



GULDBORGSUND

FORPAGTNINGSKONTRAKT

mellem

Ejer:
Guldborgsund Kommune,
Parkvej 37,
4800 Nykøbing F.
cvr. 29188599

og

Forpagter:
«navn og adresse»

cvr. «cvr.nr.»

for arealet ca. xx ha

Matr.nr. xxxxxxxxxxxxxxxx
Beliggende: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Fra den 1. januar 2025 – 31. december 2029.

§ 1

Forpagningens genstand

Forpagningen omfatter det på vedhæftede kortbilag markerede areal del af matr.nr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Arealet er ansat til ca. xxx ha. Ejeren indestår ikke for rigtigheden af oplysningen om arealets størrelse.

Ejendommen skal drives for forpagterens regning, og den må ikke uden ejerens skriftlige tilladelse bestyres eller bebos af andre.

Jagtret:

Jagtretten tilkommer forpagter.

Intet af, hvad der omfattes af denne kontrakt, må fremlejes eller bortforpagtes.

§ 2

Forpagtningsperioden

Forpagningen gælder fra den 1. januar 2025 og vedvarer indtil den 31. december 2029. til hvilket tidspunkt den ophører uden yderligere varsel jf. dog §§ 7 og 8 om henholdsvis misligholdelse, konkurs og opsigelse.

Uanset foranstående kan ejeren opsigte forpagtningen helt eller delvist med forkortet varsel, såfremt arealet skal anvendes til andet formål, hvorved den landbrugsmæssige drift af arealet skal ophøre.

Forpagteren vil i så fald være berettiget til erstatning for forventet høstudbytte og andre dokumenterede tab i det pågældende år.

§ 3

Forpagtningsafgiften

1. Indeksregulering

Forpagtningsafgiften er pr. d. 1. januar 2025 aftalt til kr. «års beløb» svarende til kr. «harpis» pr. ha. årligt.

Afgiften forfalder til betaling forud med halvdelen hver den 1. april og 1. oktober, første gang den 1. april 2025 med kr. «kr.».

Forpagtningsafgiften indeksreguleres en gang årligt den 1. april med den årlige stigning i nettoprisindekset.

Første indeksregulering sker den 1. april 2026 på grundlag af stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2024 til indekset for oktober 2025, og så fremdeles.

2. Moms

Til forpagtningsafgiften tillægges ikke moms.

§ 4

Adgangsret

Ejeren eller dennes befuldmægtigede har til enhver tid ret til at få, eller skaffe sig adgang til den forpagtede ejendom, samt ret til at kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til

bedømmelse af, hvorvidt forpagteren overholder sine forpligtelser, ligesom ejeren er berettiget til at foretage de fornødne undersøgelser til konstatering heraf. Ejeren har tillige adgang til at udføre nødvendigt arbejde på ejendommen, når det ikke er til væsentlig ulempe for forpagteren. Ejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer mv. på det bortforpagtede.

§ 5

Forpagtning af jord

Forpagter overtager arealet i følgende tilstand:

Ved overtagelsen pr. 01.01.2025 overtages arealet i nypløjet stand, medmindre der træffes anden aftale mellem parterne.

Forpagter afleverer arealet i følgende tilstand:

På stub med halmen fjernet eller snittet for så vidt angår marker, der ikke er udlagt med efterafgrøder.

Forpagteren overtager arealet i den stand, hvori det er og forefindes, og kan ikke fremsætte krav mod ejeren i anledning af arealets tilstand, herunder som følge af evt. forekommende flyvehavre på det forpagtede areal.

Følgende er aftalt om dyrkning af jorden i kalenderår, som ikke i deres helhed er omfattet af forpagtningsperioden (efter høst året før forpagtningen starter):

Det påhviler den part, der har rådighed over jorden, på ethvert givent tidspunkt at sikre opretholdelsen af arealets støtteberettigelse i henhold til grundbetalingsordningens krav i hele kalenderåret.

Herunder **forpligter ny forpagter** sig til på bortforpagters/hitidige forpagters vegne at overholde eksisterende forpligtelser vedrørende arealer anmeldt med permanent græs, brak, pligtige efterafgrøder frem til bortforpagters/hitidige forpagters forpligtelser ifølge lovgivningen er indfriet. Det samme gælder anden afgrøde, for så vidt at vedligeholdelsen af den pågældende afgrøde er udslagsgivende for bortforpagters/hitidige forpagters overholdelse af kravet om flere afgrødekategorier.

I kontraktens sidste år **forpligtiger forpagter** sig til, uden vederlag, at give ejer eller ny forpagter tilladelse til, efter høst, at foretage jordbearbejdning og tilsåning af arealer der ikke er udlagt med permanent græs, brak, pligtige efterafgrøder.

Det er en forudsætning for denne tilladelse at ejer eller ny forpagter kun foretager handlinger på arealerne der er i overensstemmelse med enkelbetalingsordningens regler, herunder reglerne om konditionalitetskravene.

Såfremt ejer eller ny forpagter overtræder reglerne og dette får økonomiske konsekvenser for gl. forpagter skal gl. forpagter have erstatning herfor.

Forpagter forpligter sig til

- at dyrke jorden på landbrugsmæssig forsvarlig måde, idet markerne holdes i god kalk- og gødningstilstand, således at jordens ydeevne ikke forringes.
- at bekæmpe bjømeklo på det forpagtede areal.
- på effektiv måde at bekæmpe flyvehavre og andet ukrudt samt eventuelle plantesygdomme i overensstemmelse med gældende lovregler og med god skik og brug.

- at anvende arealet på en måde, der sikrer, at omdriftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs eller som naturareal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Hvis der er udfordringer med at holde jorden dyrkbar, skal ejer oplyses herom og forpagter skal straks sørge for udbredning, for at undgå en naturomlægning til §3 areal.
- at respektere eksisterende §3 arealer, således at arealets naturstatus bevares.

Hvis jorden drives økologisk, skal de økologiske regler overholdes.

Der må kun udsprede husdyrgødning på arealer omfattet af denne kontrakt efter skriftlig aftale med bortforpagter.

Der må ikke udkøres slam på arealet.

Vedligeholdelse af drænledninger påhviler forpagteren. Hvis der i forpagtningsperioden sker en forringelse af afvandringsforholdene, som ikke kan afhjælpes ved vedligeholdelse, kan både ejer og forpagter foranstalte dræningsarbejde udført. Hvis parterne ikke kan blive enige om nødvendigheden heraf, herunder tidspunktet og betalingen, eller der kommer myndighedskrav, afgøres spørgsmålet ved voldgift efter § 10.

Vedligeholdelse af grøfter, hegn, beplantninger, stier, veje og overkørsler samt forpligtelse til oprensning af vandløb påhviler forpagteren.

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

Der må ikke fjernes grus, sten, mergel, ler, ral, tørv og lignende fra ejendommen.

Såfremt ejeren i forpagtningsperioden iværksætter grundforbedringsarbejder, vejarbejder eller lignende på ejendommen, er forpagteren forpligtet til at tåle disse arbejders udførelse på tidspunkt, hvor det generer forpagterens drift mindst muligt. Ejeren har dog ret til straks at udføre arbejde, hvis det er uudsætteligt.

§ 6

Støtteordninger

Ejeren indestår ikke for i hvilket omfang de forpagtede arealer opfylder betingelserne for modtagelse af EU-støtte.

Konditionalitetskrav

Parterne er bekendt med reglerne om konditionalitetskrav, hvorefter der kan ske reduktion i landbrugsstøtte efter EU's støtteordninger, hvis konditionalitetkravene ikke overholdes. Parterne er opmærksomme på, at arealrelaterede overtrædelser, der konstateres i et givent kalenderår, kan medføre reduktion i støtten hos den part, der har søgt støtte på arealet, uanset hvem der er ansvarlig for overtrædelserne.

GLM-krav

Parterne er bekendt med reglerne om GLM-krav, hvor en stor del af landbrugsstøtte efter EU's støtteordninger kun udbetales, hvis bedriften overholder GLM-krav (flere afgrødekategorier, miljøfokusområder og opretholdelse af permanent græs) og/eller evt. undtagelse for økologiske arealer i hele kalenderåret.

Miljøaftaler (MVJ/ miljøordninger m.v.)

Der er ingen miljøaftaler eller tilsagn på det forpagtede areal

Forpagter kan kun indgå nye miljøaftaler, såfremt bortforpagter skriftligt kan godkende dette.

Nye økologiaftaler

Forpagter kan frit indgå nye aftaler om økologisk arealtilskud med relevante tillæg, når tilsagnsperioden ligger inden for forpagtningskontraktens løbetid.

Forbehold

Kontraktens parter tager forbehold for, at der i forpagtningsperioden kan 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 lovmæssige indgreb, som vil forrykke det økonomiske forhold mellem parterne væsentligt.

Dette kan tillige være ændringer i Danmarks eller EU's regelsæt, der 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. Herunder regnes regelændringer eller andre ændringer, der væsentligt ændrer det forventede økonomiske udbytte ved dyrkning af arealet eller helt udelukker dyrkning af hele eller dele heraf. I sådanne tilfælde kan hver af parterne kræve genforhandling af forpagtningskontrakten i sin helhed, herunder ophævelse og forkortelse af kontrakten. Kan parterne ikke blive enige, afgøres spørgsmålet i overensstemmelse med kontraktens § vedr. tvister og voldgift.

§ 7

Misligholdelse

Såfremt forpagteren ikke betaler forpagtningsafgiften eller andre pligtige ydelser i forpagtningsforholdet på forfaldsdagen, kan ejeren ophæve forpagtningsforholdet, når ejeren har givet forpagteren et skriftligt påkrav, som udtrykkeligt angiver, at kontrakten ophæves, hvis alle skyldige ydelser ikke betales inden 3 dage fra den dato, hvor påkravet er kommet frem til forpagteren.

Såfremt der foreligger anden misligholdelse, kan ejer 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 ejeren inden 4 uger, fra indsigelsen er kommet frem, indbringe sagen for voldgiftsretten.

Foreligger der misligholdelse fra ejerens side, kan forpagteren ophæve forpagtningsforholdet, når han har givet ejeren 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 ejeren ikke kan acceptere ophævelsen, skal ejeren inden de 14 dage er udløbet, gøre sine indsigelser gældende. Gør ejeren indsigelser gældende, skal forpagteren 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 forpligtet til at godtgøre ejeren tab, som påføres denne ved forpagtningsforholdets afbrydelse. Modsat er ejeren forpligtet til at godtgøre forpagteren for eventuel vinding ved forpagtningsforholdets afbrydelse.

§ 8

Konkurs, betalingsstandsning og dødsfald

1) Konkurs.

I tilfælde af 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.

Medmindre konkurslovens regler er til hinder for det, kan ejeren straks hæve aftalen, hvis ikke fallenten inden 14 dage stiller betryggende sikkerhed.

2) Betalingsstandsning.

I tilfælde af forpagterens betalingsstandsning er ejeren 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 at hæve aftalen straks.

3) Dødsfald.

I tilfælde af forpagterens død i forpagtningsperioden, skal ejeren informeres skriftligt herom inden 1 måned efter dødsfaldet.

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, samlever eller medforpagter, er denne dog berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud på de aftalte vilkår.
- Hvis ægtefælle, samlever eller medforpagter ønsker at indtræde i forpagtningsforholdet, skal dette meddeles ejer skriftligt senest 2 måneder efter dødsfaldet.

Hvis der ikke sker indtræden i kontrakten af en af de berettigede, kan forpagters bo opsige forpagtningsaftalen med ½ års varsel til en 1. april eller 1. oktober.

§ 9

Syn og skøn

I forpagtningsperioden er både ejer og forpagter berettiget til at begære syn og skøn afholdt.

Syns- og skønsforretninger udføres af én eller to uvildige, kyndige personer.

Såfremt der ikke foreligger enighed om en enkelt syns- og skønsmand, udpeger parterne hver sin.

Når den ene part har udpeget sin syns- og skønsmand 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 syns- og skønsmand.

Forinden forretningen påbegyndes, kan syns- og skønsmændene udpege en opmand. Hvis der ikke kan opnås enighed, udpeges opmanden af den stedlige civildommer.

Udgifterne ved forretningen afholdes med halvdelen til hver af parterne. Syns- og skønsmændene kan dog træffe bestemmelse om en anden fordeling, når der skønnes at foreligge anledning hertil.

§ 10

Voldgift

Skulle der opstå uenighed mellem parterne i anledning af det i denne kontrakt omhandlede forpagtningsforhold - fx om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse eller om betydning og virkning af afholdte syns- og skønsforretninger eller, om hvilke som helst andre spørgsmål skal en sådan uenighed afgøres ved voldgift.

Ved udpegningen af voldgiftsmændene anvendes samme fremgangsmåde som ved syn og skøn, jf. § 9. 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 voldgiftsmændene giver tilladelse til flere skriftlige indlæg og/eller længere frist.

Oversiddes fristen, har vedkommende tabt retten til at fremsætte yderligere bemærkninger. Voldgiften bestemmer i øvrigt selv sin forretningsgang, herunder hvilke bevisligheder den yderligere måtte ønske tilvejebragt.

Når voldgiftsmændene har optaget sagen til kendelse, er de 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.

Voldgiften 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.

§ 11

Landbrugslovens bestemmelser

Ansvar for overholdelse af Landbrugslovens bestemmelser §§ 26-28 påhviler forpagteren.

§ 12

Tinglysning.

Parterne har aftalt, at kontrakten ikke skal tinglyses.

Guldborgsund Kommune d. 2024

d. 2024

Forpagter.