

# Jordleieavtale

## 1. Avtalens parter og omfang

Mellom (navn).....som eier

(adresse).....

(telefon).....(e-postadresse).....

og

(navn).....som leier

(adresse).....

(telefon).....(e-postadresse).....

er det inngått avtale om leie av følgende arealer på (gnr/bnr/kommune)

.....

Arealslag	Dekar
Fulldyrka jord	
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	

Det leide arealet skal drives som tilleggsjord til eiendommen  
gnr..... bnr..... i.....kommune

Annet som omfattes av leieavtalen:

.....

.....

Vedlagte kart viser leieavtalens arealer.

## 2. Avtalens varighet

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

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år. Avtalen kan ikke sies opp av eieren i leietiden, se likevel punkt 8.

Leietaker kan si opp avtalen med virkning fra forestående årsskifte i løpet av leieperioden.

### 3. Arealenes tilstand og bruk

Leietaker overtar jord, gjerde og veier i den stand de er i når leieavtalen tar til. Leiearealet skal benyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte.

Det er gjort særlig avtale om følgende (f.eks. vedlikehold av gjerder og veier, investeringer på leiearealet, drenering, nydyrking, fornying/opprensning av eksisterende grøfter og kanaler):

.....

.....

.....

.....

Leietaker får rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveier i driften av leiearealene.

### 4. Leieavgift

Leieavgifta er kr \_\_\_\_\_ pr. dekar pr. år og forfall til betaling første gang xx.xx.20xx, og i de neste årene til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Eieren kan ikke kreve leia økt på grunn av utbedringer som er utført eller bekostet av leietakeren. Veiledende jordleiepriser finner dere [her](#).

### 5. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren.

### 6. Eierskifte/brukerskifte

Hvis eieren dør eller selger eiendommen, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier.

Ved eierskifte på leietakerens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

### 7. Mislighold

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

### 8. Tvist om avtalen

De tvistene som ikke kan avgjøres ved skjønn, skal avgjøres av de alminnelige domstolene.

## 9. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses. Tinglygingsomkostningene bæres av leietaker.

## 10. Annet

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_,                      \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
*Sted*    *Dato*    *Sted*    *Dato*

\_\_\_\_\_  
eier

\_\_\_\_\_  
leietaker

### FORMÅLET MED DRIVEPLIKTEN:

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 ivaretatt. 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 jordlova § 9.

### Hva innebærer plikten til å drive eiendommens jordbruksareal

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.

### Eier kan velge å oppfylle driveplikten ved bortleie

Følgende vilkår må da oppfylles:

- avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen
- avtalen må være skriftlig,
- avtalen må føre til driftsmessige gode løsninger.
- Leieavtalen må sendes til kommunen

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. Dersom man leier bort til flere må alle avtalene fylle kravene.

### **Fritak fra driveplikt**

Dersom eier av ulike årsaker ikke er i stand til å oppfylle driveplikten, skal det søkes om fritak. Jordlova § 8 a fastsetter regler om adgangen til å søke om fritak fra driveplikt. Kommunen kan gi dispensasjon slik det er søkt om, gi dispensasjon på vilkår, eller avslå søknaden. Drivepliktens formål står sentralt ved vurderingen av fritakssøknader, men også formålet i jordlova § 1 inneholder viktige tolkningsmomenter. Det skal foretas en individuell og konkret vurdering.

Ved avgjørelse av søknad om fritak skal det legges vekt på følgende momenter:

- 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

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