



FORPAGTNINGSKONTRAKT

Underskrevne (bortforpagter)

Nordfyns Kommune, Østergade 23, 5400 Bogense

bortforpagter herved til medunderskrevne (forpagter)

Generelle dokumenter for forpagtning

CVR nr. Generelle ..

Telefon nr.

E-mail:

Matrikel nr.

§ 1

Forpagtningens omfang

Forpagtningen omfatter et areal påha.

Der kan ikke ske fradrag i det udbudte areal, som følge af grundens beskaffenhed.

Jagt- og fiskeriretten på det forpagtede tilkommer bortforpagter.

Såfremt der er efterafgrøder på arealet, må forpagter på vegne af tidligere forpagter overholde reglerne forbundet hermed. Ved kontraktens ophør før tid, uanset tidspunkt og årsag, forpligter bortforpagter sig til, på forpagters vegne, at overholde de på dette tidspunkt gældende regler for pligtige efterafgrøder ud over ophørstidspunktet og frem til, at forpagters forpligtelser i forhold til lovgivningen er indfriet. Det forpagtede areal kan ikke uden særskilt skriftlig aftale med bortforpagter, påregnes anvendt til udlægning af pligtige efterafgrøder i kontraktens sidste løbeår (2021).

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 videreforgages til andre.

Teknik, Erhverv og Kultur

Plan og Kultur

17. marts 2021

Sagsnummer
S2021-4304

Dokument nr.
D2021-48455

Cpr.-/CVR-nr/Ejd.nr.
Generelle ..

Nordfyns Kommune

Østergade 23
5400 Bogense
Tlf. 6482 8282

Kontaktadresse

Rådhuspladsen 2
5450 Otterup

Åbningstid

Mandag	kl. 09.00 - 15.00
Tirsdag	kl. 09.00 - 15.00
Onsdag	kl. 09.00 - 15.00
Torsdag	kl. 09.00 - 17.00
Fredag	kl. 09.00 - 13.00

Hvis du ønsker at sende sikker post, skal du sende fra "Borger.dk" eller "Virk.dk".

www.nordfynskommune.dk

Kommunens databeskyttelsesrådgiver:
Tina Wrøbel
Tlf.: 64828192
E-mail: dpo@nordfynskommune.dk

Forpagtningsperioden

Forpagtningsaftalen gælder i 5 år fra den 1. oktober 2021 og vedvarer indtil den 30. september 2026,

til hvilket tidspunkt, den ophører uden yderligere varsel jf. dog §§ 8-10.

I kontraktens sidste år (som kan være tidligere end 2021 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. oktober, såfremt forpagter har høstet arealerne. Forpagter har ret til at høste sine arealer i kontraktens sidste år, uanset om dette først sker efter den 1. oktober.

§ 3

Forpagtningsafgiften

Forpagtningsafgiften udgørkr. pr. ha – i altkr. pr. år.

Forpagtningsafgiften for høståret 2022 (forpagtningsperiode: 01/10 – 2021 til 30/9 – 2022) udgør det beløb, som forpagter/budgiver har budt. I efterfølgende år reguleres forpagtningsafgiften hvert år med den procentmæssige stigning i nettoprisindekset, første gang for 2023 (forpagtningsperiode: 01/10 – 2022 til 30/9 – 2023).

Den forhøjede forpagtningsafgift pr. 1. oktober 2022 beregnes efter følgende principper:

$$\frac{\text{Forpagtningsafgiften pr. 1. oktober 2021} \times \text{nettoprisindeks juli 2022}}{\text{Nettoprisindeks juli 2021}}$$

Der tillægges ikke moms på forpagtningsafgiften.

Den årlige forpagtningsafgift opkræves hvert år til betaling 1. november – første gang **1. november 2021.**

Kontrakten kan heller ikke opsiges eller genforhandles af andre årsager nævnt i § 8 og 10, 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

Sikkerhedsstillelse og transport

Der stilles ingen sikkerhed af nogen af parterne i form af bankgaranti, transport mv. Parterne er bekendt med, at der dog er stillet en vis sikkerhed overfor bortforpagteren i form af, at hele årets forpagtningsafgift skal betales inden høst af arealerne.

§ 5

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.

§ 6

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, således at 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 vejkanter mv.

Forpagter overdrager ved forpagtingens ophør de nødvendige oplysninger til brug for udarbejdelse af gødningsregnskab mv. til bortforpagter eller anden anvist landbruger. I ophørsåret må der ikke tilføres kvælstofgødning efter den 1. august, medmindre andet aftales.

Bortforpagter har ikke kendskab til, om der er nedlagt drænledninger/-rør i arealerne. Såfremt det skulle vise sig, at evt. eksisterende dræn falder sammen eller af andre årsager ikke virker, er evt. reparation/forbedring af drænet bortforpagter uvedkommende. Rensning/vedligeholdelse af evt. eksisterende drænledninger/-rør påhviler også 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.

§ 7

Betalingsrettigheder

Der medfølger kun betalingsrettigheder svarende til det dyrkbare areal.

Det fremgår af udbudsmateriale såfremt der medfølger betalingsrettigheder til det dyrkbare areal, udarbejdet af Nordfyns Kommune.

Bortforpagter har ansvaret for, at forpagter, senest på ansøgningsfristen for grundbetalingsstøtte for 2022 (ca. 21. april 2022) får indsendt digital meddelelse til NaturErhvervsstyrelsen om midlertidig overdragelse af de af aftalen omfattede betalingsrettigheder.

Forpagter er forpligtet til at udnytte de betalingsrettigheder, som forpagter, ved forpagtningsaftalens begyndelse, har modtaget, således at disse ikke inddrages. Såfremt betalingsrettighederne ikke kan tilbageleveres til bortforpagter eller en anden anvist landbruger ved forpagtningsaftalens ophør på grund af forpagters manglende udnyttelse eller andre forhold, der kan tilskrives forpagter, skal forpagter betale en erstatning til bortforpagter svarende til handelsværdien af betalingsrettighederne, eller såfremt det ikke er muligt at fremskaffe andre betalingsrettigheder et kapitaliseret beløb, svarende til den støtte, som det må antages, at bortforpagter eller en anden anvist landbruger ville miste i kommende år.

ELLER (et af tekst afsnittene skal slettes):

Der medfølger ikke betalingsrettigheder på det forpagtede areal.

§ 8

Misligholdelse

Misligholdelse vedrørende betaling

Såfremt forpagteren ikke betaler forpagtningsafgiften eller andre pligtige ydelser i forpagtnings-forholdet på forfaldsdagen, kan bortforpagter ophæve forpagtningsforholdet, hvis forpagteren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at et 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 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 14 dage fra indsigelsen er kommet frem, stille forslag om en mediator. Såfremt parterne ikke er nået til enighed om en mediator senest 4 uger efter den første parts forslag om en mediator, skal sagen indbringes for SEGES (Videncentret for landbrug) med henblik på deres udpegning af en mediator. Der henvises i denne forbindelse til § 10.

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 forpagtnings forholdets afbrydelse.

Det præciseres således, at konsekvensen af misligholdelse vedr. f.eks. betalingen kan være, at forpagtningsforholdet f.eks. bliver opsagt umiddelbart før høst. Bortforpagter kan således høste arealerne og sælge afgrøderne. Bortforpagters indtægter fraregnet udgifter ved høst af arealerne kan dog ikke overstige den forpagtningsafgift tillagt renter (5 % p.a.), som bortforpagter skulle have haft modtaget. Et evt. overskydende beløb i forhold til den skyldige forpagtningsafgift betales således til forpagteren.

Såfremt misligholdelsen sker tidligere end i kontraktens sidste år, har bortforpagteren desuden ret til at tilbageholde en andel af ovennævnte evt. overskydende beløb, indtil ny forpagter er fundet. Bortforpagter er forpligtiget til at bortforpagte jorden til højst mulige forpagtningsafgift til ny forpagter, men såfremt dette medfører et tab (herunder udgifter til at indgå kontrakt med ny forpagter) i forhold til nærværende forpagtningsforhold, har bortforpagter desuden ret til erstatning for dette yderligere tab. Tabet kan evt. dækkes ved yderligere modregning i ovennævnte evt. overskydende beløb.

§ 9

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, 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 opsigte forpagtnings aftalen med 6 måneders varsel til forpagtningsårets udløb (14. september). Hvis forpagter efterlader sig ægtefælle, er denne dog berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud på de aftalte vilkår.

Opsigelse som følge af konkurs og rekonstruktion anses som misligholdelse og der henvises vedr. erstatning til betingelserne i § 7. Opsigelse som følge af dødsfald anses ikke som misligholdelse.

§ 10 Andre opsigelsesgrunde

Aftalen kan hæves som følge af misligholdelse efter § 7 eller opsiges ved dødsfald mv. med særligt varsel efter § 9 eller af følgende andre opsigelsesgrunde:
Udstykning, salg mv.

I det tilfælde, at bortforpagter kan anvende jorden til udstykning, salg eller andre kommunale, regionale eller statslige formål, er aftalt følgende: Bortforpagter kan udtage ovennævnte areal mod forholdsmæssig regulering i forpagtningsafgiften og bortforpagter kan opsiges før udløb med 6 måneders varsel til d. 1. september dog til efter høst. Forpagter skal derfor være opmærksom på, at 2 årige afgrøder ikke erstattes, hvis forpagterkontrakter opsiges før udløb.

Forpagters manglende opfyldelse af landbrugsloven

I det tilfælde, at forpagtningsforholdet bliver ulovligt i relation til Landbrugsloven, kan forpagter opsiges 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 § 7.

§ 11 Tvister

Såfremt der opstår uenighed mellem parterne, forpagterens bo 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 i første omgang søges løst ved mediation.

Såfremt parterne ikke kan nå til enighed om en mediator, udpeges en uddannet mediator af SEGES, afdelingen for erhvervsjura, Agro Food Park 15, Skejby, 8200 Århus N, og udgifterne til mediationen deles ligeligt mellem parterne.

Såfremt der ikke efter mediation er opnået enighed mellem parterne, afgøres tvisten herefter ved en civil retssag efter Retsplejelovens regler.

§ 12 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.

§ 13 Tinglysning

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

§ 14 Omkostninger

De med kontraktens udfærdigelse forbundne omkostninger betales af bortforpagteren. Evt. udgift til hjælp til digital overdragelse af betalingsrettighederne betales bortforpagter.

§ 15 Underskrifter

Sted og dato
Bogense d.

Sted og dato

Bortforpagter:

Forpagter:

Åse Nielsen,
Nordfyns Kommune

Generelle dokumenter for forpagtning