

FORPAGTNINGSKONTRAKT (Jordforpagtning) 2018-2023

Underskrevne (bortforpagter)

**Allerød Kommune, Bjarkesvej 2, 3450 Allerød, Tlf. nr.: 48100100
CVR. nr. 60183112**

bortforpagter herved til medunderskrevne (forpagter)

CVR.nr./ Ejendomsnr.

7 landbrugsarealer som anført i bilag til nærværende aftale.

§ 1 Forpagningens omfang

Forpagtningen omfatter 7 arealer med et samlet dyrkbart areal på 68,3 ha. Det støtteberettigede areal udgør 68,3 ha. Særlige vilkår for de enkelte arealer er beskrevet på bilaget "Specifikation af arealer" med tilhørende kortbilag.

Følgende bilag er en del af nærværende aftale:

Bilag 1: Specifikation af arealer med tilhørende kortbilag.

Bilag 2: Specifikation af forpagtningsafgift i skemaform

Bilag 3: Betalingsrettigheder – kopi af overdragelsesskema med angivelse af betalingsrettigheder

Jagtretten og fiskeretten tilkommer bortforpagter.

Kommunen er i forpagtningsperioden berettiget til at lade foretage jordbundsundersøgelser og opmålinger. Erstatning udbetales med det beløb som forpagteren kan dokumentere at have afholdt på det inddragne areal i udlæg til såning, gødning, arbejds løn og pasning frem til inddragelsestidspunktet, dog maksimalt svarende til normal afgrødetab. Erstatningen modregnes i den årlige forpagtningsafgift.

Videreforgtning:

Intet af, hvad der omfattes af denne kontrakt, må hverken helt eller delvist videreforgttes til andre. Der må indgås gylleaftaler med andre.

Ved ejerskifte på forpagters ejendom i forpagters rådighedsperiode i henhold til enkeltbeta-

lingsordningen er forpagter berettiget til at videreforspagte alt, hvad der er omfattet af nærværende aftale, til køberen af ejendommen. Videreforspagtning kan alene ske indtil udløb af forpagters rådighedsperiode for det igangværende ansøgningsår. Videreforspagtning kan endvidere kun ske ved ejerskifte, der finder sted efter ansøgningsfristen for det ansøgningsår, rådighedsperioden vedrører.

§ 2 Forpagtningsperioden

Forpagtningsaftalen gælder fra den 1. september 2018 og vedvarer indtil den 31. august 2023, til hvilket tidspunkt den ophører uden yderligere varsel jf. dog §§ 9 -11. Parterne er ikke berettigede til at flytte udløbet af aftalen med henblik på at opfylde rådighedsperioden.

Forpagtningsåret følger aftaleperioden og starter på ovennævnte dato for forpagtningsforholdets påbegyndelse. Dette gælder, uanset om start- og sluttidspunkter ændres som følge af nedenstående vilkår.

Ændringer af forpagtningsperioden i medfør af nedenstående vilkår er endvidere uden betydning for betaling af forpagtningsafgift.

Bortforpagter forpligter sig til at give forpagter mulighed for at høste den afgrøde, der er sået på arealet i aftalens sidste år, uanset at høsten sker efter aftalens udløb.

§ 3 Forpagtningsafgiften

Den årlige forpagtningsafgift er specificeret på bilag 2

Forpagtningsafgift i første dyrkningsår udgør i alt _____ kr.

Forpagtningsafgiften reguleres årligt med 1% hver den 1. september, første gang den 1. september 2019 og gældende for betaling af afgift for høsten 2019.

Forpagtningsafgiften betales således senest den 1. november – første gang den 1. november 2020 for perioden 1. september 2019 – 31. august 2020.

Sidste forpagtningsår løber fra den 1. september 2022 – 31. august 2023 og betales senest 1. november 2023.

Skatter og forsikringer

Grundskatter af det forpagtede betales af bortforpagter. Forpagter sørger selv for forsikring af afgrøder m.v.

§ 4

Sikkerhedsstillelse og transport

Forpagteren stiller følgende **sikkerhed** for rettidig betaling af forpagtningsafgiften:

Sikkerheden stilles på følgende vilkår:

Ved forpagtningskontraktens underskrift stiller forpagter en bankgaranti på et års forpagtningsafgift.

Omkostningerne ved sikkerhedsstillelsen afholdes af: Forpagter

§ 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

Parterne har aftalt, at jorden kun må dyrkes økologisk.

Forpagteren overtager arealet i følgende tilstand:

Arealerne været dyrket økologisk de sidste 5 år. Arealerne overtages i den tilstand hvori de er og forefindes.

Forpagteren afleverer arealet i følgende tilstand:

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

Bortforpagter erklærer, at der findes flyvehavre på ejendommen.

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

Forpagter er forpligtet til at overholde betingelserne for 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.

Forpagter overdrager ved forpagtningens ophør de nødvendige oplysninger jf. lov om jordbrugsanvendelse af gødning og om plantedække til brug for gødningsregnskab. I ophørsåret må der ikke tilføres kvælstofgødning efter den 1. august, medmindre andet aftales.

Følgende er aftalt vedrørende:

Gødskning:

- På Areal 4, matr. nr. 7a må der ikke udbringes gødning i en afstand af 50 meter fra det vestlige matrikelskel, der grænser op til 7a. Kommunen ønsker at tage hensyn til, at den sårbare naturtype 7140 (hængesæk) beskyttes mod næringsberigelse fra udbring-

ning af næringsstoffer. Kattehale Mose er udpeget som et Natura 2000-område bl.a. pga. sine hængesækflader. Sortemosen, der grænser op til 7a, og Kattehale Mose er de vigtigste lokaliteter i Allerød Kommune der danner biotop for habitatnaturtypen 7140. Hensynet er desuden begrundet i de mange ressourcer ejere af Sortemosen og Allerød Kommune de senere år har investeret i vedligeholdelsen af hængesækfladerne. Afstandsarealet er angivet på kort for Areal 4.

Kalkning: Ingenting

Grundforbedring:

- Der må ikke iværksættes grundforbedring uden forudgående aftale og evt. tilladelse opnået fra Allerød Kommune.

Der må ikke udsprede spildevandsslam på arealerne. Dette er ikke tilladt jf. de økologiske regler.

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 ved voldgift efter § 12.

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

Vedligeholdelse af grøfter, hegn, beplantninger, stier, veje og overkørsler påhviler forpagter. Oprensning af vandløb påhviler forpagteren, dog efter aftale og evt. opnåelse af godkendelse fra Allerød Kommune.

Der må ikke fjernes grus, sten, ler og lignende fra ejendommen, men forpagteren må anvende disse råmaterialer på ejendommen efter dennes behov.

Forpagteren er gjort bekendt med og indforstået med at respektere de på ejendommen hvilende servitutter og andre byrder, herunder afstand til fortidsminder og hegns- og vejforpligtelser i forhold til naboer.

§ 7 Betalingsrettigheder

Som led i nærværende forpagtningsaftale overdrager bortforpagter midlertidigt de betalingsrettigheder, der fremgår af vedlagte kopi af skemaer om overdragelse af betalingsrettigheder. Skemaer er vedlagt som bilag 3 til aftalen. Betalingsrettighederne bortforpagtes sammen med et støtteberettiget areal 68,3 ha. Betalingsrettighederne bortforpagtes for den i § 2 angivne periode, hvorefter de tilbageføres til bortforpagter. Bemærk at såfremt forpagtningsperioden starter senere end angivet i § 2, bortforpagtes betalingsrettighederne pr. den dato, hvor forpagter får rådighed over arealerne.

Ingen af de betalingsrettigheder, der er omfattet af denne aftale, må hverken helt eller delvist videreforgattes til andre.

Ved forpagtningsaftalens indgåelse og senest ved forpagtningsaftalens begyndelse indsender bortforpagter meddelelse til Landbrugsstyrelsen om midlertidig overdragelse af de af aftalen omfattede betalingsrettigheder. På skemaet angives den forpagtningsperiode, der er aftalt i § 2. Forpagter og bortforpagter forpligter sig begge til at underskrive overdragesskemaet.

Ved ophør af forpagtningsaftalen på et tidligere tidspunkt end det i overdragesskemaet anførte, uanset årsag, indsendes meddelelse om dette til Landbrugsstyrelsen med angivelse af det nye tidspunkt for ophør af aftalen. Forpagter og bortforpagter forpligter sig begge til at underskrive meddelelsen.

Forpagter er forpligtet til at udnytte de betalingsrettigheder, som er omfattet af nærværende aftale, så disse ikke inddrages i den nationale reserve. Såfremt betalingsrettighederne ikke kan tilbageleveres til bortforpagter ved forpagtningsaftalens ophør på grund af forpagters manglende udnyttelse eller andre forhold, der kan tilskrives forpagter, er forpagter forpligtet til at fremskaffe betalingsrettigheder svarende til de af nærværende aftale omfattede rettigheder og overdrage disse varigt til bortforpagter. Er dette ikke muligt, betaler forpagter erstatning til bortforpagter for det tab, bortforpagter får herefter.

Såfremt betalingsrettighederne omfattet af nærværende aftale tvangssælges, inddrages e.l. som følge af bortforpagters forhold (uberettiget tildeling, pantsætning e.l.), således at forpagter ikke længere kan råde over disse, nedsættes forpagtningsafgiften årligt med det støttebeløb, forpagter mister.

§ 8 Støtteordninger

Generelt forbehold

Såfremt ændringer i Danmarks eller EU's regelsæt 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, kan hver af parterne kræve genforhandling af forpagtningskontrakten i sin helhed, herunder at forpagtningskontrakten ophæves eller forkortes. Kan parterne ikke blive enige, afgøres tvisten af en voldgift i henhold til § 12.

Nye miljøaftaler

Forpagteren kan frit indgå nye miljøaftaler vedrørende det forpagtede areal, når tilsagnsperioden ligger inden for forpagtningskontraktens løbetid.

§ 9 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 kan ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.

Anden misligholdelse

Såfremt der foreligger anden misligholdelse, kan bortforpagter på samme måde ophæve forpagtningsforholdet, hvis misligholdelsen ikke er bragt til ophør inden 14 dage efter, at påkrav herom er kommet frem. Hvis forpagteren ikke kan acceptere ophævelsen, skal han inden de 14 dage er udløbet, gøre sine indsigelser gældende. Gør forpagteren indsigelser gældende, skal bortforpagter inden 4 uger, fra indsigelsen er kommet frem, indbringe sagen for voldgiftsretten.

Foreligger der misligholdelse fra bortforpagterens side, kan forpagteren ophæve forpagtningsforholdet, når han har givet bortforpagteren et skriftligt påkrav, som udtrykkeligt angiver, at kontrakten ophæves, hvis misligholdelsen ikke er bragt til ophør inden 14 dage efter, at påkravet er kommet frem. Hvis bortforpagter ikke kan acceptere ophævelsen, skal han inden de 14 dage er udløbet, gøre sine indsigelser gældende. Gør bortforpagteren indsigelser gældende, skal forpagter inden 4 uger, fra indsigelsen er kommet frem, indbringe sagen for voldgiftsretten.

Ophører forpagtningen i utide som følge af misligholdelse fra forpagterens side, er forpagteren eller dennes bo forpligtet til at godtgøre bortforpagterens tab, som påføres denne ved forpagtningsforholdets afbrydelse. Modsat er bortforpagter forpligtet til at godtgøre forpagteren for eventuel vinding ved forpagtningsforholdets afbrydelse.

§ 10

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 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 død:

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

En medforpagter er berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud, enten sammen med ægtefælle eller samlever, eller hvis denne ikke ønsker at indtræde, da som ene-forpagter.

Hvis ægtefælle, samlever eller medforpagter ønsker at indtræde i forpagtningsforholdet, skal dette meddeles bortforpagter skriftligt senest 3 måneder efter dødsfaldet.

Hvis der ikke sker indtræden i kontrakten af en af de berettigede, kan både bortforpagter og forpagters bo opsigte forpagtningsaftalen med 3 måneders varsel til forpagtningsårets udløb.

§ 11

Opsigelse

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

Andre opsigelsesgrunde

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

Se § 1 om videreforgaftning ved salg

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

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

Kommunen er i forpagtningsperioden berettiget til at lade foretage jordbundsundersøgelser og opmålinger. Eventuelle skader på arealet eller afgrøder godtgøres af bortforpagter med et beløb svarende til normal afgrødetab.

§ 12

Voldgift

Såfremt der opstår uenighed mellem parterne, disses boer 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 afgøres ved voldgift.

Det samme gælder, såfremt der i forpagtningsperioden skulle indtræffe begivenheder, som ikke kunne forudses ved kontraktens indgåelse. Dette kan fx være væsentlige ændringer i de på ejendommen hvilende byrder eller andre ekstraordinære foranstaltninger - herunder lov-mæssige indgreb eller ændringer i landbrugsstøtteordningerne, som vil forrykke det økonomiske forhold mellem parterne væsentligt. I sådanne tilfælde afgør voldgiftsretten, hvilken virkning dette skal have for parterne.

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 hver sin voldgiftsmand.

Når den ene part har udpeget sin voldgiftsmand og givet meddelelse herom til den anden part, og denne ikke inden 7 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 tvistighedens afgørelse ved voldgift skal foruden for bortforpagter og forpagter gælde for disses boer, også når de behandles som insolvente boer.

§ 13 Landbrugslovens bestemmelser

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.

§ 14 Tinglysning

Parterne har aftalt, at kontrakten ikke skal tinglyses.

§ 15 Tillæg og bilag

Ud over ovennævnte omfatter denne kontrakt:
Overdragelseskema med angivelse af betalingsrettigheder og kort over det forpagtede areal.

§ 16 Underskrift

, den

sted

Forpagter

Allerød Kommune

Allerød Kommune
