



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
027/2022	Teknisk utvalg	08.09.2022

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Hjemmel: Lov om forpaktning av 25. juni 1965.

Søknad om godkjenning av forpaktningsskontrakt på gnr. 18 bnr. 3.

Grunneier/utleier: Atle Thyge Nielsen, Sørfjordveien 240, 8190 Sørfjorden.

Forpakter: Gediminas Mockus, Sørfjordveien 240, 8190 Sørfjorden.

SAKSUTREDNING

Rødøy kommune har mottatt forpaktningsskontrakt for gnr. 18 bnr. 3 i Rødøy, for vurdering.

Gnr. 18 bnr. 3 er en landbrukseiendom med følgende arealer registrert hos NIBIO:

- Fulldyrka jord: 190,7 daa
- Overflatedyrka jord: 0,0 daa
- Innmarksbeite: 18,4 daa
- Produktiv skog: 183,3 daa
- Annet markslag: 869,1 daa
- Bebyggd, vann bre etc.: 9,4 daa
- Ikke kartlagt: 2,5 daa

Sum = 1273,4 daa

Forpaktningsskontrakten regulerer forpaktningens omfang og forpaktningsavgift, avtalens varighet, og avtaler vedrørende forsikringer, skatter og avgifter etc.

Avtalens varighet er satt til 17 år, regnet fra 01.01.2023.

Forpaktningsavgiften er satt til kr. 25.000,- pr. år.

Ifølge Lov om forpaktning § 4 skal forpaktningssavtale legges frem for kommunen.

VURDERING

Vurdering av forpaktningssavtalen opp mot *Lov om forpaktning*:

§ 3. Forpaktningssavtalen er skriftlig og inneholder spesifisert arealoppgave over den eiendommen som forpaktes, og ellers opplysninger om hvilke rettigheter og plikter avtalen omfatter.

Forhold som berører driften men som ikke inngår i kontrakten, må skriftliggjøres i egne avtaler.

§ 4: Avtalen skal legges frem for kommunen innen en måned etter at forpaktningen er tiltrådt.

Ok, avtalen har oppstart fra 01.01.2023.

§ 6: Forpaktningsavgiften er fastsatt i kronebeløp, dvs. ok.

§ 7 og § 8: Forpaktningstiden er satt til 17 år. Part som vil at forpaktningen skal avsluttes før forpaktningstiden er ute, må gi den andre parten skriftlig oppsigelse senest ett år før faredag, og tidligst to år før forpaktningstiden er ute. Så lenge oppsigelse ikke blir gitt, forlenges forpaktningen med ett år om gangen. Partene er i denne avtalen enige om at forpaktningen opphører uten nærmere oppsigelse etter endt avtaleperiode.

Ifølge § 9 kan eiendom eller del av eiendom ikke fremleies uten samtykke fra jordeieren.

§ 18: Vedr. påkostninger på eiendom og bygninger kan dette gjøres etter nærmere avtale med eier, og eier skal delta med kostnader for materialer etter bestemmelser i kontrakten.

Øvrige bestemmelser/paragrafer i *Lov om forpaktning* synes godt ivaretatt i forpaktningskontrakten.

Forpaktningskontrakten oppfyller kravene i *Lov om forpaktning*.

Rødøy kommune vurderer forpaktningskontrakten som gyldig.

Kommunedirektørens innstilling

Rødøy kommune viser til den foreliggende forpaktningskontrakt for gnr. 18 bnr. 3 i Rødøy datert 31.01.2022, mellom grunneier Atle Thyge Nielsen og forpakter Gediminas Mockus, med oppstart 01.01.2023, og forpaktningstid på 17 år.

Part som vil at forpaktningen skal avsluttes før forpaktningstiden er ute, må gi den andre parten skriftlig oppsigelse senest ett år før faredag, og tidligst to år for forpaktningstiden er ute. Så lenge oppsigelse ikke blir gitt, forlenges forpaktningen med ett år om gangen.

Kontrakten må forsynes med vitneunderskrifter.

Forpaktningskontrakten regulerer forpaktningens omgang og forpaktningsavgift, avtalens varighet og avtaler vedrørende forsikringer, skatter og avgifter. Forpakter må for øvrig utføre sin drift av eiendommen i henhold til reglene i *Lov om forpaktning*.

Ifølge *Lov om forpaktning* § 4 skal forpaktningsavtale legges frem for kommunen.

Forpaktningskontrakten anses å oppfylle kravene i *Lov om forpaktning*.

Rødøy kommune vurderer således den foreliggende forpaktningskontrakten som gyldig.

Rødøy kommune, 01.09.2022

Einar Arild Hauge
Kommunedirektør

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 SKM_C554e22020711070
- 2 Meldingstekst
- 3 Gårdskart gnr. 18 bnr. 3
- 4 Lov om forpaking [forpaktingslova] - Lovdata

FORPAKTNINGSKONTRAKT

Med forbehold om kommunens godkjenning har undertegnede i dag inngått følgende avtale:

ATLE THYGE NIELSEN (grunneier) bortforpakter herved sin

eiendom/deler av sin eiendom 18 gnr./bnr. 3 i Rødøy kommune til GEDIMINAS MOCHUS (forpakter).

1. Forpaktningen omfatter:

a) Arealer:

Fulldyrka jord	186 dekar.
Overflatedyrket jord	dekar.
Innmarksbeite	23 dekar.
Annet areal	968 dekar.
Sum	1177 dekar.

☐ Leiearealene er inntegnet på vedlagt kart (sett evt. kryss)

Tillegg eller forbehold: LEIEREN LEIER HELE EIENDOMEN

b) Bygninger:

- A: BOLIG E) NAUST
- B: FJØS
- C: REDSKAPSHUS
- D: GARASJE

Tillegg eller forbehold:

c) Løsøre:

- A:
- B:
- C:
- D:

Tillegg eller forbehold: LEIEREN KJØPER DET LØSØRE HAN TRENGER

2. Avtalens varighet:

Forpaktningen gjelder i 17 år, regnet fra 1/1 2023 til 31/12 2040
Partene er enig om at forpaktningen opphører uten nærmere oppsigelse etter endt avtaleperiode.

Leieren kan med 1 års varsel før leietida utløper si opp avtalen, dersom drifta på egen eiendom legges ned eller blir betydelig redusert. Andre forhold vedrørende oppsigelse og fornyelse av avtalen: _____

Utover dette så reguleres tap av forpaktingsretten og mulighet for å heve forpaktningssavtalen av forpaktningsslovens §§ 13 andre ledd, 21, 22, 23, 26 og 27. Ei heving skal være skriftlig og begrunnet.

3. Forpaktningssavgift:

☐ Leieavgiften er første året kr pr. dekar og totalt kr Deretter beregnes årlig avgift pr. dekar på følgende måte:kg x intensjonspris for bygg + 25 % av AK-tilskudd på korn.

☐ Leieavgiften er kr. pr. år. Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen.

Forpaktningssavgiften settes til kr 25000,- pr. år for den faste eiendom og til kr. _____ pr. år for løsøret. Avgiften betales uoppfordret forskuddsvis hvert halvår pr. 1. januar og 1. juli, første gang den 1 / 1 2023. Dersom avgiften ikke betales til rett tid svares 5% rente fra forfallsdag og til betaling skjer dersom ikke annet er avtalt.

I tillegg til avgiften har grunneier rett til vederlagsfritt å kunne bruke følgende deler av forpaktede bygninger og areal på eiendommen:

NAUST

Alle offentlige tilskudd vedrørende bruk og drift av arealene, som det kan søkes om i avtaleperioden, tilfaller forpakter.

4. Brann og naturskader:

regulering av forpaktningssavgift og muligheten for å heve avtalen reguleres av §§ 22 og 23 i forpaktningssloven.

5. Forsikring:

De bygninger som inngår i denne avtale bør holdes forsikret av eieren. Forpakter bør tegne brann- og skadeforsikring for den fulle verdi av alt løsøre, redskaper, avling og husdyr som han selv eier og som ikke dekkes av evt. forsikringer på bygningene.

6. Skatter og avgifter:

Eier plikter å betale den utskrevne eiendoms- eller matrikkelskatt som utlignes på eiendommen. Forpakteren betaler vannavgift, feieravgift og lignende utgifter vedrørende de bygninger som brukes av ham.

7. Mangler ved bygningene:

Eieren plikter å sette de bygninger som inngår i denne avtale i forsvarlig stand.

Følgende mangler skal utbedres: _____

8. Bruken av bygningene:

Forpakteren har følgende plikter med hensyn til bruken av bygningene:

Forpakteren skal utføre mindre reparasjoner på bygninger og annet fast utstyr som inngår i kontrakten.

Forpakteren skal holde vindusruter, elektriske brytere, støpsler og lampepunkter i stand, samt reparere brudd på elektriske ledninger, utbedre taklekkasjer etc.

Forpakteren plikter videre å etterse og vedlikeholde f.eks. dører, vinduer, drikkekar:

Eieren plikter å dekke følgende kostnader av dette vedlikeholdet:

70% AV TAKREPARASJONENE

9. Påkostninger:

Forpakteren har rett til å foreta påkostninger på eiendommen etter særskilt avtale med eieren. Eventuell godtgjøring for slike påkostninger avtales slik:

EIEREN BEKOSTER MATERIALENE

10. Bruken av jorda:

Forpakteren skal drive jorda på en jordbruksmessig forsvarlig måte ut fra de til enhver tid gjeldene lover og forskrifter. 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. For å drive de arealene som avtalen omfatter har forpakteren rett til å bruke eksisterende drifts- og transportveier. Skader på grøftesystemet som måtte forårsakes av leier skal utbedres straks.

Når det gjelder vedlikehold av eksisterende grøfter og kanaler så må det 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.

Eier plikter videre å redegjøre for floghavresituasjonen på eiendommen og leier forplikter seg å drive en aktiv bekjempelse av floghavre i henhold til Forskrift om floghavre. Eventuell halmbrand på arealene skal skje i samsvar med gjeldene retningslinjer og forskrifter som regulerer disse forhold i kommunen.

Eier vil kunne kreve at det fremlegges dokumentasjon på at eiendommen har blitt drevet etter de krav som inngår i KSL – systemet.

Det kan settes opp tilstandsrapport av partene i fellesskap eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger ved overtagelse og tilbakelevering.

☐ Tilstandsrapport er vedlagt (sett evt. kryss)

Det er gjort særlig avtale om følgende vedrørende bruk av arealene: _____

11. Naglefaste ting:

Naglefaste ting til en verdi av minst kr. 1000,- som forpakteren anskaffer i forpaktningstida har han rett til å ta med seg ved fraflyttingen. Tingene skal fjernes hensynsfullt og all skade repareres før fraflyttingen. Eierens skal imidlertid ha innløsningsrett for slike innretninger etter nærmere avtale partene i mellom.

12. Redskaper:

For de redskaper som ifølge vedlagte liste er med i forpaktningen gjelder følgende bestemmelser:

Forpakteren skal holde maskinene og redskapene godt ved like og oppbevare dem forsvarlig. Både ved til- og fraflytting skal det holdes takst over maskiner og redskaper ved skjønn. Forpakteren er ansvarlig for skader på maskiner og redskaper. Eventuelle prisendringer i forpaktningstiden skal ikke influere på taksten.

13. Husdyr:

☒ Husdyr inngår ikke i kontrakten

☐ Husdyr inngår i kontrakten

Skjønn skal avholdes jfr. § 14 i lov om forpaktning. Besetning ved tiltredelse av kontrakt: 0

14. Framleie:

Eiendommen eller deler av eiendommen kan ikke framleies uten skriftlig samtykke fra eier.

15. Skjønn:

Det skjønn som kan kreves i henhold til forpaktningsloven skal bestå av tre personer hvorav partene oppnevner hver sin representant. Disse to i fellesskap oppnevner den tredje takstmannen som også fungerer som leder. Dersom partene ikke blir enige om lederen, oppnevnes denne av sorenskriveren.

Oppstår det tvistemål mellom partene i dette kontraktsforhold, skal skjønnets funksjon som voldgiftsnemd for å løse tvisten.

16. Jakt og fiske:

Forpakteren har ikke rett til jakt og fiske på eiendommen uten særskilt tillatelse fra grunneieren.

17. Skog:

KONTRAKTEN GIR IKKE RETT TIL
UTTAG AV SKOG. FORPAKTEREN MÅ SØKE
UTVEIEREN OM TILLATELSE.

18. Andre bestemmelser: _____

19. Øvrige forhold:

Lov om forpaktning av 25. juni 1965 regulerer de forhold som ikke er berørt i denne avtalen. Avtalen vil ikke kunne fange opp alle forhold som vil kunne dukke opp i forbindelse med et slikt leieforhold. Avtale partene må selv tilpasse avtalen slik at den tilfredsstiller partenes ønsker.

20. Tinglysning:

Denne forpaktningsskontrakten kan tinglyses. Eventuelle utgifter til tinglysning skal betales av LEIER.

Kontrakten er skrevet i 2 -to- eksemplarer hvorav partene har fått hver sitt. Kopi av den underskrevne avtalen sendes landbruksforvaltningen i kommunen for godkjenning.

Sted: SØRFJORDEN Dato: 31/1 2022.

Håge Vieben

Grunneier

StGord

Forpakter

Ektefelle

Fra: Hanne Grimsland (Hanne.Grimslund@rodoy.kommune.no)

Sendt: 15.02.2022 11:07:15

Til: Postmottak

Kopi:

Emne: VS: Message from KM_C554e

Vedlegg: SKM_C554e22020711070.pdf

Fra: ATLE NIELSEN <a-t-l-e-@hotmail.com>

Sendt: mandag 7. februar 2022 10.00

Til: Hanne Grimsland <Hanne.Grimslund@rodoy.kommune.no>

Emne: Vs: Message from KM_C554e

Til Rødøy Kommune--Landbruk--.

Søknad om forpaktning vedr. Gnr. 18 Bnr. 3 i Rødøy Kommune.

Vedlagt følger forpaktningsskontrakt mellom partene.

med hilsen Atle Nielsen

Fra: Turid Mjølén <Turid.Mjoen@smnregnskap.no>

Sendt: mandag 7. februar 2022 09:14

Til: 'ATLE NIELSEN' <a-t-l-e-@hotmail.com>

Emne: VS: Message from KM_C554e

Ha en fin dag!

Med vennlig hilsen

Turid Mjølén

Bedriftsøkonomisk Rådgiver

SpareBank 1 Regnskapshuset SMN AS

Telefon: 98 21 73 42

Se smnregnskap.no, eller ring 950 50 222 fra 8-16, alle hverdager - hele året.

-----Opprinnelig melding-----

Fra: turid.mjoen@smnregnskap.no <turid.mjoen@smnregnskap.no>

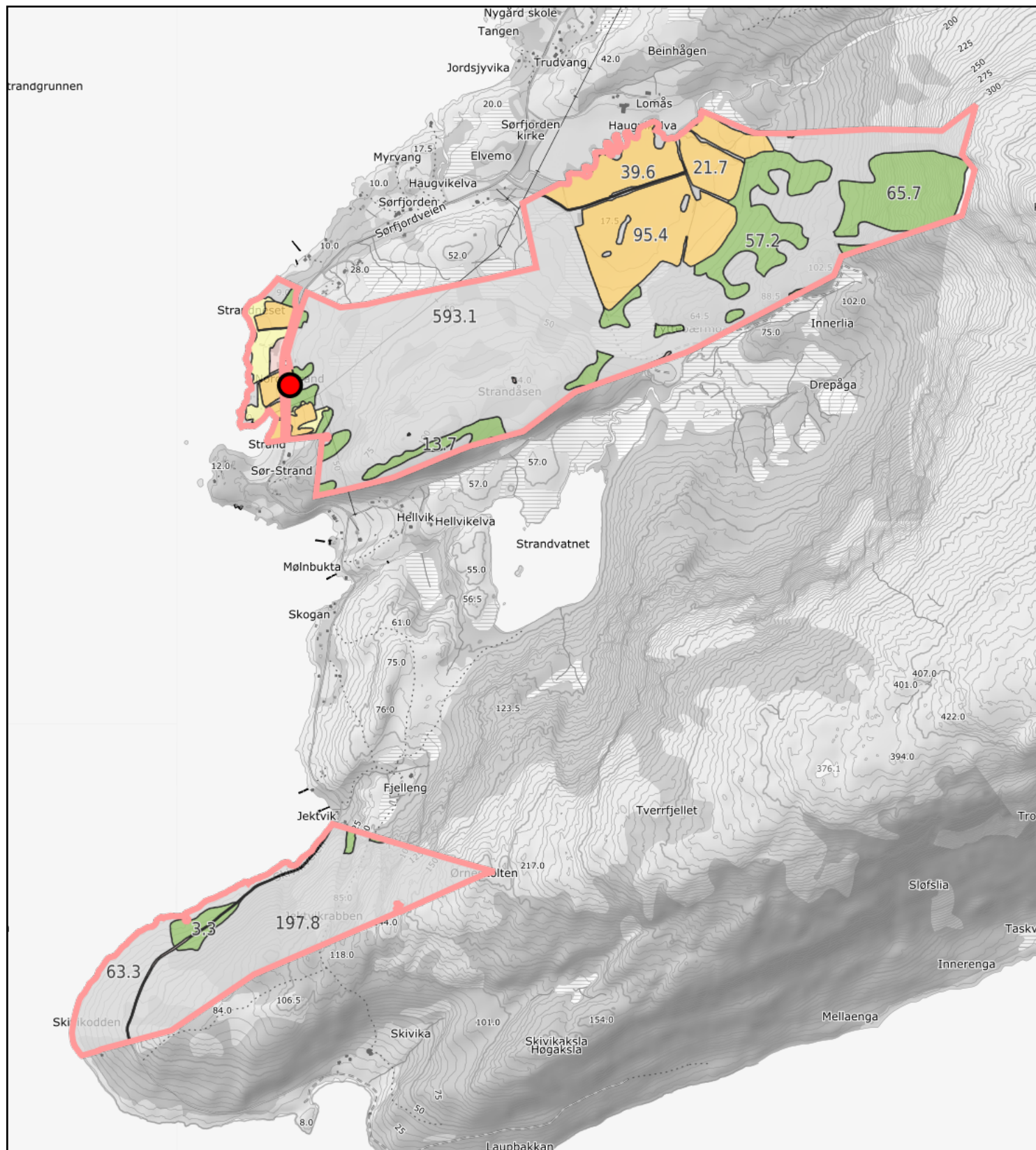
Sendt: mandag 7. februar 2022 11:07

Til: Turid Mjølén <Turid.Mjoen@smnregnskap.no>

Emne: Message from KM_C554e

Skanning fra MFP

«SpareBank 1 Regnskapshuset SMN AS er et autorisert regnskapsførerselskap. Denne meldingen er bare ment for den eller de person(er) som er navngitt ovenfor. Meldingen kan inneholde konfidensiell eller taushetsbelagt informasjon. Dersom du ved en feil har mottatt denne meldingen, vennligst gi beskjed til avsender og slett meldingen og eventuelle utskrifter av denne umiddelbart. Takk.»



0 100 200 300m Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 01.09.2022 10:59 Eiendomsdata verifisert: 01.09.2022 10:57	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr> <td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>190.7</td></tr> <tr> <td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Innmarksbeite</td><td>18.4</td></tr> <tr> <td></td><td>Produktiv skog *</td><td>183.3</td></tr> <tr> <td></td><td>Annet markslag</td><td>869.1</td></tr> <tr> <td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>9.4</td></tr> <tr> <td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>2.5</td></tr> <tr> <td></td><td>Sum</td><td>1273.4</td></tr> </table> AREALTALL (DEKAR) <table> <tr> <td></td><td></td><td>209.1</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>183.3</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>878.5</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>2.5</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>1273.4</td></tr> </table>		Fulldyrka jord	190.7		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	18.4		Produktiv skog *	183.3		Annet markslag	869.1		Bebyggd, samf., vann, bre	9.4		Ikke kartlagt	2.5		Sum	1273.4			209.1			183.3			878.5			2.5			1273.4	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt
	Fulldyrka jord	190.7																																							
	Overflatedyrka jord	0.0																																							
	Innmarksbeite	18.4																																							
	Produktiv skog *	183.3																																							
	Annet markslag	869.1																																							
	Bebyggd, samf., vann, bre	9.4																																							
	Ikke kartlagt	2.5																																							
	Sum	1273.4																																							
		209.1																																							
		183.3																																							
		878.5																																							
		2.5																																							
		1273.4																																							
GÅRDSKART 1836-18/3/0 Tilknyttede grunneiendommer: 18/3/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																																								
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																																									



Lov om forpaking [forpaktingslova]

Dato	LOV-1965-06-25-1
Departement	Landbruks- og matdepartementet
Sist endret	LOV-2021-05-07-34 fra 01.06.2021
Ikrafttredelse	01.01.1966
Rettet	26.04.2022 (tegnsetting i lister tilpasset universell utforming)
Korttittel	Forpaktingslova – fpl

Jf. *tidligere* lovføresegner NL 3-14, art. 1, 4-7, 9-11, 14, 16-22, 25, 29-37 og 39-44, forordning 18 juni 1723, lover 20 aug 1821 §§ 8, 9 og 10, 24 sep 1851 og 23 juni 1888 nr. 3 §§ 10 og 11.

§ 1. Omfanget av lova.

Lova gjeld forpaking av eigedom, som skal nyttast til jordbruks- eller skogbruksproduksjon.

Unntatt er:

- forpaking av eigedom som er mindre enn 5 dekar,
- forpaking i samband med arbeidsforhold når eigedomen er tillagt arbeidstakaren og inntekta av eigedomen utgjør den mindre delen av lønna,
- forpaking av eigedom som blir forvalta av militær styremakt,
- leigeforhold som går inn under husleigelova,
- leige av jordbruksareal utan hus (rein jordleige).

Dersom eigedomen skal nyttast til gartneri, forsøksfelt, undervisningsføremål eller liknande, kan departementet etter søknad gjere vedtak om at forpaktingsforholdet heilt eller delvis skal vere unntatt frå føresegnene i lova.

0 Endra med lover 13 juni 1980 nr. 41, 11 juni 1993 nr. 96, 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 sep 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

§ 2. Fråvik.

Reglane i lova kan ikkje fråvikast ved avtale med mindre det klårt er sagt i lova.

0 Endra med lov 19 juni 1969 nr. 54.

§ 3. Skriftleg forpaktingsavtale.

Forpaktingsavtale skal vere skriftleg. Det same gjeld endring av eller tillegg til slik avtale. Trass i kravet om skriftfesting blir munnleg avtale bindande for partane når forpaktinga er tiltrådt.

Forpaktingsavtale skal innehalde spesifisert arealoppgåve over den forpakta eigedomen og elles utførlege opplysningar om kva for rettar og plikter avtalen omfattar.

Kravet i første ledd om at avtalen skal vere skriftleg er ikkje til hinder for at avtalen kan gjerast ved bruk av eit elektronisk medium dersom partane er samde om det og

- a. heile innhaldet i avtalen er tilgjengeleg for partane når avtalen vert gjort, og
- b. det er nytta ein trygg metode for å autentisere avtaleinngåinga og sikre innhaldet av avtala.

0 Endra med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

§ 3 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon mellom partane til forpaktingsavtalen*

Krav i denne lova om at oppseiing, heving, melding eller liknande skal gis skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon dersom partane er samde om dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

§ 4. *Forpaktingsavtale skal leggest fram for kommunen.*

Jordeigaren skal legge forpaktingsavtalen i original eller i rettkjend avskrift fram for kommunen innan ein månad etter at forpaktinga er tiltrådt.

Inneheld avtalen føresegnar som strir mot lova, skal kommunen snarast gje kvar av partane skriftleg melding om det. I brevet skal partane oppmodast til å gjere dei nødvendige endringar i avtalen og til å sende inn ny eller endra avtale til kommunen innan ein månad etter at brevet er motteke. Blir ny eller endra avtale ikkje sendt inn innan fristen er ute, gjer kommunen dei endringar i avtalen som trengst for å få han i samsvar med lova.

Blir forpaktinga tiltrådt utan at det er gjort skriftleg avtale, skal jordeigaren innan ein månad etter tiltredinga gi kommunen skriftleg melding om det med nærare opplysningar om avtalen. Kommunen kan krevje tilsvarande opplysningar av forpakteren. Kommunen skal snarast oppmode partane til å få i stand og sende inn skriftleg avtale. Føresegnene i andre leden gjeld på tilsvarande måte.

Føresegnene ovanfor gjeld òg for seinare endringsavtale, likevel slik at fristen etter første leden og etter første punktum i tredje leden blir rekna frå det tidspunkt då avtalen blei inngått.

Jordeigar som let vere å legge fram forpaktingsavtale eller melding om slik avtale i samsvar med første eller tredje leden, straffast med bøter. Det same gjeld om han let vere å sende inn endringsavtale eller melding om slik avtale, jfr. fjerde leden.

0 Endra med lover 13 juni 1980 nr. 41, 11 juni 1993 nr. 96.

§ 5. *Faredag.*

Om ikkje anna er avtala er faredag for tiltreding og fråtreding av forpakta eigedom den 14. april. Departementet kan fastsette ein annan faredag for einskilte fylke. Fell faredag etter reglane ovanfor på ein søndag eller helgedag, gjeld den følgjande dag som faredag.

Fjorten dagar før tiltredingsdagen kan den tiltredande forpaktar krevje å få seg overlatt tilstrekkeleg lagringsplass for nødvendige driftsmiddel.

§ 6. Forpaktingsavgifta.

Forpaktingsavgifta må ikkje fastsettast på annan måte enn i pengar. Blir det handla i strid med denne føreseigna, gjeld reglane i § 4, andre leden. Blir partane ikkje samde om den pengesummen forpaktingsavgifta skal utgjere, blir summen fastsett av kommunen. Kommunen skal ved utrekninga så langt råd er verdsette naturalia og tenester etter vanleg pris i bygda.

Dersom det ikkje er fastsett tid for betaling av forpaktingsavgifta, skal ho betalast seinast tre månader før utgangen av kvart forpaktingsår.

0 Endra med [lover 13 juni 1980 nr. 41](#), [11 juni 1993 nr. 96](#).

§ 7. Forpaktningstida.

Forpaktningstida skal til vanleg ikkje vere kortare enn fem år. Når serlege grunnar talar for det, kan kommunen gje samtykke til kortare forpaktningstid.

0 Endra med [lover 13 juni 1980 nr. 41](#), [11 juni 1993 nr. 96](#).

§ 8. Oppseiing.

Part som vil at forpaktninga skal slutte når forpaktningstida er ute, må gje den andre parten skriftleg oppseiing seinast eitt år før faredag og tidlegast to år før forpaktningstida er ute. Så lenge oppseiing ikkje blir gjeve, blir forpaktninga forlenga med eitt år om gongen, dersom ikkje noko anna blir avtala.

Er forpaktningstida ved lovleg skriftleg avtale sett til to år eller kortare, tek forpaktninga slutt utan oppseiing når denne tida er ute, dersom ikkje noko anna er avtala.

§ 9. Framleige.

Eigedom eller del av eigedom kan ikkje framleigast utan samtykke frå jordeigaren.

For framleige av husvære eller rom på den forpakta eigedomen gjeld føresegnene i [husleigelova kapittel 7](#), jf. [§ 1-2](#), tilsvarande.

0 Endra med [lov 24 mai 2019 nr. 18](#) (ikr. 1 juli 2019 iflg. [res. 24 mai 2019 nr. 673](#)).

§ 10. Om forpaktaren døyr.

Døyr forpaktaren i forpaktningstida, fell forpaktingsforholdet bort frå faredag året etter dødsfallet, såframt ikkje forholdet av annan grunn tar slutt tidlegare.

Forpaktarens ektemake har rett til å tre inn i forpaktingsforholdet. Ektemake som vil nytte denne retten, må gje skriftleg melding om det til jordeigaren innan to månader etter dødsfallet.

§ 11. Skjønn ved tiltreding og fråtreding.

Det skal haldast skjønn til opplysning om kva tilstand eigedomen er i både når forpaktninga blir tiltrådt og når ho blir fratrådt.

Har partane ikkje avtala noko anna, blir skjønnnet halde av eit utval på tre medlemmer som blir valt av kommunestyret. Skjønn som blir halde av dette utvalet, kan klagast til statsforvaltaren.

Tiltredingsskjønnet bør ikke haldast tidlegare enn seks månader før, eller seinare enn tre månader etter tiltredinga, og fråtredingsskjønnet ikkje tidlegare enn seks månader før, eller seinare enn tre månader etter fråtredinga. Skjønnsmedlemene bør så langt råd er vere dei same ved dei to skjønna.

Kommunen kan samtykke i at skjønn ikkje blir halde når det finst fullnøgjande opplysningar om den tilstand eigedomen er i. Det same gjeld når eigedomen er av lite verd eller kommunen av andre grunner finn at skjønn ikkje er nødvendig.

Blir det ikkje halde skjønn over eigedomen, gjeld føresegnene ovanfor tilsvarande for takst som nemnt i § 12, tredje leden.

- 0 Endra med lover 13 juni 1980 nr. 41, 11 juni 1993 nr. 96, 17 juni 2005 nr. 90 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endra med lov 26 jan 2007 nr. 3, 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848), 7 mai 2021 nr. 34 (ikr. 1 juni 2021 iflg. res. 7 mai 2021 nr. 1416).

§ 12. Skjønnsforretninga.

Skjønn etter § 11 skal haldast når marka høver for det. Leiaren av skjønnnet fastset tid og stad for forretninga og kallar inn partane. Dersom ein part ikkje møter, og det er opplyst eller truleg at han har gyldig fråvere, skal forretninga til vanleg utsettast. Ho kan likevel fremjast dersom den som ikkje møter, har samtykt i det eller utsetting etter måten vil føre til vesentleg ulempe og det kan provast at han som ikkje møter er varsla om forretninga i tide.

Skjønnsmedlemene skal gå over eigedomen og gi ei skriftleg utgreiing om dei einskilde jorde, gjerde, grøfter, vegar, bruer, vassleidningar m.m. Dei skal òg gje skriftleg utgreiing om forpaktarbustad eller husvære, driftsbygningar og andre bygningar eller innretingar som forpaktinga omfattar. Over skjønnsforretninga skal det utferdast eit dokument som blir underskrive av skjønnsmedlemene. Rettkjend utskrift av forretninga skal snarast sendast til kvar av partane.

Vidare skal skjønnsmedlemene i tilfelle halde takst over buskap i samsvar med § 14 og over reiskap i samsvar med § 15.

Dersom ikkje anna er avtala, skal utgifter ved skjønnsforretning delast likt mellom partane. Utgiftene er tvangsgrunnlag for utlegg.

Kongen kan gi nærare reglar om skjønn etter denne lova.

- 0 Endra med lover 26 juni 1992 nr. 86, 17 juni 2005 nr. 90 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endra med lov 26 jan 2007 nr. 3.

§ 13. Bygningar.

Jordeigar skal ved tiltredinga stille forpaktarbustad eller -husvære og driftsbygningar til rådvelde for forpaktaren i ordentleg og forsvarleg stand og elles i samsvar med avtalen.

Dersom bygningane ikkje fyller krava etter første leden, skal tiltredingsskjønnet fastsette ein rimeleg frist for jordeigaren til å utbetre manglane. Blir manglane ikkje utbetra innan fristen, kan forpaktaren heve avtalen såframt manglane må seiast å vere vesentlege.

Forpaktaren kan krevje ei rimeleg nedsetting av forpaktingsavgifta for tida inntil manglane er utbetra. Vidare kan han krevje skadebot, med mindre jordeigaren godtgjer at det på grunn av omstende som ikkje kan tilreknast han, har vore umogleg å overlevere bygningen i den stand som er nemnt i første leden.

§ 14. Buskap.

Dersom jordeigaren overlet forpaktaren buskap, skal han vere forplikta til å halde ein slik buskap på eigedomen. Buskapen skal til kvar tid så vidt råd er ha same realverde som den han overtok. Husdyra som blir sette i staden for dei forpaktaren overtok, skal tilhøyre jordeigaren.

Forpaktaren er ansvarleg for skade som råkar buskapen ved hendeleg uhell.

Både ved overtakinga og ved tilbakeleveringa skal det ved skjønn i samsvar med §§ 11 og 12 haldast takst over buskapen. Ved oppgjeret blir prisane på tilbakeleveringstida lagde til grunn. Har husdyrprisane endra seg i forpaktningstida, skal skjønnet først omrekne overtakingstaksten til dei prisar som gjeld ved tilbakeleveringa.

Føresegnene i denne paragrafen gjeld ikkje om anna er avtala.

§ 15. Reiskap.

Dersom jordeigaren overlet forpaktaren reiskap, skal forpaktaren halde han godt vedlike og ta forsvarleg vare på han.

Forpaktaren er ansvarleg for all verdminsk av reiskapen, òg ved vanleg slit og elde og hendeleg uhell.

Både ved overtakinga og ved tilbakeleveringa skal det ved skjønn i samsvar med §§ 11 og 12 haldast takst over reiskapen. Det skal ikkje takast omsyn til endringar av prisane i forpaktningstida.

Føresegnene i denne paragrafen gjeld ikkje om anna er avtala.

§ 16. Drift og vedlikehald av eigedomen.

Forpaktaren skal drive jorda forsvarleg. Han skal på eigen kostnad utføre mindre reparasjonar på bygningar og ta vare på og halde ved like alt som høyrer til eigedomen og går inn under forpaktninga.

Har forpaktaren ikkje oppfylt pliktene sine etter første leden, kan jordeigaren krevje vederlag ved fråtreidinga.

§ 17. Godtgjersle for jordbruksforbetringar.

Har forpaktaren forbetra eigedomen – her medrekna bygningane – som jordbruk ved serlege tiltak utover forsvarleg drift og vedlikehald, kan han ved fråtreidinga krevje ei rimeleg godtgjersle for dette av jordeigaren.

Når godtgjersle blir fastsett, bør det takast rimeleg omsyn til den nytten som forpaktaren har hatt av tiltaket i forpaktningstida og den nytten som jordeigaren vil få av det. Vidare bør takast omsyn til om forpaktaren delvis har fått godtgjersle eller annan stønad i form av lågare forpaktingsavgift, materialar eller liknande.

Ved tiltak av større omfang skal forpaktaren på førehand innhente samtykke frå jordeigaren. Avslår jordeigaren å gi samtykke eller tek han ikke standpunkt innan rimeleg tid, kan kommunen gje samtykke i jordeigarens stad. Vilkåret er at den finn tiltaket openbert forsvarleg og rimeleg, både ut frå ei driftsøkonomisk vurdering, ut frå tilhøvet mellom forpaktningstid og påkostnad, og ut frå ei vurdering av jordeigarens økonomiske evne og rettkomne interesser av yrkesmessig og anna slag. Kva som skal reknast for tiltak av større omfang, blir avgjort av kommunen i samband med at den handsamar søknad om samtykke.

Har forpaktaren forsømt å innhente samtykke i samsvar med tredje leden, kan godtgjersle bare krevjast så langt samtykke ikkje var nødvendig.

Kravet om godtgjersle må vere sett fram skriftleg før forpaktninga held opp å gjelde.

0 Endra med lover 13 juni 1980 nr. 41, 11 juni 1993 nr. 96.

§ 18. Andre påkostnader.

Bygning eller annan fast innretning som er oppført av forpaktaren til anna enn jordbruksføremål og som ikkje er teke bort innan tre månader etter at forpaktninga er slutt, tilfell jordeigaren. Jordeigaren kan i tilfelle rydde grunnen på forpaktarens kostnad. Forpaktaren er ansvarleg for skade han måtte påføre eigedomen ved flytting som nemnt i første punktum.

Føresegnene i første leden gjeld så langt ikkje anna følger av avtala.

§ 19. Gjødsele og stråfor.

Utan samtykke frå jordeigaren kan forpaktaren ikkje føre bort gjødsele frå eigedomen.

Når forpaktninga held opp å gjelde skal det vere nok stråfor att til å fø buskapen på eigedomen til han kjem på beite. Forpaktaren har krav på vanleg pris for stråfor som han overlet jordeigaren når forpaktninga held opp å gjelde.

§ 20. Synfaring av eigedomen.

Vil eigaren sjå over eigedomen for å få visse for at den blir driven i samsvar med avtalen og reglane i § 16 skal han varsle forpaktaren i rimeleg tid før synfaringa.

§ 21. Jordeigarens ansvar for urette oppgåver.

Har jordeigaren i forpaktingsavtalen oppgjeve at eigedomen er større enn han er, eller gjeve anna urett opplysning om eigedomen og det som høyrer til han, kan forpaktaren på grunnlag av mangelen krevje ei rimeleg nedsetting av forpaktingsavgifta eller i tilfelle heve avtalen. Må mangelen reknast for uvesentlig, har forpaktaren likevel ikkje rett til å heve avtalen, med mindre jordeigaren har fare med svik.

Må ein eigenskap reknast for å vere tilsikra, eller har jordeigaren fare med svik, kan forpaktaren krevje skadebot. Skadebot kan likevel ikkje krevjast dersom jordeigaren godtgjer at det på grunn av oppståtte forhold som ikkje kan tilreknast han, har vore umogleg å overlevere eigedomen i avtala stand.

§ 22. Naturskade.

Blir eigedomen skadd ved skred, storm, flom, stormflo eller anna naturulykke, kan forpaktaren krevje ei rimeleg nedsetting av forpaktingsavgifta. Han kan òg heve avtalen såframt skaden ikkje må reknast som uvesentleg.

§ 23. Brann i forpaktningstida.

Blir bygning som ikkje utan ulempe kan unnverast, øydelagd av brann, kan forpaktaren krevje ei rimeleg nedsetting av forpaktingsavgifta for den tid bygningen er ubrukeleg. Dersom jordeigaren ikkje set opp ny bygning eller utbetrar skaden innan rimeleg tid, kan forpaktaren heve avtalen, såframt ulempa ikkje er uvesentleg.

Føresegnene i første leden gjeld ikkje dersom forpaktaren eller nokon i hans husstand eller nokon han svarar for, er skuld i brannen.

§ 24. Pant eller kausjon.

Er det stilt pant eller kausjon for oppfylling av forpaktingsavtalen, og blir trygda forringa, er forpaktaren når jordeigaren krev det, pliktig til å stille ny tilfredsstillande trygd. Gjer han ikkje det innan tre månader, kan jordeigaren heve avtalen og krevje skadebot.

§ 25. Arbeidsplikt og leveringsplikt.

Reglane i § 6 er ikkje til hinder for at partane kan gjere avtale om arbeidsplikt eller leveringsplikt i samband med eller som vilkår for forpaktingsavtale. Slik avtale er likevel ikkje gyldig utan kommunen si godkjenning.

0 Endra med lover 13 juni 1980 nr. 41, 11 juni 1993 nr. 96.

§ 26. Tap av forpaktingsretten.

Jordeigaren kan heve forpaktingsavtalen når forpaktaren

1. trass i påkrav ikkje har betalt forpaktingsavgifta innan tre månader etter forfallsdag,
2. vanrøktar eigedomen eller trass i åtvaring misheld pliktene sine etter § 14 eller § 15 med omsyn til buskap eller reiskap,
3. utan samtykke nyttar eigedomen til anna føremål enn føresetnaden etter avtalen,
4. framleiger husvære i strid med § 9,
5. fører bort gjødsel i strid med § 19,
6. gjer hærverk på eller driv ulovleg jakt eller fiske på eigedomen eller annan eigedom som høyrer jordeigaren til,
7. misheld avtaleføresegner som er vesentlege.

Jordeigaren har likevel ikkje rett til å heve avtalen dersom mishaldinga må reknast som uvesentleg.

§ 27. Frist for heving av forpaktingsavtale.

Forpaktarens rett til å heve avtalen i dei tilfelle som er nemnd i §§ 13 andre leden, 21, 22 og 23 fell bort dersom han ikkje har gjort bruk av retten innan rimeleg tid. Forpaktaren kan ikkje heve avtalen etter at mangelen er retta.

Har forpaktaren i tilfelle som nevnt i § 26, første leden nr. 1, 2 eller 3, retta forholdet før jordeigaren har heve avtalen, kan jordeigaren ikkje sidan nytte dette forholdet som grunn til å heve avtalen. Det same gjeld dersom jordeigaren i tilfelle som nemnt i § 26, første leden nr. 4, 5, 6 eller 7 ikkje har heve avtalen innan seks månader etter at han fekk kjennskap til forholdet.

§ 28. Skriftleg heving.

Heving av forpaktingsavtalen får ikkje rettsverknad utan at ho er skriftleg og grunngitt.

§ 29. Ikraftsetting av lova. Oppheving av gjeldande lover, lovføresegner og forordningar.

Denne lova tek til å gjelde frå den tid Kongen fastset.¹ Lova gjeld ikkje for forpaktingsavtale som er inngått før ho tar til å gjelde.

Frå same tid blir sette ut av kraft: — — —

1 Frå 1 jan 1966 iflg. res. 25 juni 1965.