

JORDLEIEAVTALE

1. Avtalens omfang.

_____ (heretter kalt eier) leier til
_____ (heretter kalt leier)

følgende arealer på eiendommen _____

gnr _____ bnr _____ i _____ kommune.

Arealslag

Dekar

Fulldyrka jord	
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	

Det leide arealet skal drives som tilleggsjord til eiendommen

_____ gnr _____ bnr _____
i _____ kommune.

Leieren får rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger i driften av leiearealene.

Annet som omfattes av leieavtalen:

Det er lagt ved kart der leieavtalens arealer med videre er inntegnet (obligatorisk).

2. Avtalens varighet.

Avtalens varighet er _____ år regnet fra _____ (dato/år).

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år uten å få dispensasjon fra kommunen. Avtalen er uoppsigelig fra eiers side i leieperioden, men kan heves ved mislighold (se pkt. 8). Leieren kan si opp avtalen med minst 1 års varsel.

Andre forhold som gjelder oppsigelse og fornyelse av avtalen: _____

3. Arealenes tilstand og bruk.

Leieren overtar landbruksarealene, gjerder og veier i den tilstand de er når leieavtalen trer i kraft. Arealene skal nyttes til jordbruksformål og skal drives på en faglig forsvarlig måte.

Det er gjort særlig avtale om følgende:

- Leie taker har rett til å bruke eksisterende transport- og drifteveier
-

- Hvem står for vedlikehold av gjerder?
-

- Hvem står for vedlikehold av veier?
-

- Hvordan skal utgifter til investeringer på leiearealet som drenering, nydyrking og fornying/opprensning av eksisterende grøfter og kanaler fordeles?
-
-

4. Vedlikehold og nydyrking.

Leieren gis rett til å drenere og kanalisere arealene etter behov. Dette gjelder også for nydyrking og for bygging av transportveg til nydyrkings- felt. Arbeidet skal utføres etter planer godkjent av eieren. Offentlige driftstilskudd for det nydyrkede areal tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskudd fordeles mellom eier og leier etter avtale punkt 3 del 4.

5. Leieavgift.

Leieavgiften er kr _____ pr år pr daa, eller samlet kr _____ pr år.

Den forfaller til betaling første gang _____ og siden årlig til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år. Eieren kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leieren.

6. Framleie.

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren, og det kan ikke skje uten at eieren har fått tillatelse til slik endring i henhold til jordloven § 8a.

7. Eierskifte.

Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier. Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

8. Mislighold.

Vesentlig mislighold av denne avtalen gir både eier og leier rett til å kreve at avtalen opphører. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgiften ikke er betalt innen 6 måneder etter fristen eller at arealene brukes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eieren, eller at gjerder og/eller veier ikke blir vedlikeholdt hvis dette er leiers ansvar. Det samme gjelder når jorda vanhevdes.

9. Tvist om avtalen.

Tvist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd som skal bestå av tre medlemmer. Partene skal oppnevne en representant hver og disse skal oppnevne en leder. Voldgiftsnemnda fordeler kostnadene ved voldgiften mellom partene. Før tvisten bringes inn for voldgiftsnemnda, skal forhandlinger om minnelig løsning være forsøkt.

10. Tinglysing.

Avtalen kan tinglyses. Tinglygingsomkostningene bæres av leier.

11. Annet.

Denne avtalen er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje oppbevares av kommunen.

Sted: _____ Dato: ____/____ -

Eier:

Leier:

DRIVEPLIKT

Fra juni 2017 er reglene om driveplikt på jordbruksarealer endret. Driveplikten fremgår av § 8 i jordloven (lov av 12. mai 1995). Jordloven § 8a gir hjemmel for dispensasjon fra driveplikten. Jordloven § 8 slår fast at *"Jordbruksareal skal drivast"*.

Som jordbruksareal regnes etter denne bestemmelsen fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringene fra Skog og landskap. Det er ikke noen forutsetning – slik tilfelle var etter tidligere § 8 – at driften må være lønnsom. Driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom. I et sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier. For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Eieren har plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Eiere som velger å oppfylle driveplikten personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter. Det er adgang til å drive ved hjelp av ansatte.

Eieren kan velge å oppfylle driveplikten ved bortleie. Følgende vilkår må da oppfylles:

- det må inngås skriftlig leiekontrakt
- leietiden kan ikke være kortere enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp av eier i leietiden
- leieavtalen må føre til en driftsmessige god løsning
- leieavtalen må sendes til kommunen

Finn departementet (kommunen) at jordbruksarealet ikke blir drevet, kan eieren pålegges å leie jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal tilplantes med skog, eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet. Fylkesmannen kan ilegge tvangsgebyr dersom driveplikten blir vesentlig misligholdt. For ytterligere informasjon: Ta kontakt med kommunen eller se Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2021.

Vanlige spørsmål:

Må avtalen være skriftlig?

Ja. Vi orienterer om at avtaler som blir inngått om leiejord skal være skriftlige og sendes inn til kommunen dette jf. jordloven § 8. Driveplikt. Disse avtalene skal ha en varighet på 10 år hvor grunneier ikke har mulig å oppheve avtalen med mindre leier vesentlig misligholder avtalen som er inngått. Når kopi av avtalen er sendt inn til kommunen, må kommunen vurdere om avtalen(e) fører til en driftsmessig god løsning.

Har grunneier krav på beitetilskuddet når det leies ut?

Produksjonstilskudd og regionalt miljøtilskudd tilhører foretaket som er tilskuddsberettiget og ikke utleier. Eventuelle inntekter fra leiejord herunder innmarksbeite, overflatedyrka og fulldyrka jord, må være bestemt i en leieavtale. Jordleieavtaler er privatrettslige, men det er krav at en kopi sendes landbrukskontoret. Dette for å sikre at avtalen fører til driftsmessige gode løsninger [jf. jordloven § 8. Driveplikt](#). Driveplikten er grunneier sitt ansvar, uavhengig om vedkommende får leid ut eller ei.

Hva er gjeldende satser for jordleie?

Det er ikke noen gjeldende satser på jordleie i Hemsedal. Dette er privatrettslig. Det er veldig avhengig av leiejordens beliggenhet, kvalitet og arrondering. Det er forståelig at det er en viss forventning til inntekt på leiejorder, men det må også tas med i betraktning hva dette vil koste grunneier å oppfylle driveplikten selv dersom vedkommende ikke får leid ut?