

Forpagningskontrakt
Forpagning af landbrugsjord

Underskrevne (bortforpagter)

Faxe Kommune

Frederiksgade 9

4690 Haslev

Cvr. 29188475

Bortforpagter herved til medunderskrevne (forpagter)

Navn og adresse

Cvr.

Ejendommen / En del af ejendommen matr.nr. xxx

§ 1

Forpagningens omfang

Forpagningen omfatter et areal af ejendommens jordtilliggende på i alt ca. **xx** ha jf. vedhæftede kortskitse (bilag A)

Jagtretten tilkommer bortforpagter.

Følgende tillæg og bilag er en del af nærværende aftale:

- Kortbilag (bilag A)
- Faxe Kommunes indsatsplan for bekæmpelse af bjørneklo (Bilag B)

Videreforgtning:

Intet af, hvad der omfattes af denne kontrakt, må hverken helt eller delvist videreforgtes til andre. Der må ej heller indgås aftaler med andre om modtagelse af husdyrgødning til udspredning på arealer omfattet af denne kontrakt.

§ 2

Forpagtningsperioden

Forpagningsaftalen gælder fra den 1. oktober 2021

og vedvarer indtil den 30. september 2026

til hvilket tidspunkt den ophører uden yderligere varsel jf. dog §§ 10-12 om henholdsvis misligholdelse, konkurs og opsigelse.

Forpagtningsåret starter på ovennævnte dato for forpagtningsforholdets påbegyndelse.

§ 3

Forpagtningsafgiften

Den årlige forpagtningsafgift inkl. Betalingsrettighederne for jorden er foreløbigt beregnet til **xxx kr.** for det første forpagtningsår. Forpagtningsafgiften erlægges med et a conto beløb **svarende til kapitelstaksten for året tidligere**, hver den 1. oktober, første gang den 1. oktober 2021 for perioden fra den 1. oktober 2021 til den 30. september 2022. Første a contobetaling beregnes således ud fra kapitelstaksten for byg for 2020 for Sjælland med omliggende øer.

Endelig fastsættelse af den årlige forpagtningsafgift sker, når kapitelstaksten for den pågældende høst foreligger. Forpagtningsafgiften beregnes ud fra **xx hkg** byg pr. ha eller i alt **xxx hkg** som afregnes til kapitelstaksten for Sjælland med omkringliggende øer.

Endelig afregning af forpagtningsafgiften sker ved betaling af et reguleringsbeløb, dvs. forskellen mellem den endeligt beregnede afgift og det betalte a conto beløb, senest den 1. april året efter høst. Første gang den 1. april 2023.

Grundskatter af det forpagtede betales af bortforpagter.

Forpagter sørger selv for forsikring af afgrøder mv.

§ 4

Sikkerhedsstillelse

Det er aftalt, at der ikke skal stilles sikkerhed for rettidig betaling af forpagtningsafgiften.

§ 5

Adgangsret

Bortforpagter eller dennes befuldmægtigede har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til bortforpagtede arealer samt ret til at kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af, hvorvidt forpagteren overholder sine forpligtelser, ligesom bortforpagteren 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 arealet. Nægtes en kontrollerende myndighed adgang, kan det medføre bortfald af ansøgning om enkeltbetaling. Påføres en part tab som følge heraf er modparten erstatningspligtig.

§ 6

Dyrkning af jorden og etablering af biodiversitetsbræmme

Det er et krav, at der etableres en biodiversitetsbræmme med vilde blomster i en bredde på 6 m. Størrelsen kan dog tilpasses så det passer med forpagters såmaskine og gps. Biodiversitetsbræmmen er indtegnet på kortbilag (bilag A)

Forpagteren overtager arealet i følgende tilstand:

Forpagteren overtager arealet i den stand, det er og forefindes.

Der kan findes flyvehavre og andre udbytteforringende forekomster på ejendommen. Ejendommen har tidligere været bortforpagtet, og oplysninger om eventuel tidligere bekæmpelse kan bortforpagter indhente fra tidligere forpagter på forlangende.

Forpagteren afleverer arealet i følgende tilstand:

Afgrøder der står på roden på ophørstidspunktet, vil forpagteren få den fornødne tidsfrist til at afhøste.

Markarealet afleveres efter afhøstning som stubmark, hvorfra halmen enten er fjernet eller efterladt i snittet tilstand.

Forpagter er forpligtet til at opretholde god landbrugs- og miljømæssig stand på de forpagtede arealer, ligesom forpagter forpligter sig til at anvende arealet på en måde, der sikrer, at omdriftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs eller som naturareal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Det påhviler den part, der har rådighed over jorden på ethvert givent tidspunkt, at sikre opretholdelsen af arealernes støtteberettigelse, idet det er et krav i enkeltbetalingsordningen, at arealerne er støtteberettigede i hele kalenderåret. Manglende overholdelse af denne forpligtelse kan medføre et erstatningsansvar.

Forpagter overdrager ved forpagtningsens ophør de nødvendige oplysninger jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække til brug for gødningsregnskab. 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.

Affald m.v. udkøres, jf. bekendtgørelse om anvendelse af affald til jordbrugsformål (slambekendtgørelsen) på arealet efter aftale med bortforpagter.

Forpagteren skal dyrke jorden på landbrugsmæssig forsvarlig måde, idet markerne skal holdes i god gødnings- og renhedstilstand, således at jordens ydeevne ikke forringes. Forpagteren er derfor forpligtet til at bekæmpe flyvehavre, bjørneklo og andet invasivt ukrudt, samt eventuelle plantesygdomme i overensstemmelse med gældende lovregler og med god skik og brug.

Vedligeholdelse af drænledninger påhviler forpagteren. Hvis der i forpagtningsperioden sker en væsentlig forringelse af afvandingsforholdene, som ikke kan afhjælpes ved vedligeholdelse, kan både bortforpagter og forpagter foranstalte dræningsarbejder udført. Hvis parterne ikke kan blive enige om nødvendigheden heraf, herunder tidspunktet og betalingen, eller der kommer myndighedskrav, afgøres spørgsmålet efter denne kontrakts § 13 om tvister.

Såfremt bortforpagteren i forpagtningsperioden iværksætter grundforbedringsarbejder, vejarbejder eller lignende på ejendommen, er forpagteren forpligtet til inden for rimelige grænser at tåle disse arbejders udførelse.

Forpagteren er berettiget til at vande de forpagtede arealer med vand fra forpagterens egen boring, såfremt det ikke kræver faste anlæg eller nedgravning af rør på den forpagtede ejendom.

Vedligeholdelse af grøfter, hegn, beplantninger, stier, veje, overkørsler og vandløb påhviler forpagteren.

Der må ikke fjernes grus, sten, ler og lign. fra ejendommen, men forpagteren må anvende disse råmaterialer på ejendommen efter dennes behov, indenfor de rammer lovgivningen tillader.

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

§ 7 Betalingsrettigheder

Der medfølger ikke betalingsrettigheder til det forpagtede areal.

§ 8 Støtteordninger

Krydsoverensstemmelse

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. Forpagter anerkender sin erstatningspligt, hvis manglende overholdelse af krav medfører reduktion af tidligere forpagters landbrugsstøtte. Det samme gælder for forpagter i forhold til senere forpagtere af arealet. Faxe Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke selv har dyrket arealet, der har været bortforpagtet inden indgåelsen af denne kontrakt.

Nye miljøaftaler

Forpagteren kan kun indgå nye miljøaftaler, der ligger udover de eksisterende miljøaftaler, såfremt bortforpagteren kan godkende dette.

§ 9 Forbehold

Kontraktens parter tager forbehold for, at der i forpagtningsperioden kan indtræffe begivenheder, som ikke kunne forudses ved kontraktens indgåelse. Dette kan f.eks. være væsentlige ændringer i de på ejendommen hvilende byrder eller andre ekstraordinære foranstaltninger – herunder lovmæssige indgreb, som vil forrykke det økonomiske forhold mellem parterne væsentligt.

Dette kan tillige være ændringer i Danmarks eller EU`s regelsæt, der får den effekt, at den indgåede forpagtningskontrakt får væsentligt ændrede økonomiske konsekvenser for en af parterne i forhold til de på tidspunktet for kontraktens indgåelse kendte forudsætninger.

I sådanne tilfælde kan hver af parterne kræve genforhandling af forpagtningskontrakten i sin helhed, herunder ophævelse og forkortelse af kontrakten. Kan parterne ikke blive enige, afgøres spørgsmålet i overensstemmelse med kontraktens § 13 om tvister.

§ 10 Misligholdelse

Misligholdelse vedrørende betaling

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

Anden misligholdelse

Såfremt der foreligger anden 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 ophævende part inden 4 uger fra indsigelsen er kommet frem, indbringe sagen for i § 13 om tvister valgte instans, såfremt ophævelsen ønskes fastholdt.

Ophører forpagtningen i utide som følge af misligholdelse fra en parts side, er denne eller dennes bo forpligtet til at godtgøre modparten tab, som påføres denne ved forpagtningsforholdets afbrydelse. Modsat er modparten forpligtet til at afstå en eventuel vinding ved forpagtningsforholdets afbrydelse.

§ 11

Konkurs, betalingsstandsning og dødsfald

Konkurs

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

Betalingsstandsning

I tilfælde af bortforpagterens eller forpagterens betalingsstandsning er den anden part berettiget til at kræve sikkerhedsstillelse for ydelser i henhold til denne aftale. Stiller den tilsynsførende ikke sikkerheden inden 14 dage efter, at påkrav herom er kommet frem, er den anden part berettiget til straks at hæve aftalen.

Dødsfald

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

Forpagters død:

Hvis forpagter efterlader sig ægtefælle eller samlever, er denne dog berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud på de aftalte vilkår.

Hvis afdødes ægtefælle eller samlever ønsker at indtræde i forpagtningsforholdet, skal dette meddeles bortforpagter skriftligt senest 2 måneder efter dødsfaldet.

Hvis der ikke sker indtræden i kontrakten af en af de berettigede, kan både bortforpagter og forpagters bo opsige forpagtningskontrakten med 2 måneders varsel til forpagtningsårets udløb.

§12

Opsigelse

Aftalen kan hæves som følge af misligholdelse efter § 10 eller opsiges ved dødsfald, m.v. med særligt varsel efter § 11.

Andre opsigelsesgrunde

Selskaber

Er bortforpagter eller forpagter af et selskab, har parterne aftalt følgende i tilfælde af fusion, udskiftning af ankermand m.v.:

Det nye selskab indtræder i denne kontrakt med de rettigheder og forpligtelser, der følger heraf:

Ejerskifte

I tilfælde af ejerskifte på forpagters bedrift har parterne aftalt følgende:

Denne kontrakt bortfalder. Forpagter er forpligtet til at holde ejeren skadesløs for ethvert tab i denne forbindelse, herunder for manglende forpagtningsafgift, indtil ny forpagtningsaftale indgås. Det kan dog aftales, at den nye ejer indtræder i kontrakten med de rettigheder og forpligtelser, der følger heraf.

Andet

Selvom aftalen er uopsigelig i forpagtningsperioden, jf. § 2, kan aftalen dog opsiges i følgende tilfælde:

I forpagtningstiden er bortforpagter berettiget til at udtage eller frasælge parceller af det forpagtede, således at disse parceller udgår af forpagtningen mod en forholdsmæssig afkortning af forpagtningsafgiften. I det omfang forpagteren ikke har høstet på det pågældende areal, ydes erstatning for udført arbejde, gødning og

udsæd. I mangel af enighed, fastsættes erstatningens størrelse af den under § 13 nævnte mediator eller voldgift.

Såfremt bortforpagter inden en 1. september har meddelt, at det pågældende areal inddrages, betales ingen erstatning.

§ 13 Tvister

Såfremt der opstår uenigheder mellem parterne, disses boer eller arvinger i anledning af det i denne kontrakt omhandlede forpagtningsforhold – f.eks. om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse og/eller om hvilke som helst andre spørgsmål, f.eks. offentlige indgreb, som har betydning for forpagtningsaftalen – skal en sådan uenighed i første omgang søges løst ved mediation.

Såfremt parterne ikke kan nå til enighed om en mediator, udpeges en uddannet mediator af Dansk Landbrugsrådgivning, Landscentret for Landboret og udgifterne til mediationen deles ligeligt mellem parterne.

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

Proceduren

Voldgiftsforretninger udføres af en voldgiftsret, som består af 1 formand og 2 voldgiftsmænd, med mindre 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 arbejdsgang, 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 tvistigheders afgørelse ved voldgift skal foruden for bortforpagter og forpagter gælde for disses boer, også når de behandles som insolvente boer.

§ 14
Tinglysning

Under henvisning til bekendtgørelse nr. 865 af 19. august 2004 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedr. landbrugsejendomme § 5 stk. 1 og 2 erklærer parterne ved underskrift af nærværende aftale, enten at kontrakten er gyldig uden tilladelse efter landbrugsloven, eller at der er givet tilladelse til kontraktens indgåelse efter landbrugsloven.

Parterne har aftalt, at kontrakten ikke skal tinglyses.

§ 15
Tillæg og bilag

Ud over ovennævnte omfatter denne kontrakt følgende bilag:

Bilag A: Kortbilag

Bilag B: Faxe Kommunes indsatsplan for bekæmpelse af bjørneklo

§ 16
Underskrifter

Faxe Kommune, den _____

Bortforpagter :

Forpagter:
