



FREDRIKSTAD KOMMUNE  
Postboks 1405  
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Pernille Braarød Østby, 32 26 67 12

## Svar på spørsmål om praktisering av forpaktingsloven - driveplikt - Fredrikstad

Viser til spørsmål oversendt i brev av 14.02.2024. Slik som dere skriver, kom praktiseringen av bestemmelsene i forpaktingsloven § 13 opp under diskusjon på digital møteplass. Det viser seg at kommunene har opplevd at søkere, ofte gjennom advokat, bruker denne bestemmelsen som et «smutthull» for å komme seg unna reglene i jordloven § 8 andre ledd om 10 års jordleieavtaler.

Det følger av regjeringens nettside at «Det er bare tale om forpaktning i lovens forstand når jordbruksareal leies sammen med hus, dvs. leie av gårdsbruk med bolig eller driftsbygning som hører sammen med - og som skal brukes ved - drift av eiendommen. Ordinære jordleieforhold uten at noen av husene følger med faller dermed utenfor lovens virkeområde.»<sup>1</sup>

Dere skriver i deres brev at dere tolker denne teksten dithen at det er tale om forpaktning når det inngår bolig eller driftsbygning, og at det ikke er en forutsetning om at boligen skal være inkludert. Dere viser også til en tidligere uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken i 2019 (2019/28523) der vi benyttet teksten fra regjeringens nettside.

Av forpaktingsloven § 13 fremgår det:

*«Jordeigar skal ved tiltredinga stille forpaktarbustad eller -husvære og driftsbygningar til rådvelde for forpaktaren i ordentleg og forsvarleg stand og elles i samsvar med avtalen.»*

Dere skriver i brevet deres at dere tolker dette dithen at jordeier skal stille både bolig og driftsbygning til rådighet, men at dere er usikre på om det er et krav at begge deler skal inngå i forpaktingsavtalen.

---

<sup>1</sup> [Forpaktning - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)



### Statsforvalterens uttalelse

Forpaktning innebærer leie av areal og bygninger med landbruksvirksomhet som formål. Forpaktingsloven er fra 1965. En tid da mye var annerledes, både i landbruket og i måten offentlig landbruksforvaltning var rigget<sup>2</sup>.

Forpaktingsloven § 1 første ledd sier at loven gjelder for forpaktning av eiendom, som skal nyttes til jord- eller skogbruk. I andre ledd oppstilles det noen unntak fra dette. Bokstav e) sier at unntatt er leie av jordbruksareal uten hus (ren jordleie).

Det er altså snakk om ordinære jordleieforhold dersom ingen av eiendommens hus/bygninger følger med leieavtalen. Vi kan snakke om forpaktning der jordbruksareal (og eventuelt skogbruksareal) leies sammen med hus som skal brukes til drift av gården.

Deres spørsmål knytter seg til Fredrikstad kommune sin praksis, og om dere kan opprettholde denne.

I NOU 2003: 26 «Om odels- og åsetesretten» uttales det følgende i fotnote 9 på side 39:

*«Forpaktning skiller seg fra ordinær jordleie ved at driften har sin basis i den forpaktede eiendom, det vil si at brukeren ikke eier den eiendommen han/hun driver. Et kriterium etter forpaktingsloven er at bolig og/eller driftsbygning må følge med i forpaktingsavtalen.»*

Her uttales det altså at det må være bolig og/eller driftsbygning. Ut fra denne ordlyden er det nærliggende å tenke at det er tilstrekkelig med driftsbygning.

Spørsmålet om hvorvidt det er snakk om forpaktning eller ikke har ved flere tilfeller vært oppe i rettssystemet. I RG-2006-229 var det snakk om en leieavtale der leietaker leide all utmark og innmark, samt driftsbygningen hos utleier. Flertallet i saken la avgjørende vekt på at det var en driftsbygning, som var nødvendig for driften, med i avtalen. Flertallet kom frem til at det her da var snakk om en forpaktingsavtale.

Også dette kan tyde på at det er tilstrekkelig med en driftsbygning.

Slik vi forstod det på den digitale møteplassen 09.11.23 opplevde flere kommuner at § 13 ble brukt som en hjemmel for å komme unna 10-årskravet i jordloven § 8 annet ledd om driveplikt. Det er da relevant å gå inn i § 13 og se om den anvendes på rett måte. I NOU 1987: 12 s. 19 under punkt 6.3.5 står det følgende:

*«Skjønnsmennene skal gi beskrivelse av eiendommens arealer, bygninger og andre faste innretninger samt golde takst over buskap og redskaper som inngår i forpaktningen. Er bygningene ikke i tilfredsstillende stand, kan skjønnet gi jordeieren en frist til å utbedre manglene (§ 13).*

Denne bestemmelsen er altså ikke ment til å fortelle hvilke bygninger som skal være med i en forpaktingsavtale. § 13 er ment til å stille krav til standarden på de bygningene som eventuelt inngår i en forpaktingsavtale. Det vil si at når ordlyden i loven sier «forpaktarbustad eller -husvære og driftsbygninger» så refereres det ikke til hvilke bygninger som skal være med i en forpaktingsavtale, det refereres til at både hus og driftsbygninger må stilles til disposisjon i en ordentlig og forsvarlig stand. Altså er det en bestemmelse om standarden på bygningene. Dette er derfor ikke en hjemmel

---

<sup>2</sup> [Kommunens oppgaver etter forpaktingsloven | Statsforvalteren i Trøndelag](#)



som sier noe om hva som skal til for at det er snakk om en forpaktningssituasjon kontra en jordleiesituasjon.

Det er derfor, slik også praksis viser, ikke krav om at det både er driftsbygning og bolig på eiendommen for at det skal være snakk om forpaktning. Kommunen må gjøre en konkret vurdering i hvert tilfelle av om bygningen er tilstrekkelig for å kunne gjøre at leieavtalen oppfyller vilkårene for en forpaktningssavtale. Det må vurderes om standarden på bygningen er ordentlig og forsvarlig, samt om det som inngår av bygninger i avtalen, er nødvendig for leietakers drift.

Dersom det er en bygning som ikke er nødvendig, for eksempel et lite skur, så taler det i retning av at det ikke er snakk om forpaktning.

Så som svar til deres spørsmål så høres det ut som at Fredrikstad kommune sin praksis er i tråd med regelverket, og at dere kan fortsette deres praksis slik dere har gjort. Det viktige er at det gjøres en konkret vurdering i hvert tilfelle. Dersom det er bygninger med i leieavtalen som er av en viss standard og inngår i driften av eiendommen så er det snakk om en forpaktning, og dersom det er jordleie uten bygninger eller bygningene ikke oppfyller kravet til standard, eller ikke er en del av eiendommens drift så skal det foreligge en jordleieavtale som oppfyller vilkårene i jordloven § 8 annet ledd.

Håper dette besvarer deres spørsmål.

Med hilsen

Helge Nordby  
seksjonssjef  
Landbruksavdelingen

Pernille Braarød Østby  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*