



DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

## Rundskriv

---

Kommunene,  
fylkesmennene,  
Statens landbruksforvaltning

Rundskriv M-3/2011

Vår ref: 2010 00983/IAA

Dato: 31. mars 2011

## Rundskriv M-3/2011

### Driveplikten etter jordloven

---

#### NYTT I RUNDSKRIVET

---

- *Loven er ikke til hinder for å inngå avtaler som åpner for at leietaker kan framleie arealet videre. Det kan for eksempel være aktuelt der den som leier driver jordbruksproduksjon som krever vekstskifte.*
  - *Omtale av oppfølging av brudd på driveplikten. Det er verd å merke seg at det kun er i tilfeller hvor jorda ikke blir drevet at det er aktuelt å gi pålegg om bortleie etter jordloven § 8 tredje ledd. Der det dreier seg om brudd på vilkårene for å inngå avtale om bortleie etter § 8 annet ledd er det kun tvangsgebyr etter jordloven § 20 som er aktuell sanksjon.*
  - *Det er presisert at det ikke er noe krav at den som leier tilleggsjord eier areal fra før. Det er tilstrekkelig at han leier areal, og at tilleggsjorda leies som tillegg til det.*
  - *Sjekkliste for kommunen i tilknytning til kommunens oppgaver som tilsynsmyndighet og i tilknytning til oppfølging av brudd på driveplikten.*
  - *Rundskrivet er mer utfyllende på flere punkter enn Rundskriv M-3/2009.*
-

## Innhold

1.	Formålet med driveplikten .....	3
2.	Lovteksten, Lov om jord 12. mai 1995 nr. 23 (jordlova) .....	3
3.	Drivepliktens innhold .....	4
3.1	Hvilke eiendommer omfattes av driveplikten.....	4
3.2	Hvem er ansvarlig for å oppfylle driveplikten.....	4
3.3	Hva innebærer plikten til å drive eiendommens jordbruksareal .....	4
3.4	Drivepliktens varighet .....	4
3.5	Drivepliktens innhold når eieren selv velger å drive jordbruksarealet .....	4
3.6	Drivepliktens innhold når eieren velger å leie bort jordbruksarealet .....	5
3.6.1	Eierens plikt til å sende melding til kommunen .....	5
3.6.2	Leieavtalens innhold .....	5
4.	Fritak fra driveplikt .....	6
4.1	Momenter i fritaksvurderingen .....	7
4.1.1	Viktigheten av å holde jordbruksarealet i hevd.....	7
4.1.2	Størrelsen og avkastningsevnen på jordbruksarealet .....	7
4.1.3	Behovet for tilleggsjord i området .....	7
4.1.4	Søkerens livssituasjon .....	8
4.1.5	Hva vedtaket kan gå ut på .....	8
4.2	Kommunens saksbehandling ved søknad om fritak fra driveplikt.....	8
5.	Kontroll med oppfyllelse av driveplikt .....	9
5.1	Kommunen oppgaver som tilsynsmyndighet .....	9
5.2	Sanksjoner ved brudd på driveplikten .....	10
5.3	Andre følger ved brudd på driveplikt .....	12
6.	Avgjørelsesmyndighet.....	12
7.	Klagerett.....	13
8.	Overgangsbestemmelser .....	13

## **Innledning**

Ved lov 19. juni 2009 nr. 98 om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv. ble det fastsatt regler i jordloven om driveplikt. Reglene erstattet de tidligere reglene i odelsloven og konsesjonsloven samt reglene om vanhevd i jordloven. Endringene trådte i kraft 1. juli 2009.

Målet med dette rundskrivet er å presisere en del punkter i rundskriv M-3/2009. Rundskrivet erstatter rundskriv M-3/2009, og vil være et verktøy for kommunenes praktisering av saker om driveplikt.

### **1. FORMÅLET MED DRIVEPLIKTEN**

De globale utfordringene knyttet til matsikkerhet, klima og befolkningsøkning gjør det stadig viktigere å styrke virkemidler som bidrar til matproduksjon. Dyrka og dyrkbar jord er en grunnleggende, men begrenset ressurs, som også er en viktig del av kulturlandskapet. Eieren av jordbruksareal har et viktig forvalteransvar i denne sammenheng.

Driveplikten er en personlig og varig plikt. Plikten bygger på at eieren har et ansvar for å forvalte arealressursene på en god måte i tråd med jordlovens formål. Plikten innebærer at jordbruksareal skal drives kontinuerlig, og plikten ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat samtidig som jordbruksarealets produksjonsegenskaper og kulturlandskapet blir ivarettatt. Aktiv drift kan også redusere risikoen for at arealene bygges ned. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordloven § 9.

### **2. LOVTEKSTEN, LOV OM JORD 12. MAI 1995 NR. 23 (JORDLOVA)**

#### *§ 8. Driveplikt*

*Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.*

*Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.*

*Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.*

#### *§ 8 a. Fritak frå driveplikt*

*Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.*

*Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.*

Forarbeidene til bestemmelsene er [Ot.prp. nr. 44 \(2008-2009\)](#) og [Innst.O. nr. 90 \(2008-2009\)](#).

### **3. DRIVEPLIKTENS INNHOLD**

#### **3.1 Hvilke eiendommer omfattes av driveplikten**

Jordloven § 8 fastslår at jordbruksareal skal drives. Begrepet jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringer fra Skog og landskap. Arealer som det er utført kultiverings- og kulturtiltak på er omfattet av disse begrepene. Driveplikten omfatter likevel ikke parkområder og hager, selv om de kan ha slike arealkvaliteter at de kan falle inn under begrepet jordbruksareal.

Driveplikten er ikke knyttet til noe vilkår om lønnsom drift.

#### **3.2 Hvem er ansvarlig for å oppfylle driveplikten**

Eieren er ansvarlig for at driveplikten oppfylles. Han kan imidlertid velge om han selv vil drive eiendommen eller leie bort jordbruksarealene på de vilkår loven setter, se nedenfor under pkt. 3.5 og 3.6.

I et sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier.

#### **3.3 Hva innebærer plikten til å drive eiendommens jordbruksareal**

Driveplikten synliggjør eierens forvalteransvar knyttet til det å eie jordbruksarealer. Til forskjell fra tidligere bestemmelser om driveplikt og vanhevd er det ikke lenger tilstrekkelig at arealene holdes i hevd. Utgangspunktet for driveplikten er at den skal sikre produksjon av mat, samtidig som hensynet til arealets kulturtilstand og hensynet til kulturlandskapet blir ivaretatt. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Det stilles ikke krav til driftsform. Driveplikten må anses oppfylt selv om arealet brukes til produksjon av blomster eller til hestehold. Driften kan imidlertid ikke være slik at produksjonsegenskapene forringes over tid, som for eksempel dersom kantsonene ikke vedlikeholdes eller dyrkes, eller dersom det ikke plukkes floghavre.

#### **3.4 Drivepliktens varighet**

Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Driveplikten gjelder for alle eiere fra bestemmelsens ikrafttredelse 1. juli 2009. Dette gjelder selv om eieren før lovendringen er gitt fritak fra driveplikten slik den gjaldt tidligere.

Ny eier av eiendommen har en plikt til å sørge for drift av jordbruksarealet fra overtakelsestidspunktet. Han har imidlertid en frist på ett år for å bestemme om han selv skal drive eiendommen, eller om arealet skal leies bort. Fristen regnes fra ervervet på samme måte som boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

#### **3.5 Drivepliktens innhold når eieren selv velger å drive jordbruksarealet**

Eiere som velger å oppfylle driveplikten personlig må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Dette innebærer ikke at eieren egenhendig må forestå driften, men at eiendommen må drives for eierens regning og risiko. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter. Det er for eksempel adgang til å drive ved hjelp av ansatte, men eiendommen kan ikke forpantes eller leies bort. Eieren kan for eksempel be en nabo om maskinhjelp, eller leie inn en person eller et selskap. Driveplikten er

oppfylt hvis eiendommen drives som ledd i en samdrift der eieren er deltaker i driften og hvor driftsselskapet driver eiendommen.

### **3.6 Driveplikten innhold når eieren velger å leie bort jordbruksarealet**

#### **3.6.1 Eierens plikt til å sende melding til kommunen**

Når en avtale om bortleie av jordbruksareal større enn 5 dekar er inngått, skal eieren gi melding til kommunen som dermed får mulighet til å ta stilling til om vilkårene for bortleie etter jordloven § 8 annet ledd er oppfylt. Plikten til å gi melding framgår av lov om forpaktning 25. juni 1965 nr. 1 § 1 tredje ledd. Kommunens oppgaver er omtalt i pkt. 5.1.

#### **3.6.2 Leieavtalens innhold**

Jordloven § 8 fastslår at avtalen om bortleie må gjelde jordbruksarealet på eiendommen, jorda må leies bort som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom, avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen, den må være skriftlig, og føre til driftsmessig gode løsninger. Bestemmelsen er ikke til hinder for at eieren kan velge å drive deler av eiendommen selv. Eieren kan også velge å leie bort deler av arealet til én leietaker og en annen del til en annen leietaker.

##### *Leies bort som tilleggsjord*

Jorda må leies bort som tilleggsjord til en annen eiendom. Det innebærer at arealet som leies bort må nyttes sammen med landbruksareal leieren enten eier eller leier, og som leieren som et utgangspunkt driver fra før. Arealet kan også leies bort som tilleggsjord til en skogeiendom. Kravet om å leie bort som tilleggsjord kan også etter en konkret vurdering være oppfylt hvis leieren ikke har overtatt eiendommen som arealet skal drives sammen med, men der det ikke er tvil om at det skal skje et generasjonsskifte i nær framtid. Aktuelle leietakere kan være en person eller et selskap.

Driveplikten er ikke oppfylt ved å leie bort til en leietaker som verken eier eller leier annet landbruksareal. En eier som forpakter bort eiendommen sin etter forpaktingsloven og som får godkjent forpaktingsavtalen oppfyller dermed ikke nødvendigvis driveplikten. I noen tilfeller har forpakteren jord fra før, i andre tilfeller skal forpakteren drive eiendommen som selvstendig enhet. Inngås det avtale med noen som verken eier eller leier landbruksareal fra før, må eieren søke om fritak fra driveplikten, se nedenfor under pkt. 5.

##### *Leieavtalens varighet*

Avtalen må ha en varighet på minst 10 år, og avtalen kan ikke gi eieren mulighet til å si den opp i denne perioden. Hvis det går fram av avtalen, kan leietaker på sin side si opp avtalen i 10-årsperioden. Eier må i så fall finne en ny leietaker med sikte på å oppfylle driveplikten. Dette kan etter omstendighetene for eksempel være aktuelt dersom leietaker driver jordbruksproduksjon som krever vekstskifte. I tillegg til dette kan begge parter uavhengig av jordlovens bestemmelse heve avtalen dersom det oppstår et mislighold, for eksempel ved manglende betaling.

Leieavtalen kan ha en varighet ut over 10 år. Avtaler ut over 10 år kan betinge delingssamtykke etter jordloven § 12 og konsesjonsbehandling etter konsesjonsloven.

Vilkåret om at avtalen må vare i 10 år tar utgangspunkt i at den som leier skal få en viss stabilitet i driften med tanke på investeringer i bygninger og annet samtidig som eierens disposisjoner ikke blir bundet opp i for lang tid.

Det framgår ikke av loven noe forbud mot at avtalen kan åpne for framleie. Så sant jorda blir drevet på en forsvarlig måte, jf. pkt. 3.3, må leietaker følgelig kunne framleie arealet for kortere tid enn 10 år. Dette kan for eksempel være en løsning der det drives jordbruksproduksjon som krever vekstskifte.

#### *Kravet til skriftlighet*

Det er krav om skriftlighet. Det er ikke tilstrekkelig å godtgjøre at det er inngått en muntlig avtale om bortleie. Kravet til skriftlig leieavtale er oppfylt ved bruk av et elektronisk medium dersom partene er enige om det. Det er ikke oppstilt formkrav ut over kravet til skriftlighet.

#### *Driftsmessig god løsning*

Skal driveplikten oppfylles ved bortleie, må avtalen føre til en driftsmessig god løsning. Det er landbruksmyndighetene som tar stilling til hva som er en driftsmessig god løsning. Eier eller leier kan forelegge spørsmålet for kommunen som skal gi rettleiding før avtale om bortleie blir opprettet.

Når det tas stilling til om avtalen gir en driftsmessig god løsning, skal det foretas en konkret vurdering av forholdet mellom det bortleide jordbruksarealet og den eiendommen leietakeren driver dra før. Avstanden, veiens standard, trafikk tetthet og naturgitte forhold er eksempler på momenter som det er aktuelt å legge vekt på. Vurderingen dreier seg ikke om det kan oppnås en bedre driftsmessig løsning dersom jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord til eiendommer som for eksempel ligger nærmere eller på andre måter kan drive arealet mer effektivt. Leietakers behov for tilleggsjord, og muligheter for å skaffe slik jord der driftsavstanden blir kortere, kan imidlertid ha betydning for avveiningen.

## **4. FRITAK FRA DRIVEPLIKT**

Jordloven § 8 a fastsetter regler om adgangen til å søke om fritak fra driveplikt. Bestemmelsen er begrunnet ut fra at eieren ikke alltid er i stand til eller ønsker å drive jordbruksarealet selv eller leie det ut. Det kan være ulike årsaker til at det søkes om fritak. Eksempler på dette er at jordbruksarealet ikke gir grunnlag for lønnsom drift eller at det ikke lar seg gjøre å få leid bort arealet, eventuelt at det bare lar seg gjøre å få leid bort arealet for en kortere periode enn 10 år. Et praktisk eksempel på det siste kan være at arealet ligger i et område hvor det drives jordbruksproduksjon med vekstskifte og det ikke er aktuelt å åpne for framleie i leieavtalen.

Søknaden kan gå ut på å søke fritak fra selve plikten til å drive eller å lempe på vilkårene for å oppfylle driveplikten ved bortleie.

Drivepliktens formål står sentralt ved vurderingen av fritakssøknader, men også formålet i jordloven § 1 inneholder viktige tolkingsmomenter. Det skal foretas en individuell og konkret vurdering.

Dersom det er søkt om fritak fra driveplikten, er fristen for å starte drift suspendert. Dette er i samsvar med tidligere praksis som blir videreført med de nye reglene i jordloven.

Ved avgjørelse av søknad om fritak skal det legges vekt på følgende momenter, se § 8 a annet ledd første punktum:

- hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd,
- bruksstørrelsen,

- avkastningsevnen på arealet,
- om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
- søkerens livssituasjon.

## 4.1 Momenter i fritaksvurderingen

### 4.1.1 Viktigheten av å holde jordbruksarealet i hevd

Driveplikten formål danner utgangspunkt for denne vurderingen. Hensynet til å opprettholde produksjonen og hensynet til kulturlandskapet står sentralt. Arealets art og størrelse vil ha betydning. Det aktuelle jordbruksarealets betydning for framtidig matvareproduksjon må vurderes. I denne vurderingen vil det også være relevant om det på eiendommen er aktuelt å drive jordbruksproduksjon med behov for vekstskifte.

### 4.1.2 Størrelsen og avkastningsevnen på jordbruksarealet

Lovens uttrykk *bruksstørrelse* må forstås som størrelsen på jordbruksarealet, ikke brukets totalareal. Størrelsen på jordbruksarealet må ses i sammenheng med arealets *avkastningsevne*.

En vurdering av avkastningsevnen må bygge på en konkret vurdering av arealets produksjonsegenskaper og den påregnelige avkastning arealet vil kunne gi sett i forhold til det området det ligger i. Arealet vurderes på bakgrunn av dets jordbruksmessige produksjonsegenskaper.

Det er størrelsen og avkastningsevnen på det jordbruksarealet det søkes fritak for som er det sentrale i vurderingen.

Der hvor eiendommen overtas i sameie, må den enkelte sameiers søknad om fritak i utgangspunktet vurderes i forhold til det samlede jordbruksarealet og den samlede avkastningen. Det er imidlertid også relevant å trekke inn de andre sameiernes planer for driften. Det betyr at det kan trekke i retning av å gi fritak dersom en av de andre sameiernes planer vil gi en forsvarlig drift av eiendommen.

### 4.1.3 Behovet for tilleggsjord i området

Det sentrale i denne sammenheng er behovet for tilleggsjord i området og om jordbruksarealene samlet vil gi en driftsmessig god løsning. Det at det finnes interesserte brukere i området som har behov for arealet i driften sin, kan gi grunnlag for avslag på søknad om fritak fra driveplikten. Behovet for tilleggsjord i området er bare et relevant moment dersom noen er villige til å leie arealet.

Myndighetene må foreta en vurdering ut fra behovet for arealet som tilleggsjord og se på om brukene i området har en tjenlig størrelse og utforming. Hva som er en tjenlig størrelse og en driftsmessig god løsning, vil variere etter hvor i landet eiendommen ligger og påregnelig driftsform. En eiendom kan i og for seg ha en tjenlig størrelse og likevel ha behov for tilleggsjord; for eksempel for å få bedret driftsforholdene. Også slike forhold kan tillegges vekt.

Det kan ikke kreves at eier skal leie ut arealet uten vederlag.

#### 4.1.4 Søkerens livssituasjon

Når søkerens livssituasjon skal tillegges vekt, innebærer det en vurdering av søkerens personlige forhold. Søker kan for eksempel være i en utdanningsfase, være syk, eller være i en livskrise. Et eksempel er også hvor det skal skje et eierskifte innenfor kommende 10-årsperiode, og der ny eier har planer om å drive eiendommen selv. I mange av disse tilfellene vil det ikke være aktuelt å gi fritak fra selve driveplikten, men bare fra kravet om 10 års bortleie.

#### 4.1.5 Hva vedtaket kan gå ut på

Kommunen kan gi dispensasjon slik det er søkt om, gi dispensasjon med vilkår, eller avslå søknaden.

Det kan gis fritak på vilkår som gjelder hele eller deler av jordbruksarealet. Vilkårene må i tilfelle bygge på de hensyn driveplikten skal ivareta, og ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å oppnå formålene med driveplikten. Vilkårene kan være av ulik karakter. Departementet vil nevne noen typetilfeller:

- Hvis fritak er gitt for et bestemt antall år, eventuelt fram til neste generasjon overtar, bør det vurderes vilkår som ivaretar drift av eiendommen fram til den blir overført til ny eier.
- Er det på søknadstidspunktet ikke mulig å få leid bort arealet, kan det være hensiktsmessig å sette vilkår om bortleie dersom det senere oppstår interesse for leie.
- Det kan settes vilkår som ivaretar hensynet til kulturlandskapet, for eksempel om en viss skjøtsel av særpregede kulturmarkstyper.
- Er jordbruksarealet egnet til jordbruksproduksjon som krever vekstskifte, kan dette tilsi at det gis dispensasjon fra vilkåret om å leie bort i 10 år. Avhengig av hva det er søkt om, kan dispensasjonen gis enten for hele eierperioden, eller for tiden avtalen gjelder. Kommunen bør i så fall ta stilling til om det er ønskelig å stille vilkår om vedlikehold av jorda, for eksempel i form av grøfting.

Ved manglende vilje hos eieren til å leie bort jordbruksarealet, bør kommunen vurdere om det er grunnlag for å avslå søknaden. Dersom det ikke er aktuelle leietakere i nærheten av eiendommen, og jordbruksarealet er leid bort som tilleggsjord til eiendom lenger unna og hvor leieforholdet ikke gir en driftsmessig god løsning, må kommunen konkret vurdere om leieforholdet gir en akseptabel løsning som gjør at fritak bør gis.

Hvis kommunen avslår søknaden, må eieren enten drive jordbruksarealet selv, inngå en avtale om bortleie som enten oppfyller vilkårene i jordloven § 8 annet ledd, eller søke fritak på ny med grunnlag i en annen leieavtale.

## 4.2 Kommunens saksbehandling ved søknad om fritak fra driveplikt

Når det blir spørsmål om å gi utsettelse med driveplikten for kortere tid enn det er søkt om, eller kun innvilge en subsidiær søknad, kan det være nyttig å forelegge dette for søkeren på forhånd. Eventuelle misforståelser kan da avklares, og mulighetene for klage reduseres.

Gis det fritak for en begrenset tid, kan fritaket gjelde fram til en bestemt dato eller for et visst antall år. Velger man det første alternativet unngås diskusjoner om utgangspunktet for fristberegningen.

Fordi fristen for å starte drift er suspendert, oppstår det ikke et brudd på driveplikten dersom kommunen avslår søknaden. Det kan derfor være hensiktsmessig å fastsette en frist for å



bringe forholdet til driveplikten i orden i samme brev som inneholder vedtak om at søknaden avslås.

## **5. KONTROLL MED OPPFYLLELSE AV DRIVEPLIKT**

### **5.1 Kommunen oppgaver som tilsynsmyndighet**

I henhold til jordloven § 19 skal kommunen og Fylkesmannen føre tilsyn med at bestemmelsene om driveplikt i jordloven § 8 overholdes.

Innholdet i kommunens tilsynsplikt avhenger av om eieren skal drive jordbruksarealet selv, eller leie det bort som tilleggsjord. De krav som stilles til eierens drift når vedkommende skal drive selv, framgår av pkt. 3.5. Hvor eieren ikke skal drive selv, må eieren enten sørge for å leie bort jordbruksarealet i tråd med reglene i jordloven § 8 (se vilkårene pkt. 3.6), eller søke om fritak fra driveplikten (se pkt. 4).

#### *Driveplikten oppfylles av eieren selv*

Dersom eieren skal drive jordbruksarealet selv, og kommunen har grunn til å tro at han ikke oppfyller de krav som stilles, for eksempel at han ikke oppfyller kravet til selv å stå økonomisk ansvarlig for driften, må kommunen sende en orientering til eieren om dette og be om kommentarer. Det bør i orienteringen gis informasjon om de kravene som stilles til å drive selv, jf. pkt. 3.5. Det bør også gis informasjon om at det, i tilfeller hvor jorda ikke drives, enten kan gis pålegg om tvangsgebyr, jf. jordloven § 20, eller det kan gis pålegg om bortleie for inntil 10 år, eller pålegg om tilplanting eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet, jf. jordloven § 8 tredje ledd. I tilfeller hvor jorda blir drevet, men eieren ikke oppfyller kravene til å drive selv, kan det gis pålegg om tvangsgebyr, jf. jordloven § 20. Det bør også orienteres om at det eventuelt kan søkes fritak fra driveplikten.

#### *Driveplikten oppfylles ved bortleie*

Når kommunen mottar en melding om avtale som omtalt i pkt. 3.6.1, må den uten ugrunnet opphold ta stilling til om avtalen fyller vilkårene for bortleie i jordloven § 8 annet ledd. Mener kommunen at avtalen ikke fyller vilkårene, må eier og leietaker orienteres om det. Formålet med orienteringen er å gi avtalepartene mulighet til enten å rette opp avtalen, ta stilling til om de ønsker å omgjøre eller heve avtalen, eller å opprettholde avtalen, og da slik at eieren søker fritak fra driveplikt, jf. pkt. 4.

Kommunen bør være raskt ute med sitt syn på avtalen etter at den er mottatt, slik at en unngår at partene har innrettet seg etter den. Er kommunen sent ute, bør kommunen ved vurderingen av om saken skal følges opp som brudd på driveplikt, ta hensyn til om partene har innrettet seg etter avtalen. Eksempler på at den som leier har innrettet seg etter avtalen er at han har kjøpt innsatsvarer eller startet jordforbedring.

Orienteringen fra kommunen bør inneholde informasjon om konsekvensene av at partene ikke endrer avtalen slik at den fyller vilkårene. Det bør derfor gå fram av orienteringen at en leieavtale som er i strid med annet eller tredje punktum i jordloven § 8 annet ledd ikke kan gjøres gjeldende mellom partene eller i forhold til offentlige myndigheter (lovtekstens henvisning også til fjerde punktum må anses som en inkurie). Kommunen bør i den forbindelse være oppmerksom på at bestemmelsen ikke rammer avtaler som ble inngått før 1. juli 2009 selv om avtalen løper etter at lovendringen trådte i kraft. Videre bør det vises til jordloven § 20 hvor det framgår at en kan pålegge et tvangsgebyr for å sikre at bestemmelsene i § 8 blir overholdt.

### **Sjekkliste for kommunens oppgaver som tilsynsmyndighet**

- ✓ Blir jordbruksarealet på den enkelte eiendom drevet av eier selv eller leietaker i henhold til jordloven § 8?
  - Hvis nei: Oppfølging av brudd på driveplikten må vurderes, se sjekkliste under pkt. 5.2 nedenfor.
- ✓ Ved bortleie: Har eier eller leier sendt melding om leieavtalen til kommunen, jf. plikten i forpaktingsloven § 1 tredje ledd til å sende melding til kommunen ved avtale om bortleie av jordbruksareal større enn 5 dekar?
  - Hvis nei: Kommunen må ta kontakt med eier og spørre om det foreligger en leieavtale. Får kommunen beskjed fra eier om at det ikke foreligger noe leieforhold, kommunen får ikke svar eller eier ikke ønsker å framlegge leiekontrakten: Oppfølging av brudd på driveplikten må vurderes, se sjekkliste under pkt. 5.2 nedenfor.
- ✓ Ved mottak av kopi av avtale om bortleie: Har kommunen uten ugrunnet opphold tatt stilling til om avtalen fyller vilkårene for bortleie i jordloven § 8 annet ledd? Vilråene er følgende:
  - jorda må leies bort som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom,
  - avtalen må ha en varighet på minst 10 år,
  - avtalen må være skriftlig og
  - avtalen må føre til en driftsmessig god løsning.
- ✓ Har kommunen orientert eier og leietaker dersom leieavtalen ikke oppfyller lovens vilkår om bortleie? Orienteringen bør inneholde informasjon om følgende:
  - En avtale som er i strid med annet eller tredje pkt. i § 8 annet ledd kan ikke gjøres gjeldende mellom partene eller i forhold til offentlige myndigheter.
  - Fylkesmannen kan pålegge tvangsgebyr etter § 20 for å sikre at bestemmelsene i § 8 gjennomføres.
  - Det kan søkes fritak etter jordloven § 8 a.
  - Det skal settes frist for en søknad om fritak.

### **5.2 Sanksjoner ved brudd på driveplikten**

Dersom jordbruksareal ikke blir drevet, kan kommunen etter jordloven § 8 tredje ledd gi pålegg om å leie bort jorda for en periode av inntil 10 år, at jorda skal plantes til med skog eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan kommunen inngå avtale om bortleie av hele eller deler av eiendommen for inntil 10 år.

Videre kan Fylkesmannen etter jordloven § 20 pålegge tvangsgebyr dersom bestemmelsene i § 8 ikke overholdes. Slike pålegg er et alternativ eller supplement til pålegg om tiltak etter § 8 tredje ledd.

Hvilke midler kommunen i tilfelle vil gripe til, må vurderes fra sak til sak. Dersom bruddet på driveplikten bare gjelder vilkårene for bortleie i § 8 annet ledd, er bestemmelsens tredje ledd ikke anvendelig. I slike tilfeller er det pålegg om tvangsgebyr etter § 20 som er det aktuelle virkemiddelet.

Som etter dagens praksis, legges det til grunn at bruddet på driveplikten må være vesentlig for at det offentliges sanksjoner skal kunne anvendes. Om arealet kan drives lønnsomt, er av

betydning ved denne avgjørelsen. Det kan tenkes jordbruksareal som er oppdelt i små teiger av ubetydelig produksjonsmessig verdi eller som ligger utilgjengelige for drift. Slike arealer vil regelmessig ikke kunne gi grunnlag for lønnsom drift. Ved vurderingen av hva som kan gi grunnlag for lønnsom drift, skal det legges til grunn en objektiv standard. Det vil være lønnsom drift hvis noen kan drive arealet som jordbruk med økonomisk utbytte. Vurderingen skal følgelig ikke bare knyttes til eierens egen bruk av jorda. For eieren kan forholdene være slik at han må foreta investeringer i driftsapparatet eller bygninger slik at driften av arealet ikke vil bli lønnsom. Spørsmålet er om en vanlig yrkesutøver med nødvendige, teoretiske og praktiske kunnskaper kan drive jorda med økonomisk utbytte, enten som tilleggsjord eller som egen eiendom.

Det er verd å merke seg at det bare er avtaler som fører til driftsmessig *uheldige* løsninger som kan følges opp etter jordloven § 20.

Er pålegg etter § 8 tredje ledd ikke gjennomført innen fristen, kan fylkesmannen pålegge tvangsgebyr etter jordloven § 20, eller kommunen kan inngå avtale om bortleie av jordbruksarealet eller deler av det i inntil 10 år. Eieren må i så fall gis forhåndsvarsel om at tvungen bortleie vurderes. Kommunen må også rette en henvendelse til aktuelle leietakere for å få brakt på det rene hvilken interesse det er for å leie jordbruksarealet, med kopi til eieren slik at han kan følge med på hva som skjer. Foreligger det interesse for å leie jordbruksarealet, kan kommunen vedta å inngå avtale om bortleie av arealet. Vedtaket kan gjelde hele eller deler av arealet, og avtalen kan inngås for 10 år, eller for en kortere tid. I vedtaket må det blant annet tas stilling til hva leietaker skal betale i leie. Videre er arealspesifikasjon, leietid og leiesum eksempler på leievilkår som regelmessig må være med i avtalen. Kommunen bør ta forbehold i avtalen at den kan heves ved eventuelt mislighold.

Pålegg etter jordloven § 8 tredje ledd og § 20 er enkeltvedtak som kan påklages på vanlig måte etter forvaltningsloven.

Søker eieren fritak fra driveplikten etter at kommunen har gitt varsel om oppfølging av brudd på driveplikt, bør søknaden normalt tas til behandling. Har kommunen nylig vurdert fritaksspørsmålet og gitt avslag, kan det etter omstendighetene være tilstrekkelig å foreta en summarisk vurdering av søknaden før kommunens videre oppfølging gjennomføres.

## Sjekklister for oppfølging av brudd på driveplikten

Dersom jordbruksarealet ikke blir drevet i henhold til jordloven § 8, av eieren selv eller av en leietaker, kan kommunen pålegge sanksjoner etter jordloven § 8 tredje ledd og/eller § 20. Dersom vilkårene for bortleie i jordloven § 8 annet ledd ikke overholdes, er det sanksjoner etter jordloven § 20 som er aktuelt.

Sjekkliste for oppfølging etter jordloven § 8 tredje ledd:

- ✓ Er bruddet på driveplikten vesentlig?
- ✓ Er det sendt forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16 med frist for uttalelse om at kommunen vurderer oppfølging av brudd på driveplikten?
- ✓ Har kommunen kommet til at eieren innen en frist skal pålegges å leie bort jorda for en periode på inntil 10 år, eller at jorda skal plantes til med skog eller gjennomføre tiltak av hensyn til kulturlandskapet? Er det opplyset om klageadgangen til Fylkesmannen?
- ✓ Er pålegget om å leie bort jorda innen en viss frist etterkommet?
- ✓ Har kommunen undersøkt interessen for leiejord i det aktuelle området?
- ✓ Er det sendt forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16 med frist for uttalelse om at kommunen vurderer inngåelse av leieavtale etter jordloven § 8 tredje ledd?
- ✓ Har kommunen fattet vedtak om å inngå avtale om bortleie på vegne av eier for hele eller deler av arealet for en tid av inntil 10 år? Er det opplyst om klageadgangen til Fylkesmannen?

Sjekkliste for oppfølging etter jordloven § 20:

- ✓ Er bruddet på driveplikten vesentlig?
- ✓ Har kommunen sendt varsel til Fylkesmannen om at det bør vurderes fastsettelse av tvangsgebyr etter § 20? Har kommunen utredet saken og gitt uttalelse til Fylkesmannen, jfr. forskrift om saksbehandling mv. i kommunen av 8. desember 2003 (FOR-2003-12-08-1479)?
- ✓ Merk: Dersom kommunen er sent ute, bør kommunen ved vurderingen av om saken skal følges opp som brudd på driveplikt, ta hensyn til om partene har innrettet seg etter avtalen.

### 5.3 Andre følger ved brudd på driveplikt

Odelsoven §§ 34 til 36 gir gjenlevende ektefelle og gjenlevende i et ekteskapsliknende samboerforhold vern mot å bli fratatt eiendommen. I henhold til odelsoven § 39 må gjenlevende ektefelle eller samboer drive eiendommen i samsvar med jordloven § 8 for å ha slikt vern mot odelsløsning. Gjenlevende ektefelle og samboers vern faller imidlertid bort dersom eiendommen ikke drives på forsvarlig måte. Misligholdet må i følge praksis være vesentlig. Fritak fra driveplikten kan gis i medhold av jordloven § 8 a på vanlig måte.

I henhold til odelsoven § 40 annet ledd, jf. § 28, kan en odelsberettiget gå til løsnings sak dersom ny eier av eiendommen ikke oppfyller driveplikten etter jordloven § 8 første ledd. Bruddet på driveplikten må etter gjeldende praksis være vesentlig for at det skal oppstå en løsningsadgang. Fristen for å gå til en løsnings sak på dette grunnlaget er knyttet opp mot bopliktens varighet etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Dersom driveplikten skal oppfylles ved bortleie, og et av vilkårene i jordloven § 8 annet ledd, annet og tredje pkt. ikke er oppfylt, sier bestemmelsens annet ledd femte pkt. at leieavtalen ikke kan gjøres gjeldende mellom partene eller i forhold til offentlige myndigheter. Det kan i slike

tilfeller tenkes at bruddet på driveplikten ikke er vesenlig, og derfor ikke kan følges opp av det offentlige. Hvordan forholdet mellom de private avtalepartene i et slikt tilfelle blir, er et spørsmål som det er opp til domstolene å avgjøre.

## **6. AVGJØRELSESMYNDIGHET**

Avgjørelsesmyndigheten etter jordloven er lagt til kommunen. Det vises til bestemmelser om overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven fastsatt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003 (FOR-2003-12-08-1479). Bestemmelsene er omhandlet i rundskriv M-6/2003.

## **7. KLAGERETT**

Parter og andre som har rettslig klageinteresse kan påklage kommunens avgjørelse i henhold til forvaltningslovens regler. Fylkesmannen er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum skal statlig klageorgan legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. Bestemmelsen er nærmere redegjort for i Kommunal- og regionaldepartementets retningslinjer for statlig klagebehandling etter forvaltningsloven § 34 i rundskriv H-2103.

Eier som søker fritak er part og har alltid klagerett. Eier har også klagerett ved vedtak om sanksjoner som følge av brudd på driveplikt. Leietaker kan også ha klagerett, for eksempel når det fattes vedtak som innebærer at leieavtalen ikke kan gjennomføres. For andre må spørsmålet om rettslig klageinteresse avgjøres ut fra en konkret vurdering.

## **8. OVERGANGSBESTEMMELSER**

I henhold til overgangsbestemmelsene i endringsloven IX annet ledd nr. 11 skal mislighold av driveplikt etter tidligere bestemmelser i konsesjonsloven § 5 annet ledd eller odelsloven § 27 følges opp etter de nye reglene i jordloven selv om misligholdet er inntruffet før de nye bestemmelsenes ikrafttredelse.

I henhold til endringsloven IX annet ledd nr. 12 skal en søknad om fritak fra driveplikt som ikke er endelig avgjort når de nye bestemmelsene har trådt i kraft, behandles etter de nye bestemmelsene.

I henhold til endringsloven IX annet ledd nr. 14 har en som eier jordbruksareal ved lovens ikrafttredelse driveplikt i tråd med de nye bestemmelsene i jordloven § 8.

Det framgår av forarbeidene at leiekontrakter inngått før endringslovens ikrafttredelse løper til kontraktstidens utløp.

Etter fullmakt

Pål Vidar Sollie  
ekspedisjonssjef

Inger Grette  
avdelingsdirektør