

UTFORMING AV JORDLEIEAVTALE - VEILEDNING

Det er i dag ingen offentlige krav til hvorledes en jordleieavtale skal utformes utenom avtalelovens bestemmelser. Det er derfor opp til eier og leier å utforme en avtale som begge parter kan være fornøyde med. Denne avtale må betraktes som et utkast, og det er viktig at den gjennomleses nøye før utfyllingen starter. Forhold som man vil ha med i avtalen og som ikke står i formularet, må tilføyes. Dersom det er formuleringer som ikke passer, kan disse strykes ved å sette en klar strek over.

Punkt 1.

Navn og betegnelser må føres opp tydelig (best med blokkbokstaver). Dersom det er usikkerhet om størrelsen på leiearealet, har vanligvis kommunen oppgave over dette. Særlig dersom det er flere leiere til samme eiendom, er det greit å tegne inn det aktuelle leieareal på økonomisk kartverk og legge dette ved avtalen.

Dersom eieren vil reservere deler av jorda til eget bruk, bør dette anmerkes.

Punkt 2.

I tillegg til å fastsette avtalens varighet i antall år, kan det være aktuelt å bestemme hvorledes avtalen skal sies opp (skriftlig?) og eventuell rett til fornying. Der er mange som f.eks. avtaler at dersom avtalen ikke sies opp skriftlig, skal den fornyes automatisk med 1 år om gangen.

Dersom det er aktuelt for eieren å starte egen drift før leietida utløper, kan det tas forbehold om dette ved en tilføyelse til dette punkt, f.eks. "Avtalen kan sies opp med 2 års varsel dersom eieren skal starte egen jordbruksdrift på eiendommen."

Av hensyn til leietakers jordbruksdrift bør kontraktens varighet være minst 10 år. Varighet ut over 10 år vil kreve konsesjonsbehandling.

Punkt 3.

Det kan være aktuelt å gi ei mer detaljert beskrivelse av arealene og gjerdenes tilstand. Høg leieavgift eller økonomisk kompensasjon for istandsetting av jorda vil øke behovet for en bedre beskrivelse. Det beste er å sette opp en egen tilstandsrapport. Dette er en beskrivelse av hvert skift som partene setter opp i fellesskap. Eget formular kan skaffes.

Punkt 4.

Dersom partene ønsker en mer detaljerte formuleringer på hvorledes jorda skal drives, må dette tilføyes. Videre er det viktig å avklare hvem som har ansvar for nødvendige gjerder.

Punkt 5.

Dersom det skal gjennomføres investeringer, vil det være fornuftig å gjøre en egen avtale om dette hvor en bl.a. avklarer økonomisk kompensasjon. Vær oppmerksom på at kanalisering og nydyrking krever tillatelse fra kommunen.

Det er viktig at partene har en felles oppfatning av hva som er investering og hva som er vedlikehold.

Punkt 8.

Formuleringa forutsetter at kontrakten vil løpe sjøl om eieren selger eiendommen. En viktig forutsetning for gyldigheten av dette punkt er at den nye eieren er gjort kjent med avtalen før overtakelsen. Dersom leien skal opphøre ved et event. salg, må dette avsnittet strykes (se pkt 2).

Punkt 11.

Dersom det er ting en vil ha med i avtalen som det ikke har vært naturlig å formulere inn i de foranstående punkter, kan dette tilføyes punkt 11.

Underskrifter.

Dersom eiendommen eies av flere må samtlige eiere underskrive avtalen. Den bør også undertegnes av ektefelle, men dette er ikke et krav.

Det er en fordel at underskrifta bekreftes av vitterlighetsvitner. Dersom avtalen skal tinglyses, er dette et krav.