendommen, er Forpagter forpligtet til inden for rimelige grænser at tåle disse arbejders udførelse.

Almindelig vedligeholdelse af drænledninger påhviler Forpagter. Hvis der i Forpagtningsperioden konstateres en væsentlig forringelse af det eksisterende dræn, som ikke kan afhjælpes ved almindelig vedligeholdelse, påhviler det Bortforpagter enten at udbedre forholdet eller tilbyde 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.

Som almindelig vedligeholdelse skal anses enhver indsats, der bringer drænledningen på niveau med tilstanden ved starten af Forpagtningsperioden.

Vedligeholdelse af tilstødende grøfter, hegn, beplantninger, stier, veje, overkørsler, brinker og vandløb påhviler Forpagter.

Der må ikke fjernes grus, sten, ler og lignende fra Ejendommen. Forpagter må dog anvende disse råmaterialer på Ejendommen efter dennes behov, indenfor 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. Forpagter gøres opmærksom på, at eksisterende regnvandsledning med tilhørende brønd og olieudskiller tilhørende Novafos Spildevand Allerød A/S mangler at blive deklareret på areal 3. Arbejdet med dette er påbegyndt.

§ 7 Støtteordninger

Konditionalitet:

Parterne er bekendt med reglerne om konditionalitet, hvorefter der kan ske reduktion i landbrugsstøtte efter EU's støtteordninger, hvis krav omfattet af konditionalitetsreglerne ikke overholdes. Parterne er opmærksomme på, at arealrelaterede overtrædelser, der konstateres i et givent kalenderår, kan medføre reduktion i støtten hos den Part, der har søgt støtte på Det Forpagtede, uanset hvem der er ansvarlig for overtrædelserne.

Parterne aftaler, at Bortforpagter er erstatningsansvarlig, hvis dennes handlinger fører til reduktion i landbrugsstøtten for Forpagter.

Parterne aftaler, at Forpagter er erstatningsansvarlig, hvis dennes handlinger fører til reduktion i landbrugsstøtten for Bortforpagter eller en senere forpagter, ejer eller bruger.

Hvis Bortforpagter også udlejer en jagt på Det Forpagtede, forpligter Bortforpagter sig til at informere lejerne af jagten om de relevante bestemmelser om konditionalitet.

GLM-krav:

Parterne er bekendt med reglerne om GLM-krav, hvor en stor del af landbrugsstøtte efter EU's støtteordninger kun udbetales, hvis bedriften overholder GLM-krav (flere afgrødekategorier, miljøfokusområder og opretholdelse af permanent græs) og/eller evt. undtagelse for økologiske arealer i hele kalenderåret.

Eksisterende miljøaftaler (MVJ/ miljøordninger m.v.):

Forpagter undersøger selv hvad der måtte findes af tilsagn på arealerne.

Nye miljøaftaler:

Forpagter kan frit indgå nye miljøaftaler vedrørende Det Forpagtede, når tilsagnsperioden ligger inden for Forpagtningsperioden løbetid, eller der i ordningen er mulighed for "blåt producentskifte".

Forpagter kan frit indgå nye aftaler om økologisk arealtilskud med relevante tillæg, når tilsagnsperioden ligger inden for Forpagtningsperioden, eller når der er mulighed for "blåt producentskifte". (*min. 5 år fra først kommende 1. september*)

§ 8 Genforhandling

Parterne er enige om, at Forpagtningskontrakten ikke kan genforhandles uanset væsentlige ændringer i forudsætningerne ved Forpagtningskontraktens indgåelse.

§ 9 Misligholdelse

Misligholdelse vedrørende betaling:

Såfremt Forpagter ikke betaler forpagtningsafgiften eller andre pligtige ydelser i henhold til Forpagtningskontrakten på forfaldsdagen, kan Bortforpagter ophæve Forpagtningskontrakten, hvis Forpagter ikke har berigtiget restancen senest tre bankdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til Forpagter. Bortforpagters påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at Forpagtningskontrakten ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.

Anden misligholdelse:

Såfremt der foreligger anden væsentlig misligholdelse, er ophævelse af Forpagtningskontrakten betinget af, at den Part, som ønsker at gøre hævebeføjelsen gældende, forinden ophævelse har afgivet skriftligt påkrav til den anden misligholdende Part med præcisering af misligholdelsens karakter samt oplysning om, at Forpagtningskontrakten hæves, såfremt den misligholdende Part ikke har berigtiget og bragt misligholdelsen til ophør inden 14 dage efter, at det skriftlige påkrav herom er kommet frem til den misligholdende Part. Hvis den misligholdende Part ikke kan acceptere ophævelsen, skal han, inden de 14 dage er udløbet, gøre sine indsigelser gældende. Gør den misligholdende Part indsigelser gældende, skal den ophævende Part inden 4 uger, fra indsigelsen er kommet frem, indbringe sagen for den i Forpagtningskontraktens § 12 valgte instans, såfremt ophævelsen ønskes fastholdt.

Ophører Forpagtningskontrakten før Forpagtningsperiodens udløb som følge af misligholdelse fra en Parts side, er den misligholdende Part eller dennes bo forpligtet til at godtgøre den ikke-misligholdende Part det tab, som påføres denne ved Forpagtningskontraktens ophør. Som modstykke hertil er den ikke-misligholdende Part forpligtet til at afstå en eventuel økonomisk vinding, som denne måtte opnå som en følge af Forpagtningskontraktens ophør. Værdien af afgrøden på Det Forpagtede fastsættes ved stedeforretning snarest muligt efter datoen for ophævelse.

§ 10

Konkurs, rekonstruktion og dødsfald

Konkurs:

I tilfælde af Bortforpagters eller Forpagters konkurs finder reglerne i konkurslovens kapitel 7 anvendelse. Fristen for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i Forpagtningskontrakten, jf. konkurslovens § 55, stk. 2, aftales dog til 14 dage.

Rekonstruktion:

I tilfælde af Bortforpagters eller Forpagters rekonstruktion finder reglerne i konkurslovens kapitel 2b anvendelse. Fristen for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i Forpagtningskontrakten, skal meddeles uden ugrundet ophold, jf. konkurslovens § 12 o, stk. 3.

Dødsfald:

Behandles afdødes bo som et insolvent bo, finder reglerne i konkurslovens kapitel 7 anvendelse. Fristen for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i Forpagtningskontrakten, jf. konkurslovens § 55, stk. 2, aftales dog til 14 dage.

Forpagters død:

Dør Forpagter i Forpagtningsperioden, ophører Forpagtningskontrakten ved udløbet af det igangværende forpagtningsår, hvori Forpagter døde. Udløber forpagtningsåret mindre end 3. måneder fra dødsfaldet, ophører Forpagtningskontrakten først ved udløbet af det følgende forpagtningsår.

Hvis Forpagter efterlader sig ægtefælle eller samlever, er denne dog berettiget til at fortsætte forpagtningen i den tilbageværende del af Forpagtningsperioden på de i Forpagtningskontrakten aftalte vilkår.

En medforpagter er berettiget til at fortsætte forpagtningen i den tilbageværende del af Forpagtningsperioden, enten sammen med afdødes ægtefælle eller samlever, eller hvis denne ikke ønsker at indtræde, da som eneforpagter.

Hvis afdødes ægtefælle eller samlever ønsker at indtræde i forpagtningsforholdet i henhold til Forpagtningskontrakten, skal dette meddeles Bortforpagter skriftligt senest 3. måneder efter dødsfaldet.

§ 11

Opsigelse

Aftalen kan hæves som følge af misligholdelse efter § 9 eller opsiges ved dødsfald mv. med særligt varsel efter § 10.

Bortforpagter kan opsiges aftalen når som helst – hvilket vil sige med en dags varsel – helt eller delvis i tilfælde hvor ejendommen eller dele af den skal anvendes til ikke landbrugsmæssige formål.

Opsiger bortforpagter aftalen inden udløb, dækker bortforpagter et eventuel tilbagebetalingskrav fra Landbrugsstyrelsen på forpagters tilskudsordninger samt afgrødetab for opsigelsesåret.

§ 12 Tvister

Mediation og voldgift:

Såfremt der opstår uenighed mellem Parterne, disses boer eller arvinger i anledning af det i Forpagtningskontrakten aftalte, herunder, men ikke begrænset til, uenighed vedrørende Forpagtningskontraktens indgåelse, fortolkning og ophør og/eller om ethvert andet spørgsmål, der udspringer af eller relaterer sig til Forpagtningskontrakten, fx offentlige indgreb, som har betydning for Forpagtningskontrakten, skal en sådan tvist i første omgang søges løst ved mediation. Udgifterne til mediationen deles ligeligt mellem Parterne.

Såfremt Parterne ikke kan nå til enighed om en mediator, udpeges en mediator af Landbrug & Fødevarer, Erhvervsjura.

Såfremt der ikke efter mediation er opnået enighed mellem Parterne, afgøres tvisten herefter af en voldgift.

Proceduren ved voldgift:

Voldgiftsforretninger udføres af en voldgiftsret, som består af 1 formand og 2 voldgiftsmænd, medmindre Parterne har aftalt andet.

Hver af Parterne har ret til at udpege en voldgiftsmand.

Når den ene Part har udpeget sin voldgiftsmand og givet meddelelse herom til den anden Part, og denne ikke inden 14 dage derefter har udpeget sin, er den første Part berettiget til at anmode den stedlige civildommer om at udpege den anden.

Forinden forretningen påbegyndes, udpeger voldgiftsretten en opmand. Hvis der ikke kan opnås enighed, udpeges opmanden af den stedlige civildommer.

Hver af Parterne har kun ret til to gange skriftligt at fremsætte sine bemærkninger og har kun 14 dage hver gang til at udfærdige sådanne, medmindre voldgiftsretten giver tilladelse til flere skriftlige indlæg og/eller en længere frist.

Oversiddes fristen, har vedkommende tabt retten til at fremsætte yderligere bemærkninger. Voldgiftsretten bestemmer i øvrigt selv sin forretningsgang, herunder hvilke bevisligheder den yderligere måtte ønske tilvejebragt.

Når voldgiftsretten har optaget sagen til kendelse, er den forpligtet til inden fire uger derefter at afsige kendelsen. Sker dette ikke, har hver af Parterne ret til at forkaste voldgiften og forlange tvisten afgjort ved domstolene.

Voldgiftsretten fastsætter i sin kendelse, hvem der skal udrede de med den pågældende sags behandling forbundne udgifter.

I den forbindelse tages der samtidig hensyn til, hvem der taber sagen helt eller delvis. Der kan tages hensyn til, om det har været rimeligt for den tabende at rejse sagen.

Den afsagte kendelse afgør sagen endeligt og kan således ikke indbringes for de ordinære domstole.

Voldgiftslovens regler finder i øvrigt anvendelse, herunder hvis der opstår tvivl om forståelse eller betydningen af denne paragraf.

Bestemmelserne om tvisters afgørelse ved voldgift skal foruden for Bortforpagter og Forpagter gælde for disses boer, også når de behandles som insolvente boer.

§ 13 Tinglysning

Parterne har aftalt, at Forpagtningskontrakten ikke skal tinglyses.

§ 14 Underskrifter

X

Forpagter

X

Bortforpagter

X

Dato

X

Sted

X

Dato

X

Sted



Allerød
Kommune

Kontraktens formularer er senest revideret i oktober 2022 af Landbrug & Fødevarer, Erhvervsjura. Tilpasset af Allerød Kommune 11. august 2023.