

# FORPAGTNINGSKONTRAKT

## (Standardkontrakt)

Sagsnr.: x

Indgået mellem

Aabenraa Kommune  
Skelbækvej 2  
6200 Aabenraa

(herefter benævnt bortforpagter)

og

"Navn"

"Adresse"

"Postnummer"

(herefter benævnt forpagter),

vedrørende landbrugsareal beliggende

Matr.nr. x

### § 1 Forpagningens omfang

Forpagtningen omfatter følgende landbrugsarealer:

Matr.nr. x af areal x ha.

Se vedlagte kortbilag til kontrakten for uddybning af relevante forhold angående de bortforpagtede arealer.

Ovennævnte arealer er antaget af forpagteren. Arealets størrelse fremgår af kortbilaget til kontrakten. Men kortbilaget er ikke målfast og kan derfor ikke anvendes til eventuelle ansøgninger i forbindelse med arealet.

Der medfølger ikke bygninger, og nye bygninger eller konstruktioner må ikke opføres på det forpagtede areal, med mindre andet aftales med bortforpagter.

Herudover medfølger ingen produktionsrettigheder af nogen art.

Jagttretten og fiskeretten er ikke omfattet af nærværende kontrakt og tilhører bortforpagteren i kontraktens løbetid.

Forpagter må ikke give tilladelse til metaldetektorbrug, da denne rettighed tilfalder bortforpagteren.

### § 2 Forpagtningsperiodens begyndelse og ophør

Forpagtningen påbegyndes den 1. januar 2025 og løber frem til den 31. december 2029, hvorefter kontrakten ophører uden varsel.

Ved forpagtningens ophør afleveres arealet ryddeliggjort som stubmark eller græs. Endvidere indskærpes det, at arealet tilbageleveres (1) med de beskrevne bræmmer og randzoner intakte, (2) med intakte dræn, og (3) med eksisterende faste dyrehegn i samme stand som ved kontraktens indgåelse. Ovenstående gælder, med mindre andet er aftalt med bortforpagter.

### **§ 3 Forpagtningsafgiften**

Forpagtningsafgiften er aftalt til kr. x pr. år pr. ha, således at den årlige forpagtningsafgift i henhold til det anførte areal udgør i alt kr. x pr. år.

Den årlige forpagtningsafgift betales i ét samlet beløb inden den 1. januar, og forpagtningsafgiften dækker det følgende år. På denne måde er betalingen af forpagtningsafgiften fremadrettet.

Forpagtningsafgiften tillægges ikke moms.

Forpagtningsafgiften er fastsat med basis i Danmarks Statistiks nettopristal pr. 1. januar 2025. Forpagtningsafgiften op- eller nedreguleres derefter hvert høstår i kontraktens løbetid. Reguleringen sker med udgangspunkt i den procentvise prisudvikling siden kontraktens ikrafttræden, og første regulering sker i januar 2026.

Herefter reguleres forpagtningsafgiften årligt med udgangspunkt i nettoprisindekstallet for 1. november det foregående år.

Ejendomsskatter på det forpagtede areal betales af bortforpagter.

### **§ 4 Arealets tilstand**

Forpagter overtager arealet i den stand og forfatning, hvori det er og forefindes. Der kan ikke rejses erstatningskrav mod bortforpagter ved eventuel tilstedeværelse af flyvehavre og kæmpe-bjørneklo.

Kortbilaget til kontrakten gør opmærksom på, hvis bortforpagter har viden om flyvehavre og kæmpe-bjørneklo på det bortforpagtede areal.

Ødelægges drænrør på det forpagtede areal, er det forpagters ansvar at genetablere eventuelle drænrør.

### **§ 4a Beskyttede naturarealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3**

Græs- og naturarealerne skal i hele forpagtningsperioden plejes med enten afgræsning eller med slæt. Arealer med § 3-status er beskrevet nærmere i kortbilaget til kontrakten.

Arealet skal fremstå synlig afgræsset eller slået den 15. september hvert år i kontraktens løbetid.

Arealerne må afgræsses med maksimalt 1,0 storkreatur pr. ha i perioden 1. maj til 1. november hvert år i kontraktens løbetid.

Afgræsning skal ske med kvæg eller heste. Såfremt forpagter ønsker får til afgræsning, skal dette godkendes af borforpagter.

Ved slæt skal der hvert år i perioden fra den 21. juni til den 15. september tages mindst et slæt på arealerne med fjernelse af afslået græs.

For alle arealer uanset forpligtigelse gælder, at arealerne ikke må:

- Slås fra den 1. maj til den 20. juni af hensyn til dyreliv
- Omlægges i hele tilsagnsperioden
- Tilføres gødning, sprøjtemidler eller kalk

### **§ 5 Forpagterens forpligtelser i forbindelse med dyrkning af jorden**

Det forpagtede areal må kun anvendes til landbrugsmæssige formål og skal desuden drives i overensstemmelse med god landbrugsfaglig skik og gældende lovgivning.

Forpagter er forpligtet til at opretholde god landbrugsmæssig og miljømæssig stand på det forpagtede areal. Forpagter er pligtig til at påse, at al relevant lovgivning overholdes.

Der er dyrkningspligt på det forpagtede areal (med undtagelse af områder, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3). Arealerne må således ikke braklægges med undtagelse af randzoner jf. nedenstående. Anden anvendelse kræver skriftligt samtykke fra bortforpagter.

Efter retningslinjerne i Aabenraa Kommunes Biodiversitetsstrategi fra 5. april 2022 gælder følgende for dyrkningen af forpagtede arealer:

- 1) Dyrkning skal ske uden anvendelse af pesticider
- 2) Levende hegn må ikke vedligeholdes eller fældes
- 3) Der udlægges 5 meters udyrkede bræmmer langs levende hegn og 10 meter dyrkningsfrie randzoner langs søer og vandløb, som er vist på kortbilaget. Bræmmerne må anvendes til at opfylde brakforpligtigelser.

Forpagter skal sikre, at omdriftsarealer ikke ændrer status til permanent græs eller naturareal omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3. Det er derfor et **krav**, at det bortforpagtede areal skal pløjes/omlægges mindst 1 gang i kontraktens løbetid med undtagelse af områder, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Såfremt hele eller dele af de bortforpagtede arealer i kontraktperioden overgår til §3-status, har bortforpagter krav på en forholdsmæssig erstatning for disse arealer. Denne erstatning fastsættes igennem en uafhængig mæglervurdering.

Forpagter skal sørge for kalkning af det forpagtede areal efter behov. Bortforpagter er ikke bekendt med kalkniveauet i de bortforpagtede arealer, og eventuelle udgifter i denne forbindelse er bortforpagter uvedkommende.

Forpagter er gjort bekendt med, at flyvehavre og kæmpe-bjørneklo kan forekomme, og at forpagter har pligt til at bekæmpe flyvehavre og bjørneklo i overensstemmelse med den til enhver tid værende lovgivning herom - dog uden anvendelse af kemi. Bekæmpelse kan kun ske gennem lugning eller afgrødevalg på grund af krav om pesticidfri dyrkning.

Vedligeholdelse af grøfter, dræn, stier, veje og overkørsler påhviler forpagteren. Eksisterende faste dyrehegn skal tilbageleveres i samme stand som ved kontraktens indgåelse.

Forpagter er forpligtet til hvert år at rense vejgrøfter og private vandløb, således at der til stadighed er fri passage for vandet.

I vandløb omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, skal dette dog ske i overensstemmelse med den hidtidige drift. Dette betyder eksempelvis, at der ikke må ske oprensning hvert år, hvis vandløbet tidligere kun har været oprenset med længere mellemrum

Grænser det udlejede areal op til vej, har forpagteren pligt til hvert år inden 1. november at foretage lodret beskæring af beplantningen på vejsiden af hensyn til trafikikkerheden. Hegnsaffald skal fjernes fra vej og grøfteareal. Afklip skal fjernes fra vej- og grøfteareal, men kan eventuelt lægges ind i beplantningen af hensyn til biodiversitet og dyreliv.

Nærmere information om reglerne for vedligeholdelse af beplantningen på vejsiden af levende hegn kan tilgås via <https://aabenraa.dk/borger/trafik-og-groenne-omraader/vedligehold-groenne-omraader/beplantning-mod-vej-og-sti>

Forpagter er forpligtet til at foretage forsvarlig hegning for kreaturer, og forpagter bærer det fulde ansvar for skader foranlediget af kreaturer, som forcerer indhegning eller lignende.

Hvis det udlejede areal støder op mod privat fællesvej, har forpagter pligt til at deltage i vejens vedligeholdelse.

Såfremt der på arealet findes fredede områder som fx gravhøje eller lignende, er forpagter pligtig til at overholde gældende afstandskrav jf. fredningsbestemmelserne. Se kortbilaget til kontrakten for nærmere information om eventuelt relevante forhold i dette henseende.

Der må ikke fjernes råstoffer som fx sten og grus fra det forpagtede areal. Større træer eller beplantning må kun fjernes af forpagter efter forudgående skriftlig aftale med bortforpagter.

Bortforpagter har ret til i hele kontraktens løbetid at foretage stikprøvekontrol angående de forhold, der er beskrevet i kontraktens § 5.

## **§ 6 Forpagterens overdragelse af rettigheder**

Forpagter må ikke videreforspagte eller overdrage det af kontrakten omfattede areal helt eller delvist uden bortforpagterende godkendelse.

## **§ 7 Tilbagelevering før kontraktens ophør**

Bortforpagter har ret til at tilbagetage hele eller dele af det bortforpagtede areal uanset årsag.

Tilbagetagningen kan enten ske i form af (1) en opsigelse af kontrakten gældende fra det følgende kalenderår eller (2) en meddelelse om tilbagetagning med kort varsel inden for det pågældende kalenderår.

- (1) En opsigelse af kontrakten for det følgende kalenderår skal være meddelt forpagteren senest den 1. august, hvorefter kontrakten ikke fortsætter det følgende år efter 1. januar.

Herefter kan bortforpagteren disponere over arealet fra 1. januar, og der skal ikke tilbagebetales forpagtningsafgift.

Forpagteren er i dette tilfælde ikke berettiget til afgrødeerstatning eller erstatning for eventuelt bortfald af tilskud, der søges i forbindelse med forpagtningen af arealet.

- (2) En meddelelse om tilbagetagning inden det pågældende kontraktår skal meddeles forpagteren minimum 2 måneder, før bortforpagteren ønsker at disponere over arealet, med mindre andet aftales.

Forpagteren kompenseres med en tilbagebetaling af den betalte forpagtningsafgift for perioden fra, at bortforpagteren ønsker disposition over arealet og frem til 31. december i det pågældende kalenderår.

Forpagteren kan være berettiget til afgrødeerstatning for tabt afgrøde afhængigt af tidspunktet for tilbagetagningen. Afgrødetabserstatningen opgøres i henhold til "Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord" mellem Dansk Landbrug og ledningsejerne med fradrag af eventuelt sparede udgifter til udsæd, gødskning og høstning med videre

Forpagteren er i dette tilfælde ikke berettiget til erstatning for bortfald af eventuelle tilskud, der gives i forbindelse med forpagtningen af arealet, da disse er indeholdt i landsaftalens takster.

I begge tilfælde af tilbagelevering ydes der ikke erstatning for efterafgrøde- eller brakarealer, som må udgå af kontrakten i utide.

Endvidere har bortforpagter ret til at foretage eventuelle undersøgelser på hele eller dele af de bortforpagtede matrikler, eksempelvis forundersøgelser for fortidsminder eller jordbundsundersøgelser.

Forpagter kompenseres ikke med afgrødeerstatning i forlængelse af disse undersøgelser, hvis (1) undersøgelserne foretages, når der ikke er afgrøde på arealet, og (2) det pågældende areal reetableres efter undersøgelse.

Såfremt undersøgelserne foretages, når der er afgrøde på arealet, opgøres også denne afgrødeerstatning i henhold til "Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord".

### **§ 8 Misligholdelse**

Såfremt forpagteren ikke betaler forpagtningsafgiften eller andre pligtige ydelser i forpagtningsforholdet på forfaldsdagen, fremsendes skriftligt påkrav, som indrømmer forpagteren en frist på 7 dage til at betale alle skyldige ydelser.

Overholdes denne betalingsfrist ikke, kan bortforpagteren ophæve forpagtningsforholdet med øjeblikkelig virkning.

Såfremt der foreligger anden væsentlig misligholdelse end betalingsmisligholdelse, kan bortforpagter på samme måde ophæve forpagtningsforholdet, hvis misligholdelsen ikke er bragt til ophør, eller der tages skridt hertil inden 7 dage efter, at påkrav er kommet frem til forpagteren. Det kunne f.eks. være ved manglende opfyldelse af krav om pesticidfri dyrkning eller kravet om udlæg af dyrkningsfrie bræmmer.

Anden væsentlig misligholdelse foreligger, hvis det eksempelvis ved myndighedspåbud, syn og skøn eller afholdt voldgift er fastslået, at forpagteren har misrøgtet det forpagtede, herunder udpint jorden, eller hvis forpagteren ikke har dyrket jorden i overensstemmelse med god landbrugsskik og gældende lovgivning.

Overtrædelse af Naturbeskyttelsesloven eller vandløbsloven anses for væsentlig misligholdelse af kontrakten.

Gentagne eller grove overtrædelser af bestemmelserne i §5 samt overtrædelse af bestemmelserne i §4a og §6 anses også for væsentlig misligholdelse.

### **§ 9 Konkurs, betalingsstandsning og dødsfald**

#### **Konkurs**

I tilfælde af forpagters 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.

#### **Rekonstruktion**

I tilfælde af forpagters rekonstruktion er bortforpagteren 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 bortforpagteren berettiget til straks at hæve aftalen.

#### **Dødsfald**

I tilfælde af forpagterens død finder følgende bestemmelser anvendelse.

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.

Hvis forpagter efterlader sig ægtefælle eller samlever, er denne dog berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud på de aftalte vilkår.

Såfremt flere forpagtere har underskrevet og samarbejder om den samme kontrakt, er en medforpagter berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud, enten sammen

med afdødes ægtefælle eller samlever, eller hvis denne ikke ønsker at indtræde, da som eneforpagter.

Hvis afdødes ægtefælle eller samlever ønsker at indtræde i forpagtningsforholdet, skal dette meddeles bortforpagter skriftligt senest 3 måneder efter dødsfaldet.

Hvis der ikke sker indtræden i kontrakten af en af de berettigede, gælder kontrakten som opsagt til forpagtningsårets udløb.

### **§ 10 Adgangsret**

Bortforpagter har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til de forpagtede arealer samt ret til at kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af, hvorvidt forpagteren overholder sine forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt.

Bortforpagter har ret til at opsætte til salgsskilte på de forpagtede arealer og at fremvise matriklen i forbindelse med et potentielt salg.

### **§ 11 Værneting**

Eventuelle tvister afgøres ved bortforpagterens værneting, som er retten i Sønderborg.

### **§ 12 Kontraktomkostninger**

Nærværende kontrakt udarbejdes af bortforpagter mod betaling af administrationsgebyr på kr. 2.100,00, der betales af forpagter.

Administrationsgebyret betales per kontrakt – og ikke per forpagter.

Parterne betaler hver især eventuelle udgifter til egne rådgivere i forbindelse med kontraktens indgåelse.

### **§ 13 Forpagtererklæring og underskrifter**

Undertegnede forpagter erklærer samtidig hermed at opfylde landbrugslovens bestemmelser for lovligt at kunne drive det forpagtede areal.

Sted:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Som forpagter

Sted:

Dato:

\_\_\_\_\_ Birthe Petersen \_\_\_\_\_  
Som ejer og bortforpagter, Aabenraa Kommune