

Jordloven

Driveplikt, omdisponering og deling

Rakel Vikhals Israelsen, juridisk rådgiver

Nytilsattkurs 8. og 9. april 2025



Statsforvalteren i Nordland

*Nordlaanten Staatehaaltoje
Nordlánda Stáhtaháldadiddje*





Jordloven, lov av 12.05.1995



Rettskilder

- Jordloven – lov av 12. mai 1995
- Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2021
- [AVTALE OM LEIE AV JORD](#)
- Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker fastsatt av Statens landbruksforvaltning 14.12.2011
 - Kommunene kan ikke ta mer enn kr 2000,- i gebyr for behandling av en delingssøknad etter § 12
- Jordloven Lovkommentar – Inger Grette og Ingrid Aasen, Universitetsforlaget 2000



Jordlovens formål

- § 1 – Formålsbestemmelsen:

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verta brukt på den måten som er best gagnleg for samfunnet og dei som har sitt yrke i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir en tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»



Nødvendige opplysninger i en jordlovsak, se Rundskriv M-2/2021

- Eiendommens areal- og ressursgrunnlag fordelt på arealkategori
- Hva slags bebyggelse det er på eiendommen og bebyggelsens tilstand
- Hvilken drift det er på eiendommen – selvstendig eller ved bortleie?
- Planstatus for det området som omfattes av søknaden
- Formålet med omdisponeringen/fradelingen eller søknaden om fritak fra driveplikten
- Viktig med gode kart hvor grensene for de aktuelle eiendommene og tomteparsellene er inntegnet



Omdisponering

— virker til Nordlands beste



Jordloven § 9: Omdisponering

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon i framtida. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at jo ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

- Dispensasjon kan gis i **særlige høve**, jf. 2. ledd dersom man etter en samlet vurdering finner at jordbruksinteressene bør vike.
- Det skal bl.a. tas hensyn til:
 - Godkjente planer for arealbruken
 - Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området
 - Kulturlandskapet
 - Det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi
- Det skal også tas hensyn til om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon
- Det kan kreves fremlagt alternative løsninger.



Deling



Jordloven § 12 – deling

- Inntil 01.09.13: et generelt delingsforbud
- Nå: Deling av «eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk», må godkjennast» av departementet, dvs. av kommunen med Statsforvalteren som klageinstans.
 - Likt med deling er tomtefeste og leieavtaler med mer enn 10 års varighet
- En 10-årig leieavtale for å oppfylle driveplikten trenger ikke behandling i medhold av § 12.



§ 12 – skjønnsmessige momenter

- Utgangspunktet er en tjenlig og variert bruksstruktur
 - Vern av arealressursene, jordvern
 - Driftsmessig god løsning
 - Drifts- og miljømessige ulemper
 - Andre hensyn dersom de faller inn under jordlovens formålsbestemmelse



§ 12, 3. ledd

- Tjenlig og variert bruksstruktur
 - Vil kunne endre seg over tid, ut fra landbrukspolitikken
- Vern av arealressursene
 - Omfatter jord, skog, bygninger og rettigheter
 - Skal hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk, f.eks. dele en eiendom opp i flere deler for å unngå boplikt eller for at den ikke lengre skal være en odelseiendom.



§ 12, 3. ledd

- Driftsmessig god løsning
 - Kostnadseffektiv drift og arronderingsmessige forhold, driftsavstand
 - Tilstrekkelig at løsningen er god, ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste
 - Å skaffe tilleggsjord til eie vil ofte gi driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.



§ 12, 3. ledd

Drifts- og miljømessige ulemper

- Interessesmotsetningene mellom landbruket og bolig- og fritidsinteressene
 - Landbruket lukter, bråker og er arealkrevende
 - Gården er en farlig lekeplass både for egne og fremmede barn, stikkord: kårbolig i tunsammenheng
 - Beitedyr
- Ulempene må være konkret påregnelige, og de må ha en viss styrke og et visst omfang



Helhetsvurderingen, § 12

- Aweiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. Viktig å være konkret og gi gode begrunnelser, spesielt for avslag
- Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil der i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte (ref. Landbruksdirektoratet)



§ 12, 4. ledd: Bosettingshensynet

- Selv om vilkårene i 3. ledd ikke er oppfylt: bosettingshensynet kan overstyre landbrukshensynene
- Bare aktuell å bruke 4. ledd når 3. ledd ikke åpner for fradeling
- Forutsetning for å bruke 4. ledd er at det er nødvendig for å «*vareta omsynet til busetjinga i området*»



§ 12, 2. ledd

- Hvis tiltaket krever samtykke til omdisponering etter § 9, må det være gitt før det kan gis samtykke til deling etter § 12
- Hva hvis kommunen avslår etter § 9, skal den da også behandle delingssøknaden?
 - Tja



Driveplikt

— virker til Nordlands beste



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,



Driveplikt 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 forvaltningsansvar
 - Driveplikten ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat og opprettholde jordas produksjonsegenskaper



Driveplikt etter 01.07.09

- 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 arealet er ervervet
 - Alt jordbruksareal skal drives
 - Dette gjelder selv når det ikke er lønnsomt å drive det, men dette momentet kan få betydning i en eventuell misligholdssituasjon.



Driveplikens innhold

- Hvilke arealer omfattes?
 - Jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite
- Det er ikke tilstrekkelig at arealene holdes i hevd; jorda må holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene.
- Arealene må som utgangspunkt høstes og kultiveres årlig, men eieren kan gjøre hva han vil med avlingen
- Driveplikten er en personlig plikt, eieren har ansvaret
- I et sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier



Drivepliktens innhold

- Drivepliktens varighet:
 - Er varig, altså i hele eiertiden
 - Ny eier har en plikt til å sørge for drift av jordbruksarealet fra overtakelsestidspunktet, men har en frist på ett år for å bestemme seg for om vedkommende skal drive selv eller leie bort arealet
- Hvis eieren velger å drive selv, må han stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften



Oppfyllelse av driveplikten ved bortleie

- Avtalen må gjelde jordbruksarealet
- Avtalen må ha en varighet på minst 10 år
- Avtalen må føre til en driftsmessig god løsning
- Avtalen kan ikke sies opp av eieren (med mindre det er mislighold fra leiers side)
- 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 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
 - Eierne 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
- Om det i området hvor eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsgjord
- 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:
 - F.eks. at arealene må leies bort dersom det senere oppstår interesse for å leie
- Vedtaksmyndighet er Kommunen
- Klageinstans er 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
 - (Inntil 01.09.2017: Dersom ikke pålegget ble etterkommet, kunne kommunen inngå avtale om bortleie for inntil 10 år 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