

VEILEDER - JORDLOVENS KRAV OM 10 ÅRS LEIETID

SØKNAD OM LEMPING PÅ JORDLOVENS KRAV OM 10 ÅRS LEIETID.

Jordlovens §8, 2. ledd sier at "driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseiendom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleie at leieavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp."

Jordlovens §8 a, sier at "departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter §8 anten heilt ut eller for viss tid"

Ved fritaksavgjørelse skal kommunen legge vekt på følgende momenter:

- hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd,
- størrelsen på arealet,
- avkastningsevnen på arealet,
- om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord,
- søkerens livssituasjon

Dersom det inngås avtale på kortere tid enn 10 år, er det nødvendig å søke om lemping på jordlovens krav om 10 års leietid.

Skjema for søknad om lemping, benyttes og leveres i utfylt stand sammen med kopi av jordleieavtalen, til Østre Toten kommune v/ Samfunnsenheten.

INNGÅ IKKE LEIEAVTALE PÅ MER ENN 10 ÅR.

For å oppfylle driveplikten i henhold til jordlovens § 8, må avtalens varighet være på minst 10 år, uten at avtalen kan sies opp av eieren.

I henhold til samme lovs §12 om deling av landbrukseiendom, må det søkes om fradeling når en bruksrett leies bort for mer enn 10 år.

Leietaker av en slik bruksrett må i tillegg søke om konsesjon. Det vil derfor i mange tilfeller være hensiktsmessig å inngå leieavtaler på nøyaktig 10 år. Da oppfyller utleier driveplikten uten og måtte søke om fradeling, og leietaker unngår og måtte søke om konsesjon.

Ved inngåelse av jordleieavtale, anbefaler vi at **JORDLEIEAVTALE** benyttes. Husk å levere en kopi av inngått avtale til Østre Toten kommune v/Samfunnsenheten.

JORDLEIEAVTALE

Undertegnede (nedenfor kalt eieren)

og g.nr. b.nr. (nedenfor kalt leieren)

har i dag inngått følgende avtale:

1.0 Omfang

Leie av jordbruksarealet, som spesifisert nedenfor, på eiendommen

g.nr. b.nr. i Østre Toten kommune.

1.1 Jordbruksareal

Følgende jordbruksareal, inntegnet på vedlagte kart i målestokk 1: inngår i avtalen:

Arealstørrelse:

Fulldyrket jord (da)

Overflatedyrket jord (da)

Innmarksbeite (da)

Annet areal (da)

Sum (da)

1.2 Annet som avtalen omfatter:

2. Varighet - Jordloven krever 10 år varighet:

Avtalens varighet er regnet fra (dd.mm.år)

Leietaker kan med 1 års varsel si opp avtalen før leietida utløper.

Eieren kan ikke si opp avtalen i avtaleperioden uten at det foreligger mislighold fra leietakers side.

Andre forhold vedrørende oppsigelse og fornyelse av avtalen:

3. Tilstand

Leieren overtar jord, gjerder og veier i den stand som de er når leieavtalen trer i kraft. Når leieavtalen opphører, skal arealene med veier og gjerder tilbakeleveres til eieren i like god stand som ved tiltredelsen. Det kan settes opp tilstandsrapport av partene i fellesskap eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger.

Tilstandsrapport er vedlagt (ja/nei)

4. Bruk

Leiearealene skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte.

For å drive de arealer som avtalen omfatter har leieren rett til å bruke eksisterende drifts- og transportveier. Slitasje og skade som leieren påfører veiene må han/hun utbedre.

Leieren skal vedlikeholde følgende gjerder:

Det er gjort særlig avtale om følgende:

Alle offentlige tilskudd som følger med bruk og drift av arealene, tilfaller leier.

5. Investeringer

For å kunne gjennomføre investeringer på leiearealet som f eks kanalisering eller nydyrking, må leieren innhente tillatelse fra eieren. Det må inngås en egen avtale om tiltaket som bl a skal avklare kostnadsfordeling mellom partene. Som utgangspunkt for avtalen må det utarbeides en plan for tiltaket med beskrivelse, kart og kostnadsoverslag.

Fornyng/opprensning av eksisterende grøfter og kanaler regnes som vedlikehold, og omfattes derfor ikke av bestemmelsene i dette punkt.

6. Leieavgift

Leieavgiften er kr pr år. Den forfaller til betaling første gang den (dd.mm.år) og i de påfølgende år til samme dato.

Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert år etter konsumprisindeksen. Eieren kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leieren.

7. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren. I rundskriv M-3/2011 fra Landbruks- og matdepartementet, står det at "Jordloven er ikke til hinder for å inngå avtaler som åpner for at leietaker kan framleie arealet videre. Det kan for eksempel være aktuelt der den som leier driver jordbruksproduksjon som krever vekstskifte."

8. Eier/brukerskifte

Dersom eieren dør eller selger eiendommen, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme retter og plikter som den tidligere eier. Ved brukerskifte på leietakers eiendom skal den nye brukeren ha rett til å tre inn i denne avtalen på samme vilkår.

9. Mislighold

Vesentlig misligholdelse av denne avtalens bestemmelser gir partene rett til å kreve leieforholdet hevet. Som vesentlig mislighold regnes f eks at leieavgift ikke er betalt 3 mnd etter frist eller at jorda vanhevedes.

10. Tvist

Tvist eller tvil om denne avtales forståelse avgjøres av en voldgiftsnemnd som består av tre personer. Hver av partene skal oppnevne en representant, og disse to oppnevner den tredje representanten som leder av nemnda.

11. Annet

Avtalen sendes til Østre Toten kommune v/ Samfunnsenheten for kontroll. Eier er pliktig til å informere kommunen om den inngåtte avtalen.

Partene oppbevarer hvert sitt eksemplar av denne avtale. Et tredje eksemplar, eventuelt en kopi, oppbevares av kommunen.

Avtalen kan tinglyses. Tinglysingskostnader bæres av leier.

Underskrifter

Sted Dato

Eier/utleier

Leier