

AVTALE OM LEIE AV JORD

1. Avtalens omfang

_____ (heretter kalt eier) leier til

_____ (heretter kalt leier)

følgende arealer på gnr. _____ bnr. _____ i _____ kommune :

Arealkategori	Daa	Kr. pr. daa
Fulldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		

Det leide arealet skal drives som tilleggsgjord 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 vedlagt kart som viser leieavtalens arealer – JA / NEI.

2. Avtalens varighet.

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

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år. Avtalen kan ikke sies opp av eier i leietiden, se likevel punkt 8. (Se veiledning om eventuelle leieavtaler lenger enn 10 år på siste side).

3. Arealenes tilstand og bruk.

Leieren overtar landbruksarealene, gjerder og veier i den tilstand de er når leieavtalen trer i kraft. Arealene skal nyttas til jordbruksformål og skal drives på en faglig forsvarlig måte. Leieren overtar de plikter som eieren har ved vedlikehold av gjerder og veier. Leieren er ansvarlig for å etterkomme offentlig påbud og forskrifter ved bruk av arealene. Ved opphør av leieavtalen skal arealene, gjerdene og veiene være i like god stand som ved overtagelsen. Det kan settes opp en tilstandsrapport over landbruksarealene, gjerder og veier av partene i fellesskap, eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger

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 nydyrkingsfelt. Arbeidet skal utføres etter planer godkjent av eieren. Offentlige driftstilskudd for det nydyrkede areal tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskott fordeles mellom eier og leier etter avtale.

5. Leieavgift.

Leieavgiften er kr _____ pr år.

Den forfaller til betaling første gang _____ og siden årlig til samme dato.

Etter krav fra en av partene kan leieavgiften reguleres etter _____ år.

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 vanhevdas.

9. Tvist om avtalen.

Tvist som ikke kan avgjøres ved skjønn, skal avgjøres av de alminnelige domstoler.

Før tvisten bringes inn for de alminnelige domstoler, skal forhandlinger om minnelig løsning være forsøkt.

10. Tinglysing.

Avtalen kan tinglyses. Tinglysingsomkostningene bæres av leier.

11. Annet.

Denne avtalen er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje skal sendes til kommunen.

_____ den _____

eier

leier

DRIVEPLIKT

Fra 1. juli 2009 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 NIBIO. 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 en 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 eller innleide tjenester.

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 eieren i leietiden
- leieavtalen må føre til en driftsmessig god løsning
- kopi av leieavtalen må sendes til kommunen

Det kan søkes om fritak fra driveplikten etter jordloven §8a. Søknad sendes til kommunen.

Kommunen skal føre tilsyn med at driveplikten blir oppfylt. Dersom driveplikten ikke blir oppfylt kan kommunen gi eieren pålegg om å leie bort arealene for en periode på minst 10 år. Statsforvalteren kan ilegge tvangsgebyr dersom driveplikten blir vesentlig misligholdt.

For ytterligere informasjon: Ta kontakt med kommunen eller se Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2021.

LEIEAVTALER Lenger enn 10 ÅR

For leieavtaler lenger enn 10 år må det søkes om deling etter jordlova §9 og konsesjon etter konsesjonslovens §3. Slike søknader krever godkjenning av kommunen, og det må betales gebyr for behandling av søknaden. Det anbefales derfor å skrive leiekontrakter på 10 år, slik at en ikke får behov for slik behandling.