

Standardvilkår

for lejekontrakter med Frederikshavn Kommune
for landbrugsarealer uden bygninger
af maj 2025

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 3
9.	Hegn og beplantninger	side 3
10.	Jagt og fiskeret	side 4
11.	Tilsyn	side 4
12.	Skatter og afgifter	side 4
13.	Lejeafgift og regulering af leje	side 4
14.	Garantistillelse	side 5
15.	Forsikring	side 5
16.	Servitutter	side 5
17.	Fremleje	side 5
18.	Opsigelse	side 5
19.	Ophævelse	side 6
20.	Arealets stand ved lejemålets ophør	side 6
21.	Voldgift	side 6

1. Arealets stand ved overtagelsen

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

Side2/6

2. Benyttelse af det lejede areal

Det lejede areal må kun benyttes til landbrug, medmindre andet skriftligt er aftalt med udlejer. Med hensyn til det lejede areal indestår udlejer 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 omdriftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs, skov eller som naturareal.

Det påhviler lejer på ethvert givent tidspunkt under lejeperioden at sikre opretholdelsen af arealets støtteberettigelse i henhold til grundbetalingsordningen.

Det må ikke henkastes/henlægges affald på arealet.

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

I så fald en del af arealet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, må der 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
- Arealet må ikke sprøjtes
- Der må ikke tilskudsfodres på arealet
- Arealet må ikke gødes
- Vegetationen må ikke græsses ned under 5-8 cm
- Observeres der slid af arealet skal dyr fjernes i en periode, så arealet får tid til at reetablere sig, med efterfølgende mulighed for regulering af græsningstryk. Er der uenighed om, hvorvidt der skal ske ændringer, er det udlejer, 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 fx 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 og bjørneklo

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

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

5. Gødning, udspredning af husdyrgødning m.v.

Lejeren er forpligtet til at gøde og renholde jorden, så jordens ydeevne ikke forringes. Specielt bemærkes, at der ikke må gødes med større mængder, end bedrift 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 udlejers jord.

7. Dræn, grøfter, vandløb, veje m.v.

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

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

8. Hegn og beplantninger

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

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

Hvis lejer afgræsser arealet, skal lejer vedligeholde hegnet og slå vegetationen under hegnet

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

9. Jagt og fiskeri

Lejeren har ingen jagtret på det lejede areal medmindre andet skriftligt er aftalt med udlejer.

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

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

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

10. Tilsyn

Udlejer har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til arealerne samt ret til at foretage naturpleje ved rydning af uønsket vedopvækst. Desuden har udlejer ret til at kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af, hvorvidt lejer overholder sine forpligtelser i henhold til lejekontrakten og nærværende standardvilkår. Udlejer er også berettiget til at foretage de nødvendige undersøgelser til konstatering heraf.

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

11. Skatter og afgifter

Udlejer betaler skatter og afgifter for det lejede areal.

12. 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.

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

13. Garantistillelse

Udlejer kan kræve at der stilles garanti for betalingen af lejemål, hvor den årlige lejeafgift for den enkelte lejer samlet set overstiger 100.000 kr. Garantien fastsættes til halvdelen af den årlige lejeafgift.

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

Garantien stilles samtidig med lejers underskrift af lejekontrakten.

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

14. Forsikring og erstatning

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

Lejer sørger selv for forsikring af afgrøder m.v.

15. Servitutter

Servitutterne på det lejede areal skal respekteres af lejer. Der henvises til oplysningerne i tingbogen, som lejer er forpligtet til at gøre sig bekendt med

16. Fremleje

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

17. Opsigelse

Lejer kan opsig lejekontrakten med 6 måneders varsel til den 1. januar.

Udlejer kan opsig lejemålet uden noget varsel, hvis udlejer selv eller ved andre vil anvende arealet til andet end det aftalte formål. Dette gælder ligeledes hvis udlejer lader arealet udstykke, byggemodne eller sælge – så 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, tab af støtte eller andre omkostninger.

18. Ophævelse

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

Hvis lejeren ikke overholder kontraktens bestemmelser, herunder ikke betaler lejeafgiften rettidigt, og ikke senest 14 dage efter skriftligt 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 udlejer. Renten beregnes efter renteloven.

Side6/6

19. 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 udlejer. Sker dette ikke straks, kan udlejer vælge enten at overtage ejendelene uden erstatning til lejer eller at fjerne hegn m.m. for lejers regning.

20. 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.

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.