

Standardvilkår

for lejekontrakter med Frederikshavn Kommune
for landbrugsarealer uden bygninger
af juni 2015

Ejendomscenteret

Køb, salg og udlejning
Sag 15/181
Dok.nr. 101871-15

Indholdsfortegnelse:

1.	Arealets stand ved overtagelsen	side 2
2.	Benyttelse af de lejede arealer	side 2
3.	Vilkår for leje af arealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3	side 2
4.	Flyvehavre, bjørneklo, andet ukrudt samt eventuelle plantesygdomme	side 3
5.	Gødning, udspredning af husdyrgødning m.v	side 3
6.	Udspredning af slam fra rensningsanlæg	side 3
7.	Pesticider	side 3
8.	Dræn, grøfter, vandløb, veje m.v.	side 4
9.	Hegn og beplantninger	side 4
10.	Jagt og fiskeret	side 4
11.	Tilsyn	side 4
12.	Skatter og afgifter	side 5
13.	Lejeafgift og regulering af leje	side 5
14.	Garantistillelse	side 5
15.	Forsikring	side 5
16.	Servitutter	side 5
17.	Fremleje	side 5
18.	Betalingsrettigheder	side 6
19.	Opsigelse	side 7
20.	Ophævelse	side 7
21.	Arealets stand ved lejemålets ophør	side 7
22.	Voldgift	side 7

1. Arealets stand ved overtagelsen

Lejeren modtager arealet i den stand, hvori det er og forefindes.

2. Benyttelse af det lejede areal

Det lejede areal må kun benyttes til landbrug, medmindre andet skriftligt er aftalt med kommunen. Med hensyn til det lejede areal indestår kommunen ikke for, at størrelsen, som er angivet i lejekontrakten, svarer til det nøjagtige areal.

Lejer skal overholde den til enhver tid værende lovgivning og gældende lovmæssige vilkår for jordbrugsdrift og leje af landbrugsarealer, såvel i relation til jordbrugsdriften som i relation til kravene for lejemålets lovlighed.

Jorden overlades til lejeren til fri drift, men dette skal ske på landbrugsmæssig forsvarlig måde. Lejer er forpligtet til at overholde betingelserne for god landbrugs- og miljømæssig stand på det lejede areal, ligesom lejer forpligter sig til at anvende arealet på en måde, der sikrer, at om driftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs eller som naturareal.

Det må ikke henkastes/henlægges affald på arealet.

Såfremt det offentlige fastsætter produktionsordninger, tilskudsordninger og lignende, skal lejeren varetage det lejede areals varige interesser. Såfremt der indføres nye tilskudsordninger i lejeperioden, skal lejevilkårene aftales mellem lejeren og kommunen. Der skal her tages hensyn til både lejerens og kommunens tarv.

Der må ikke fjernes grus, sten, mergel, sand, ler, ral, jord, tørv eller græstørv fra det lejede.

3. Vilkår for leje af arealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3

En del af arealet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må jf. naturbeskyttelsesloven, ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper.

Tilladelse til leje gives på betingelse af, at følgende vilkår overholdes:

- Arealet må ikke omlægges
- Der må ikke tilskudsfordres på arealet
- Arealet må ikke gødes
- Græsningstrykket må ikke være for højt
- Observeres der slid af arealet skal dyr fjernes i en periode, så arealet får tid til at retablere sig, med efterfølgende mulighed for regulering af græsningstrykket. Er der uenighed om, hvorvidt der skal ske ændringer, er det kommunen, der træffer den endelige beslutning
- Eventuelle læskure, fangefold, foderhæk samt vandingssted må kun opsættes efter skriftlig aftale med udlejer.

Udlejer kan udmelde retningslinjer for, hvor på arealet græsningen skal foregå. Det vil f.eks. sige, at udlejer i en periode kan anvise lejer, hvor der på det lejede må ske afgræsning. Ligesom udlejer kan give lejer besked på at undlade græsning på bestemte dele af arealet. Lejer skal følge disse anvisninger.

Frederikshavn Kommunes naturmyndighed kan kontaktes for hjælp til vurdering af passende græsningstryk.

4. Flyvehavre, andet ukrudt samt eventuelle plantesygdomme og bjørneklo

Lejeren er forpligtet til på effektiv måde at bekæmpe og forebygge flyvehavre, bjørneklo og andet ukrudt samt eventuelle plantesygdomme i overensstemmelse med gældende lovregler og med god skik og brug.

Lejer er bekendt med, at der kan forefindes flyvehavre, bjørneklo eller andet ukrudt på det lejede areal.

5. Gødning, udspredning af husdyrgødning m.v.

Lejeren er forpligtet til at gøde og renholde jorden, således at jordens ydeevne ikke forringes. Specielt bemærkes, at der ikke må gødes med større mængder, end drift og sædskifte ifølge gældende regler tillader.

Anvendelse af husdyrgødning og ensilagesaft skal ske efter de til enhver tid gældende regler.

Ligger det lejede areal i nærheden af byområder, må der inden for 200 meter fra byzonen kun udsprede husdyrgødning på hverdage mellem kl. 08.00 – 16.00.

6. Udspredning af slam fra rensningsanlæg

Der må ikke spredes slam fra rensningsanlæg på kommunens jord.

7. Pesticider

Der gives tilladelse til at der i særlige og enkeltstående tilfælde kan anvendes planteværnsmidler mod skadevoldere som ukrudt og skadedyr (herbi- og insekticider).

Ønsker lejer at anvende planteværnsmidler på det lejede areal, skal lejer sende en ansøgning til kommunen. I ansøgningen skal oplyses, hvilken skadevolder der er tale om. Endvidere skal lejer vedlægge markkort samt oplyse marknummer, areal, sprøjtemidler og dosis. Oplysningerne skal afleveres for hver enkelt mark. Sammen med ansøgningen skal lejer aflevere en erklæring om behovet for anvendelsen af planteværnsmidler. Denne erklæring skal være underskrevet af en planteavlskonsulent.

Lejer må ikke bruge planteværnsmidler, før lejer har fået en skriftlig tilladelse fra kommunen.

Lejer skal sende en kopi af sprøjtejournalen til kommunen senest 14 dage efter behandling af markarealet.

Side4/8

Der må maksimalt udføres en behandling med planteværnsmidler per vækstsæson (1. august – 31. juli).

8. Dræn, grøfter, vandløb, veje m.v.

Eventuelle private veje, stier, markveje, dræn m.v. som hører til det lejede areal skal vedligeholdes forsvarligt af lejereren efter de til enhver tid gældende regler.

Vandløb skal oprensnes af lejereren, jfr. også bestemmelserne i vandløbsloven. Lejereren skal således overholde bestemmelserne om vedligeholdelse, dyrkningsfri bræmmer, hegning samt mark- og husdyrvanding. Nærmere oplysninger kan fås hos vandløbsmyndigheden.

9. Hegn og beplantninger

Lejer skal sørge for, at de tilstødende hegn og beplantninger ikke beskadiges. Opstilling og vedligeholdelse af hegn er kommunen uvedkommende. Træer og levende hegn må kun fældes og beskæres efter skriftlig tilladelse fra kommunen.

Opsætter lejer hegn omkring det lejer, skal hegnet til enhver tid fremstå hel og vedligeholdt. I øvrigt henvises til stk. 21.

Såfremt bevoksningen på de lejede arealer vokser ud over veje og naboarealer er lejer forpligtet til at beskære disse.

10. Jagt og fiskeri

Lejereren har ingen jagtret på det lejede areal medmindre andet skriftligt er aftalt med kommunen.

Lejer skal acceptere, at udlejer forbeholder sig retten til at udleje jagtretten til anden side.

Lejer skal acceptere, at kommunen evt. har givet lystfiskerforeninger mulighed for fiskeri på det lejede areal.

Såfremt lejer opdager, at der foregår ulovlig jagt og/eller fiskeri på arealet, skal lejer omgående indberette til kommunen.

11. Tilsyn

Kommunen har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til arealerne. Endvidere har kommunen ret til at kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af, hvorvidt lejer overholder sine forpligtelser i henhold til lejekontrakten og nærværende

standardvilkår. Kommunen er også berettiget til at foretage de fornødne undersøgelser til konstatering heraf.

Side5/8

Kommunen har ret til sammen med lejeren at bortvise uønskede personer.

12. Skatter og afgifter

Kommunen betaler skatter og afgifter for det lejede areal.

13. Lejeafgift og regulering af leje

Den årlige lejeafgift betales forud hvert år pr. 1. januar for perioden 1. januar til 31. december.

Lejeafgiften reguleres hvert år pr. 1. januar med 2 % i opadgående retning

14. Garantistillelse

Der skal stilles sikkerhed ved lejemålet, hvor den årlige lejeafgift for den enkelte lejer samlet set oversiger 50.000 kr. Sikkerheden fastsættes til halvdelen af den årlige lejeafgift.

Til sikkerhed for opfyldelse af lejers forpligtigelser i henhold til lejekontrakten i enhver henseende stilles der over for udlejer sikkerhed i form af en anfordrings-garanti fra et pengeinstitut. Garantien skal være gyldig i mindst tre måneder efter lejekontraktens ophør.

Klager fra lejer over ethvert forhold angående kontrakten har ingen opsættende virkning for udbetalinger til udlejer.

Garantien stilles samtidig med lejers underskrift af lejekontrakten.

Lejer betaler alle udgifter til oprettelse m.v. af garantien.

15. Forsikring

Lejeren hæfter for skader, som han, hans folk eller hans dyr forvolder mod tredjemand.

16. Servitutter

Servitutterne på det lejede areal skal respekteres af lejer. Der henvises til oplysningerne i tingbogen.

17. Fremleje

Lejeren må ikke fremleje arealet eller dele deraf uden kommunens forudgående, skriftlige tilladelse.

18. Betalingsrettigheder

Side6/8

Lejekontrakter, der vedrører et EU-støtte berettiget arealer, kan optages til genforhandling, hvis støttere reglerne ændres væsentligt. Medfører ændringerne, at støtteberettigelsen tildeles ud fra en referenceperiode, overtager lejereren støtterettighederne i lejeperioden. Disse rettigheder går tilbage til Frederikshavn Kommune, når lejeforholdet ophører.

Som led i nærværende lejekontrakt overdrager udlejer midlertidigt de betalingsrettigheder der er gældende for arealet, såfremt arealet omfatter et støtteberettiget areal.

Lejeren bærer alene risikoen for, om der kan opnås støtte til arealet. Det er lejers ansvar at benytte arealet på en sådan måde, at det er støtteberettiget.

Betalingsrettighederne udlejes for den periode, der følger lejekontrakten, hvorefter de tilbageføres til udlejer. Dette indebærer, at betalingsrettighederne tidligst udlejes fra den dato, hvor lejekontrakten træder i kraft og, lejer får rådighed over arealerne.

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

Udlejer oplyser, at de udlejede betalingsrettigheder ikke er omfattet af krav om udnyttelse på grund af tildeling af den nationale reserve.

Ved lejekontraktens indgåelse og senest ved lejekontraktens begyndelse indsender lejereren meddelelse til Direktoratet for FødevarerErhverv om midlertidig overdragelse af de af kontrakten omfattede betalingsrettigheder. På skemaet angives den lejeperiode, der er aftalt i lejekontrakten. Lejer og udlejer forpligtiger sig begge til at underskrive overdragelsesskemaet.

Ved ophør af lejekontrakten på et tidligere tidspunkt end det i overdragelses-skemaet anførte, uanset årsag, indsender lejer meddelelse om dette til Direktoratet for FødevarerErhverv med angivelse af det nye tidspunkt for ophør af kontrakten. Lejer og udlejer forpligtiger sig begge til at underskrive meddelelsen.

Lejer er forpligtet til at udnytte de betalingsrettigheder, som er omfattet af nærværende kontrakt, så disse ikke inddrages i den nationale reserve. Såfremt betalingsrettighederne ikke kan tilbageleveres til udlejer ved lejekontraktens ophør på grund af lejers manglende udnyttelse eller andre forhold, der kan tilskrives lejer, er lejer forpligtet til at fremskaffe betalingsrettigheder svarende til de af nærværende kontrakt omfattede rettigheder og overdrage disse varigt til udlejer. Er dette ikke muligt, betaler lejer erstatning til udlejer for det tab, udlejer får herved.

Såfremt betalingsrettighederne omfattet af nærværende kontrakt tvangssælges, inddrages eller lignende som følge af udlejers forhold (uberettiget tildeling eller lignende), således af lejer ikke længere kan råde over disse, nedsættes lejeafgiften årligt med det støttebeløb lejer mister.

19. Opsigelse

Side7/8

Lejer kan opsige lejekontrakten med 6 måneders varsel til en 1. januar.

Kommunen kan opsige lejemålet uden noget varsel, hvis kommunen selv eller ved andre vil anvende arealet til andet end det aftalte formål. Dette gælder ligeledes hvis kommunen lader arealet udstykke, byggemodne eller sælge – således at lejer skal rømme det pågældende areal. Der skal kun ske nedsættelse af lejeafgiften svarende til det inddragne areal. Forudbetalt leje betales tilbage. Lejer har ikke krav på erstatning for sæd, gødning, afgrøder eller andre omkostninger.

20. Ophævelse

Kommunen kan ophæve lejekontrakten, hvis kommunen skønner, at lejer ikke overholder vilkårene for lejekontrakten, hvis lejer går konkurs, eller der skal foretages udlæg eller udpantning hos lejer.

Såfremt lejeren ikke overholder kontraktens bestemmelser, herunder ikke betaler lejeafgiften rettidigt, og ikke senest 14 dage efter skriftlig påkrav herom har rettet misligholdelsen, ophører lejemålet. Lejeren er dog alligevel forpligtet til at betale afgiften for et helt år fra januar til januar. Afgiften skal da straks i sin helhed betales. Lejeren skal forrente restancen af lejeafgiften til Frederikshavn Kommune. Renten beregnes efter renteloven.

21. Arealets stand ved lejemålets ophør

Arealet afleveres i samme stand som ved overtagelsen, medmindre andet skriftligt er aftalt mellem parterne.

Lejeren skal fjerne lejers ejendele, herunder hegn m.m., fra det lejede, medmindre andet skriftligt er aftalt med kommunen. Sker dette ikke straks, kan kommunen vælge enten at overtage ejendele uden erstatning til lejer eller at fjerne hegn m.m. for lejers regning.

22. Voldgift

Skulle der opstå uenighed mellem parterne, herunder lejers bo eller arvinger i anledning af lejeforholdet, skal en sådan uenighed afgøres ved voldgift. Dette gælder f.eks. ved uenighed om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse eller om hvilket som helst andet spørgsmål, som har betydning for lejekontrakten.

Voldgiftsretten består af 3 medlemmer. Hver af parterne udpeger en voldgiftsmand, og de 2 voldgiftsmænd udpeger en opmand, der skal være jurist. Kan de 2 voldgiftsmænd ikke blive enige om valget, udpeges opmanden af civildommeren i Hjørring.

Når den part, som har begæret voldgift, har valgt den ene voldgiftsmand, og den anden part ikke senest otte dage efter, at dette valg er meddelt denne, har valgt en anden voldgiftsmand, udpeges denne tillige af civildommeren i Hjørring.

Voldgiftsretten fastsætter selv bestemmelserne om fremgangsmåden ved voldgiftssagens behandling.

Side8/8

Når voldgiftsmændene har optaget sagen til kendelse, er de forpligtet til indenfor to 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, hvorledes der skal forholdes med betaling af omkostninger ved sagens behandling. Den afsagte kendelse afgør sagen endeligt.