

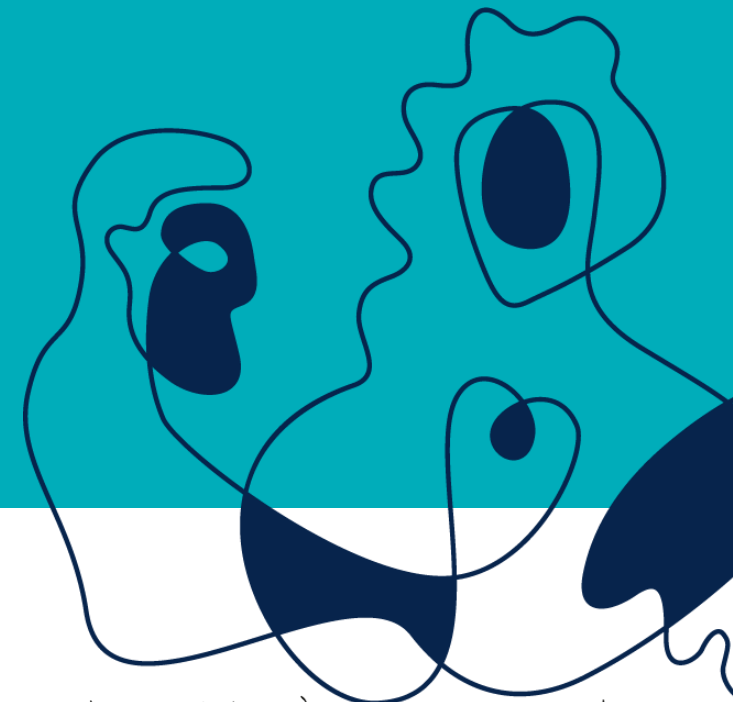
Driveplikt etter jordloven § 8 – leie av jord

Margrethe Benson
Juridisk seniorrådgiver
Kommunekonferansen i Bodø 14. november 2023



Statsforvalteren i Nordland

*Nordlaanten Staatehaaltoje
Nordlánda Stáhtaháldadiddje*



– virker til Nordlands beste



«Rettskilder»

- Jordloven – lov av 12. mai 1995
- Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2021
- Avtale om leie av jord, se Statsforvalterens hjemmesider
- Jordloven Lovkommentar – Inger Grette og Ingrid Aasen, Universitetsforlaget 2000



Litt historikk

- Jordloven av 1928
 - forbud mot å la dyrka mark gå over til skog, havnegang eller utslått
 - etter loven var formålet for eiendoms- og bruksstrukturen at alle innbyggerne burde få litt jord for selvberging
- Jordloven av 1955
 - all dyrka jord skal holdes i hevd
 - Kommunen måtte registrere all dyrka jord som var vanhevdet eller ligger ubenyttet og hvert år sende oppgave til fylkeslandbruksstyret
 - det ble innført delingsforbud
- Jordloven av 1995
 - drivepliktsbestemmelsen er endret flere ganger



Driveplikt før 01.07.09

- Tidsbegrenset driveplikt – 5 år – som betingelse for konsesjonsfritt erverv for nære slektninger og odelsberettigede
- Driveplikt i 5 år som vilkår ved erverv av konsesjonspliktig eiendom
- Tidligere § 8 i jordloven: *“All dyrka jord som kan gi grunnlag for lønsam drift skal holdast i hevd,
- ”vanhevdsbestemmelsen”, det var en «sovende» §*



Jordloven § 8 etter 01.07.09

- *"Jordbruksareal skal drivast."*

Hvorfor denne kraftige innskjerpelsen?

- globale utfordringer knyttet til matsikkerhet, klima og befolkningsøkning gjør det viktig å styrke virkemidler som kan bidra til matproduksjon
- eieren av jordbruksareal har et viktig forvalteransvar
- driveplikten ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat og opprettholde jordas produksjonsegenskaper



§ 8 forts.

- Hva var nytt?
 - den nye bestemmelsen erstatter vanhevdsbestemmelsen i jordloven og bestemmelsene om driveplikt i konsesjonsloven og odelsloven
 - driveplikten er varig
 - driveplikten er ikke knyttet opp mot erverv av eiendom
 - gjelder for ALLE som eier jordbruksareal uansett når det er ervervet
 - alt jordbruksareal skal drives
 - selv om det ikke er lønnsomt å drive det, men dette punktet vil kunne ha betydning ved behandlingen av en søknad om fritak fra driveplikten



Driveplikens innhold

- Hvilke arealer omfattes?
 - Jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite
- Jordas produksjonsegenskaper må opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling
- Arealene må som utgangspunkt høstes og kultiveres årlig
- Driveplikten er en personlig plikt, eieren har ansvaret
- I et sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier



Driveplikens innhold forts.

- Driveplikens varighet:
 - er varig, altså i hele eiertiden
 - ny eier har en plikt til å sørge for drift av jordbruksarealet fra overtakelsestidspunktet, men han har en frist på ett år for å bestemme seg om vedkommende selv skal drive eller om arealet skal leies bort

Hvis eieren velger å drive selv, må han stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften



Nedre arealgrense og beitepusser

- Finnes det noen nedre arealgrense for når driveplikten inntreffer?

Svaret er nei, jfr. ordlyden i § 8: «*Jordbruksareal*».

Kommunen kan/bør lage retningslinjer:

- hvor i kommunen er behovet størst?
 - se bort fra eiendommer med de aller minste arealene, f.eks. areal under 5 daa
 - godta leietid under 10 år i visse saker, f.eks. eierens/eiernes alder
- Beitepusser
 - hovedregel: avklaring i Landbruks- og matdepartementets brev av 07.11.2018:: gresset ble verken eller brukt til noen form for jordbruksproduksjon. Dette var en driftsform som etter LMDs oppfatning ikke oppfylte kravene til driveplikt i § 8.



Oppfyllelse av driveplikten ved bortleie

- avtalen må gjelde jordbruksarealet. Men kan velge å drive noe selv og leie bort resten.
- inntil 2017: jorda må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i aktiv drift
- avtalen må ha en varighet på minst 10 år
- avtalen må føre til en driftsmessig god løsning
- avtalen kan ikke sies opp av eieren (ved mislighold fra leiers side kan eieren si opp avtalen)

Leieavtaler som er i strid med vilkårene for å oppfylle driveplikten kan ikke gjøres gjeldende mellom partene eller i forhold til offentlige myndigheter. Leieren kan søke PT selv om det ikke er inngått skriftlig leiekontrakt.

En avtale om bortleie skal sendes til kommunen



Fritak fra driveplikten

- Jordloven § 8 a er en ny bestemmelse med regler om adgangen til å søke fritak fra driveplikten etter § 8
 - søknad om fritak sendes til og avgjøres av kommunen

Drivepliktens formål står sentralt; det skal foretas en individuell og konkret vurdering

Ulike årsaker til at det søkes fritak:

- ikke lønnsom drift
- eieren ønsker ikke å leie bort
- det er ingen interesse for å leie jorda..
- ingen vil leie den for så lang tid som 10 år

Dersom det er søkt fritak, er fristen for å starte drift suspendert



Momenter i fritaksvurderingen

- Hvor viktig er det å holde jordbruksarealet i hevd?
- Størrelsen på arealet
- Arealets avkastningsevne
- Arrondering
- Om det i området hvor eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
- Søkerens livssituasjon, ønsker selv å starte drift om noen år eller står foran generasjonsskifte



Hva kan fritaket gå ut på?

- Varig eller for en viss tid
- For hele eller deler av jordbruksarealet
- Hvis det gis fritak, bør det settes vilkår på grunn av manglende interesse: Sett da vilkår om at arealene må leies bort dersom det senere oppstår interesse for å leie

Vedtaksmyndighet: Kommunen

Klageinstans: Statsforvalteren



Oppfølging og sanksjoner driveplikten

- § 19: kommunen og Statsforvalteren skal føre tilsyn med at driveplikten blir overholdt. Hovedansvaret ligger hos kommunen.
- Sanksjonsmuligheter, § 8 tredje ledd:
 - pålegg om å leie bort for en periode av inntil 10 år. Tidligere kunne kommunen inngå leieavtale på vegne av eieren
 - at jorda skal tilplantes med skog
 - tiltak av hensyn til kulturlandskapet

Statsforvalteren kan pålegge tvangsgebyr dersom driveplikten ikke overholdes, se § 20

- bruddet på driveplikten må da være vesentlig



Konsekvenser av lovendringene i 2017:

- Jordeieren kan leie bort jordbruksarealene til hvem han vil, f.eks. til «bymannen» som vil ha arealene til hestebeite for sine døtre. Hvor ble det av ett av hensynene bak driveplikten, økt matproduksjon?
- Dårligere arrondering: Her sier LMD at partene selv er best i stand til å vurdere kostnadene ved leie av jord, og at det derfor liten grunn til å frykte at avtaler gir driftsmessig uheldige løsninger.



Aktuelle misforståelser

- Jordleie gir ikke grunnlag for hevd
- Jordleie gir ikke leieren noen forkjøpsrett ved salg
- KAN gi klagerett hvis eiendommen selges
 - må da utgjøre en vesentlig del av ressursgrunnlaget
 - må også ha leid arealet i lang tid

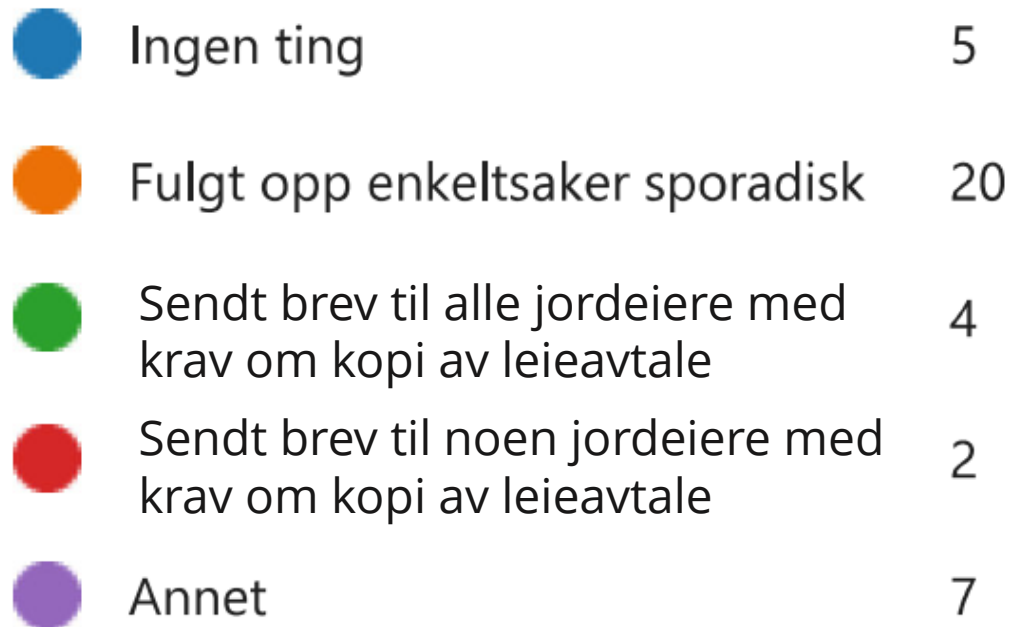


2. Har kommunen fulgt opp driveplikten de siste tre årene?










3. Hva har kommunen gjort for å følge opp areal ute av drift de siste tre årene?





7. Hva gjør kommunen dersom jordeier har leid ut jordbruksarealet på muntlig kontrakt?

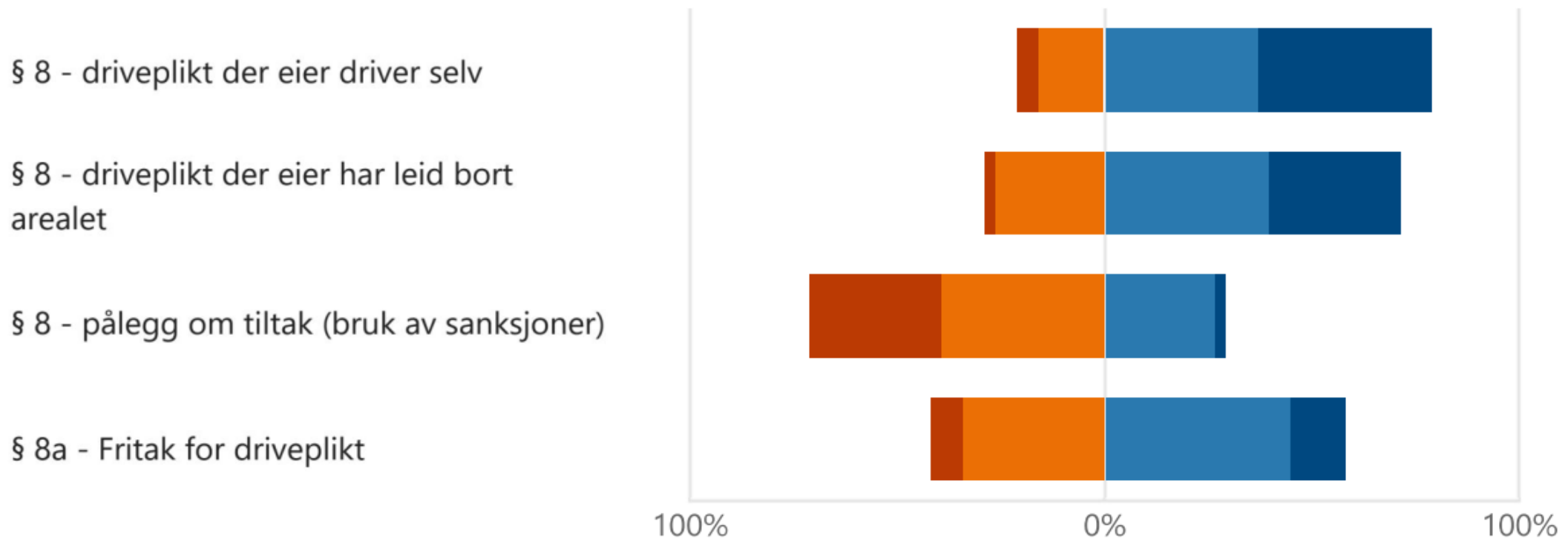
	Vi følger ikke opp kravet til skriftlighet så lenge arealet er i drift	14
	Vi varsler pålegg om bortleie	2
	Vi varsler Statsforvalteren for vurdering	0
	Vi tar kontakt med jordeier og oppfordrer til oppfyllelse av driveplikten	19
	Annet	3





10. Hvordan opplever kommunen saksbehandlingen innen disse tema?






■ Vanskelig ■ Litt vanskelig ■ Verken eller ■ Enkelt



— virker til Nordlands beste



17. Har kommunen planer om å starte på et større arbeid med oppfølging av driveplikten i løpet av 2024?

	Nei, vi har gjort det ganske nylig	1
	Nei, ikke aktuelt i i løpet av 2024	9
	Nei, men vi har ambisjoner om det på sikt (fra 2025 eller senere)	12
	Ja, vi jobber med det akkurat nå	10
	Ja, vi har planer om det i løpet av 2024	6

