

# AVTALE OM LEIE AV JORD

## **I. AVTALENS PARTER:**

Mellom..... som eier av eiendommen.....  
gnr.....bnr.....i.....kommune og .....som leietaker er det inngått  
slik avtale om leie av ..... dekar fulldyrka jord og/eller ..... dekar beite/overflatedyrka jord.

## **2. BESKRIVELSE AV AREALENES BELIGGENHET:**

Grensene er avmerket på vedlagte kartutsnitt datert.....

## **3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET.**

Leieforholdet gjelder fra og med vekstsesongen..... til og med vekstsesongen.....  
Avtaleforholdet opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietiden.

## **4. AVTALENS OMFANG:**

Leietaker overtar jord, gjerder og veier i den stand som de er i ved tiltredelsen. Leietaker har rett til å bruke eksisterende driftsveier for drift av de arealer som avtalen omfatter. Leietaker plikter å holde eventuelle gjerder og driftsveier i tilknytning til leiearealene vedlike. Ved avtaleperiodens utløp skal de leide arealer og eventuelle gjerder m.v. leveres tilbake i like god stand som da avtalen ble inngått. Skader på eksisterende grøfter forårsaket av leietaker skal utbedres av leietaker for hans regning.

## **5. BRUKEN AV LEIEAREALENE:**

Leiearealene skal brukes til jordbruksformål og drives på en jordbruksmessig forsvarlig måte. Det skal utvises god jord- og plantekultur, orden og ryddighet på det leide arealet. All inntekt av jorda tilfaller leietaker, herunder også alle offentlige driftstilskudd som er knyttet til drifta av arealene. Tiltak ut over vanlig vedlikehold og hva som er nødvendig for forsvarlig og rasjonell drift kan bare settes i gang etter særskilt avtale med eieren. Eventuelle skader og/eller ulemper som måtte bli påført andres eiendom, er leietakers ansvar uten medansvar for eier.

## **6. SÆRLIGE VILKÅR:**

Det er i forbindelse med denne avtalen inngått særlige vilkår om følgende forhold:

## **7. LEIEAVGIFT.**

I årlig leie skal det betales kr ..... pr dekar for fulldyrka areal og kr ..... pr dekar overflatedyrka jord/kulturbeite, til sammen kr ..... . Leien forfaller til betaling første gang 1 september ..... Leien betales også i de påfølgende år uoppfordret innen 1 september. Partene kan hvert femte år kreve at leien reguleres etter endringene i konsumprisindeksen, første gang den 1 september ..... . Ved eventuell regulering benyttes konsumprisindeksens indekstall for juni ..... som utgangspunkt og indekstallet for juni i reguleringsåret som beregningsgrunnlag for ny leie, som får virkning fra og med reguleringsåret. Eieren kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er bekostet av leietaker.

## **8. FRAMLEIE:**

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren.

## **9. EIERSKIFTE:**

Hvis eieren vil selge eller på annen måte avhende eiendommen, er han forpliktet til å gjøre erververen oppmerksom på leieforholdet slik at erververen ikke kan påberope at han har vært ukjent med leieforholdet og at han dermed skal være ubundet av avtalen.

Ved eierskifte på leietakerens eiendom har den nye eieren rett til å tre inn i denne leieavtalen på samme vilkår. Leieretten kan ikke overføres på annen måte.

## **10. TILSTANDSBESKRIVELSE:**

Det kan settes opp tilstandsbeskrivelse av arealene ved leieforholdets begynnelse dersom noen av partene krever det. Dette skjer i så fall på tilsvarende måte som ved skjønn etter forpaktningsloven, med den forskjell at beskrivelsen i dette tilfelle settes opp av en skjønnsnemnd bestående av en representant for de kommunale landbruksmyndigheter og to andre kyndige personer hvorav partene oppnevner en hver. Det skal holdes befarings. Skjønnsnemnda skal bl.a. gi opplysning om hvilken tilstand de leide arealer, gjerder, veier m.v. er i ved leieavtalens begynnelse. Det kan på tilsvarende måte gjennomføres besiktigelse og settes opp tilstandsbeskrivelse ved leieavtalens opphør.

Hvis det oppstår spørsmål om godtgjørelse for forbedringer eller erstatning for forringelse av arealene fastsettes denne i mangel av enighet mellom partene etter reglene i § 12.

## **11. MISLIGHOLD AV AVTALEN:**

Hvis leieren vesentlig misligholder sine plikter etter denne avtalen har eieren rett til å heve avtalen.

Ved påvist mislighold skal leieren varsles skriftlig om at leieforholdet vil bli hevet med mindre de konkrete påviste forhold rettes opp innen en fastsatt frist.

En erklæring om at eieren hever avtalen skal være skriftlig. Grunnen til hevingen skal oppgis.

Som vesentlig mislighold skal det alltid regnes hvis leien ikke er betalt 2 måneder etter forfall når det i mellomtiden er sendt påkrav. Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves i samsvar med tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 tredje ledd bokstav a i slike tilfelle.

## **12. FORTOLKING AV AVTALEN:**

Tvil eller uenighet om hvordan denne avtalen skal forstås avgjøres med bindende virkning ved voldgift. Voldgiftsretten består av en person oppnevnt av sorenskriveren. Voldgiftsretten treffer også endelig avgjørelse om fordeling av saksomkostningene.

Før tvisten bringes inn for voldgift skal den forelegges kommunale landbruksmyndigheter som skal forsøke megling.

## **13. TINGLYSING:**

Denne avtalen kan tinglyses. Utgifter til tinglysing dekkes av leietaker.

#### **14. UNDERSKRIFTER:**

sted, dato

sted, dato

grunneier

leietaker

Som grunneiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen:

Dato:

Ektefellens navn:

Vi bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig har undertegnet denne avtalen i vårt nærvær, og at samtlige er over 18 år.

Dato:

Underskrift vitne nr 1:

Underskrift vitne nr 2:

Denne avtalen er skrevet i to (tre) eksemplarer, hvorav partene får hver sitt (og ett sendes til tinglysing).

#### **TIL PARTENES ORIENTERING:**

*Når avtalen har en varighet på mer enn ti år, kreves det konsesjon og godkjenning etter jordloven fra landbruksmyndighetene.*

*Partene har i henhold til forpaktingslovens bestemmelser plikt til å gi melding om leieforholdet til kommunal landbruksmyndighet når det leide arealet er over 5 dekar.*

*For øvrig gir ikke avtalen leietaker noen rettigheter ut over det som avtalen bestemmer. Leietaker vil for eksempel ved salg av arealene ikke ha noen fortrinnsrett. Ved salg av de leide arealene til andre enn leietaker, vil leietaker i utgangspunktet stille likt med eventuelle andre interesserte jordsøkere.*