FORPAGTNINGSKONTRAKT

Underskrevne (bortforpagter)

Nordfyns Kommune, Østergade 23, 5400 Bogense

bortforpagter herved til medunderskrevne (forpagter)

«EDH_Navn»
«EDH_AdresseLinie2»
«EDH_AdresseLinie3»
«EDH_AdresseLinie4»
«EDH_AdresseLinie5»
CVR nr. «EDH_PartId»
Telefon nr.
E-mail:

Omdriftsarealet, matrikel nr. Skriv matr. nr. evt. del af, Søndersø By, Søndersø

§ 1
Forpagtningens omfang

Forpagtningen omfatter et areal på Antal ha ha. Bortforpagter indestår ikke for størrelsen af det støtteberettigede areal.

Jagt- og fiskeriretten på det forpagtede tilkommer bortforpagter.

I det sidste forpagtningsår må arealet ikke braklægges, og der må ikke etableres efterafgrøder.

Der må gerne udbringes husdyrgødning på arealet. Der må ikke udbringes anden organisk gødning, (herunder slam) på arealet.

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

§ 2
Forpagtningsperioden

Forpagtningsaftalen gælder i 5 år fra den 1. januar 2027
og vedvarer indtil den 31. december 2031, til hvilket tidspunkt den ophører uden yderligere varsel jf. dog §§ 7-9.

Der er dispositionsret over forpagtningsarealet fra den 1. oktober 2026.

I kontraktens sidste år (som kan være tidligere end 2031 ved opsigelse før udløb), indrømmes bortforpagter, eller en anden af bortforpagter anvist landbruger, ret til at påbegynde jordbehandling og tilsåning af arealerne inden den 1. januar, såfremt forpagter har høstet arealerne.

§ 3
Forpagtningsafgiften

Forpagtningsafgiften udgør Beløb kr. pr. ha – i alt beløb i alt kr. pr. år.
Forpagtningsafgiften for høståret 2027 (forpagtningsperioden: 1/1 2027 til 31/12 2027) udgør det beløb, som forpagter/budgiver har budt.

I efterfølgende år reguleres forpagtningsafgiften hvert år med den procentmæssige stigning i nettoprisindekset, første gang for 2028 (forpagtningsperioden: 1/1 2028 til 31/12 2028).

Den forhøjede forpagtningsafgift pr. 1. januar 2028 beregnes efter følgende principper:

$$\frac{\text{Forpagtningsafgiften pr. 1. januar 2027 x nettoprisindeks juli 2027}}{\text{Nettoprisindeks juli 2026}}$$

Der tillægges ikke moms på forpagtningsafgiften.

Den årlige forpagtningsafgift opkræves hvert år til betaling 1. januar – første gang 1. januar 2027.

Kontrakten kan ikke opsiges eller genforhandles af andre årsager end nævnt i § 6, 7 og 8, og forpagteren påtager sig således den fulde risiko (chance) for priserne på afgrøder og for stykomkostningerne (udsæd, gødning, planteværn, brændstof, maskinomkostninger mv.).

Grundskatter af det forpagtede betales af bortforpagter.

Forpagter sørger selv for evt. forsikring af afgrøder m.v.

§ 4
Adgangsret

Bortforpagter eller dennes befuldmægtigede har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til de forpagtede 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.

§ 5
Dyrkning af jorden

Jorden afleveres ved forpagtningsforholdets begyndelse i den stand som den er og forefindes, umiddelbart efter tidligere forpagters høst af arealet. Forpagter afleverer jorden som stubjord, fjernet for halm.

Bortforpagter oplyser, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på arealet.

Forpagteren skal dyrke jorden på landbrugsmæssig og miljømæssig forsvarlig måde, idet markerne skal holdes i god gødnings- og renhedstilstand, så jordens ydeevne ikke forringes. Forpagteren er derfor forpligtet til at bekæmpe flyvehavre, bjørneklo og andet ukrudt samt eventuelle plantesygdomme i overensstemmelse med gældende lovregler og med god skik og brug. Forpagter forpligter sig desuden til at anvende arealet på en måde, der sikrer, at omdriftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs eller som naturareal. I tilfælde af braklægning skal reglerne forbundet hermed overholdes, herunder slåning af plantedække og ingen vildtvoksende buske og træer mv. Der skal desuden holdes rimelig afstand til naboskel, veje og lign, så der ikke sker skade på hække og vejkasser mv.

Bortforpagter har ikke kendskab til, om der er nedlagt drænledninger/-rør i arealerne. Hvis det skulle vise sig, at evt. eksisterende mindre dræn falder sammen eller af andre årsager ikke virker, er evt. reparation/forbedring af drænet bortforpagter uvedkommende. Er der tale om en større hovedledning, der ikke længere fungerer, er bortforpagter pligtig til at udbedre skaden. Rensning/vedligeholdelse af evt. eksisterende drænledninger/-rør påhviler forpagteren. Evt. etablering af nye dræn kan kun ske efter skriftlig aftale med bortforpagter og udgift hertil er, som udgangspunkt, bortforpagter uvedkommende.

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 tilstødende grøfter, beplantninger, stier, veje, overkørsler, brinker og vandløb påhviler forpagteren.
Der må ikke fjernes grus, sten, mergel, ler, ral, tørv og lignende fra ejendommen.

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

Der er ingen eksisterende miljøaftaler på det forpagtede areal. Nye miljøaftaler kan kun indgås efter forudgående accept fra bortforpagter.

§ 6
Misligholdelse

Misligholdelse vedrørende betaling

Såfremt Forpagter ikke betaler forpagtningsafgiften eller andre pligtige ydelser i forpagtnings-forholdet på forfaldsdagen, kan Bortforpagter ophæve forpagtningsforholdet, hvis Forpagter ikke har berigtiget restancen senest 10 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.

Anden misligholdelse

Såfremt der foreligger anden væsentlig misligholdelse end betalingsmisligholdelse fra en Parts side, giver dette den anden Part adgang til at ophæve forpagtningsforholdet i overensstemmelse med dansk rets almindelige obligationsretlige regler.

Ophører forpagtningen i utide som følge af misligholdelse, er den misligholdende Part eller dennes bo forpligtet til at godtgøre den ophævende Parts tab herved efter dansk rets almindelige regler.

§ 7
Konkurs og dødsfald

Konkurs

I tilfælde af forpagters 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.

Rekonstruktion

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

Dødsfald

Behandles forpagters bo som et insolvent bo, 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.

Forpagters bo kan opsige forpagtningsaftalen med 6 måneders varsel til forpagtningsårets udløb (31. december). Hvis forpagter efterlader sig ægtefælle, er denne dog berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud på de aftalte vilkår.

§ 8
Andre opsigelsesgrunde

Aftalen kan hæves som følge af misligholdelse efter § 6 eller opsiges ved dødsfald mv. med særligt varsel efter § 7 eller af følgende andre opsigelsesgrunde:

Udstykning, salg mv.

For det tilfælde, at bortforpagter kan anvende jorden til udstykning, salg eller andre kommunale, regionale eller statslige formål, er aftalt følgende: Bortforpagter kan med en måneds varsel opsige aftalen helt eller delvist, og udtage det areal, bortforpagter skal anvende til formålet, mod forholdsmæssig regulering i forpagtningsafgiften. Bortforpagter skal dog tilstræbe, at opsigelsen afgives med længere varsel, og helst med varsel til efter høst.
Hvis forpagteren mister høsten af den tilrettelagte afgrøde på grund af bortforpagters opsigelse med forkortet varsel, har bortforpagter krav på erstatning, der opgøres efter § 9.

Forpagters manglende opfyldelse af Landbrugsloven

I det tilfælde, at forpagtningsforholdet bliver ulovligt i relation til Landbrugsloven, kan forpagter opsige kontrakten i henhold til meddelt påbud eller dispensation. Forpagter forpligtiger sig til, mod behørig dokumentation overfor bortforpagter, at søge om længst mulig dispensation for fortsættelse af forpagtningsforholdet. Kontrakten kan dog ophøre ved et forpagtningsårs udløb, såfremt dispensationen ikke rækker længere end til næstkommende forpagtningsårs udløb.

Forpagtningsforholdet kan f.eks. blive ulovligt i relation til Landbrugsloven i det tilfælde, at forpagter sælger den eller de af sine landbrugsejendomme med bolig(er) på, eller hvis forpagter ganske vist ejer boliger på landbrugsejendomme, men ingen af boligerne hverken bebos af forpagter eller af en anden person på sædvanlige huslejevilkår.

Forpagters manglende opfyldelse af Landbrugsloven anses som misligholdelse og der henvises vedr. erstatning til betingelserne i § 6.

§ 9
Fastsættelse af erstatning

Erstatning fastlægges til og med 30. april i forpagtningsåret, som de faktisk anvendte og dokumenterbare udgifter til såsæd og værnemidler i forpagtningsåret. Der ydes ikke erstatning for udgifter, der er afholdt efter modtagelsen af opsigelsen, medmindre der indgås særskilt aftale herom. Evt. høstede afgrøder modregnes. Der betales ikke forpagtningsafgift for det opsagte areal for det pågældende år.

Fra og med 1. maj i forpagtningsåret fastlægges erstatningen generelt som afgrødens forventede dækningsbidrag i kr. pr. ha, for den pågældende afgrøde og bonitet, inkl. evt. ha-støtte og miljø- eller økologibetingede tilskud, hvis denne ikke kommer til udbetaling for det

pågældende år. Evt. høstede afgrøder modregnes. Det er forpagter, som kommer med et udspil til erstatningen. Forpagtningsafgiften for det opsagte areal refunderes forholdsmæssigt.

Erstatningen for inddragelse af jord i bælter i forbindelse med ledningsarbejder når der opstår tab af afgrøder i forbindelse med nedgravning af ledninger på det forpagtede areal: Der ydes erstatning for afgrødetab i overensstemmelse med de satser, der er aftalt imellem "Landbrug & Fødevarer" og den pågældende ledningsejer. Tilsvarende erstatning ydes ved senere drifts-, reparations- og udskiftningsarbejder. I tilfælde af at der er tale om afgrøder, som ikke er omfattet af den pågældende ledningsejers tabel, eller når det kan dokumenteres ved udbytteniveau og afregningspriser, at der er tale om et væsentligt større eller mindre afgrødetab, aftales erstatningen særskilt, eventuelt under medvirken af en af landbrugsorganisationernes planteavlskonsulenter og en af anlægsvirksomhedernes konsulenter.

Strukturskadeerstatning tilfalder Nordfyns Kommune.

Erstatningsbeløbet skal i første omgang opgøres af forpagteren og fremsendes til Nordfyns Kommune, med henblik på aftale om erstatningens størrelse. Nordfyns Kommune dækker op til 1½ times konsulentbistand i den forbindelse.

Afgrødekontraktlige forhold, herunder indgåelse af flerårige miljø- eller økologibetingede tilskud, som måtte påhvile forpagteren, er Nordfyns Kommune uvedkommende og erstattes ikke. Der ydes ikke erstatning, herunder tilbagebetaling af forpagtningsafgift, som følge af forpagterens forhold.

§ 10
Tvister

Såfremt der opstår uenighed mellem Parterne, forpagters bo eller arvinger i anledning af Forpagtningsaftalen, herunder også offentlige indgreb, som har betydning for Forpagtningsaftalen, skal en sådan uenighed i første omgang forsøges løst i mindelighed.

Såfremt Parterne ikke kan løse deres uenighed i mindelighed, må tvisten afgøres ved en civil retssag efter retsplejelovens regler.

§ 11
Landbrugslovens bestemmelser

Under henvisning til Landbrugsloven erklærer forpagteren på underskriftstidspunktet at opfylde landbrugslovens bestemmelser om forpagtning, herunder specielt, at forpagters forpagtningsforhold skal omfatte mindst en hel landbrugsejendom med bolig eller, at forpagter skal eje mindst en landbrugsejendom med bolig. Uanset om forpagteren forpagter mindst en hel landbrugsejendom med en bolig eller ejer mindst en landbrugsejendom med en bolig, skal han enten selv bebo mindst en bolig eller mindst en bolig skal være udlejet til en anden person på sædvanlige huslejevilkår.

§ 12
Tinglysning

Enhver af parterne kan begære kontrakten tinglyst servitutstiftende imod at afholde de hermed forbundne omkostninger.

§ 13
Omkostninger

De med kontraktens udfærdigelse forbundne omkostninger betales af bortforpagteren.

§ 14
Bilag

Bilag 1. Kortskitse over det forpagtede areal

§ 15
Underskrifter

Sted og dato

Sted og dato

Bortforpagter:

Forpagter:

_____

_____

Nordfyns Kommune