

Jordleie – bonde og jordeier i samspill i et marked



Egil Petter Stræte

RURALIS - Institutt for rural- og regionalforskning
Universitetssenteret Dragvoll
N-7491 Trondheim

Telefon: +47 73 82 01 60
E-post: post@ruralis.no

Rapport 5/2020

Utgivelsesår: 2020

Antall sider: 128

ISSN 1503-2035

Tittel: Jordleie – bonde og jordeier i samspill i et marked

Forfatter: Egil Petter Stræte

Utgiver: Ruralis

Utgiversted: Trondheim

Prosjekt: LANDFRAG - Arealfragmentering i jordbruket - årsaker, konsekvenser og tiltak

Prosjektnummer: 6360

Oppdragsgiver: Forskningsmidlene for jordbruk og matindustri

Oppdragsgivers ref.: 267710 (Norges forskningsråd)

Kort sammendrag

Denne rapporten bidrar med kunnskap om bønders og jordeieres erfaringer med leiejord og deres opplevelse av leiejordsituasjonen. Dette inngår i prosjektet LANDFRAG der formålet er å bidra til mer hensiktsmessig arrondert og lokalisert jordbruksareal for å få til en effektiv og bærekraftig produksjon av mat og fôr. Rapporten er basert på intervjuer av bønder og jordeiere, samt erfaringer fra prosjektet LANDFRAG. I rapporten anbefales følgende tiltak: Informasjonskampanje for leiejordkontrakter, interessekartlegging i forbindelse med inngåelse av kontrakter, bedre leiekontrakter, bruk av jordmegler og etablering av åpne jordleieregistre.

Stikkord

Jordbruk, jordleie, jordeier, jordleiekontrakt, bonde, jordleiemarked, jordbørs, jordmegler, jordloven, jordleieregister

Illustrasjonsfoto på forside: Egil Petter Stræte

Forord

Denne studien om leiejord er en del av prosjektet *LANDFRAG, Arealfragmentering i jordbruket - årsaker, konsekvenser og tiltak*, ledet av Magnar Forbord ved Ruralis. Prosjektet er finansiert av Forskningsmidlene for jordbruk og matindustri, samt medfinansiering fra TINE og åtte fylkesmenn.

Takk til Anders Mahlum Melås som har funnet fram data og utarbeidet grafikken i figurene 5 og 6. Takk også til Klaus Mittenzwei for data om leiejord i EU i figur 2, Richard Helliwell for språkvask av engelsk sammendrag og Tamila Thomassen som har siste finpussen på rapporten.

Jeg vil også rette takk til Heidi Vinge, Bjørn Gunnar Hansen, Magnar Forbord, Marit S. Haugen og Frode Flemsæter for gjennomlesing av utkast og gode kommentarer. Rapporten har vært gjennom Ruralis sine rutiner for kvalitetskontroll. Gode innspill til tross, det er forfatteren som står ansvarlig for innholdet.

Til slutt, takk til de bønder og jordeiere som brukte av sin tid og velvillig stilte opp til intervju.

9. november 2020

Egil Petter Stræte

egil.petter.strate@ruralis.no

Innholdsfortegnelse

Forord	3
Tabelliste.....	7
Figurliste	7
Sammendrag.....	9
Summary.....	11
1. Innledning.....	15
1.1 Forskningsspørsmål	15
1.2 Metode	15
2. Fenomenet leiejord	19
2.1 Jord er en ressurs som verdsettes ulikt.....	19
2.2 Økende omfang av leiejord	23
2.3 Prisutvikling for leiejord.....	26
3. Er mye leiejord et problem?.....	29
4. Behov for leiejord	35
4.1 Drivere for økt etterspørsel etter leiejord	35
4.2 Gamle kjente har en relasjon	38
4.3 Skifte av leietaker	39
5. Å eie jord og leie den bort	41
5.1 Eierskap i praksis.....	41
5.2 Leie versus eie jord	44
5.3 Jordeiers forhold til jorda	46
5.4 Hvorfor selger ikke jordeiere?.....	49
5.5 Ulike jordeiertyper.....	54
6. Et marked for leie av jord	57
6.1 Et uformelt marked	57
6.2 Jordloven og regulering av jordleie	58
7. Relasjonen jordeier og leietaker.....	63
7.1 Etablering av kontakt.....	63
7.2 Forhandling og makt.....	64
7.3 Leiekontrakter	68

7.4 Naboskap	72
7.5 Vanskelige tema i relasjonen.....	73
7.6 Prissetting	76
7.7 Betydningen av jordkvalitet, driftsmåte og vedlikehold	82
7.8 Lokale praksiser i jordleie	87
8. Mulige tiltak for å forbedre leiejordsfordelingen	89
8.1 Rammer for tiltak.....	89
8.1.1 Avtalerelasjonen og leiekontrakter	89
8.1.2 Marked, regulering og dialog	91
8.2 Markedstiltak.....	92
8.2.1 Jordbørs og jordbank.....	93
8.2.2 Jordmegling	96
8.3 Reguleringstiltak	100
8.3.1 Endringer i jordloven – pålagt salg	100
8.3.2 Makeskifte og jordskifte	102
8.4 Dialog som en tredje veg	106
9. Konklusjoner	109
10. Fem anbefalinger	113
10.1 Gjennomføre en kampanje om leiejordskontrakter	113
10.2 Skape en mer balansert forhandlingssituasjon	113
10.3 Bedre leiekontrakter.....	114
10.4 Frivillig bruk av jordmegler	116
10.5 Bedre jordleiemarked – åpent jordleieregister.....	116
Referanser.....	117
Vedlegg 1: Skjema for interessekartlegging	121
Vedlegg 2: Intervjuvegviser - bønder	125
Vedlegg 3: Intervjuvegviser - jordeiere	127

Tabelliste

Tabell 1: Typologi av jordeiere.	55
---------------------------------------	----

Figurliste

Figur 1: Faktorer som påvirker leie og fordeling av jord mellom brukere.	22
Figur 2: Andel leid jord av totalt jordbruksareal i noen utvalgte europeiske land. 2018.	23
Figur 3: Andel leiejord i Norge, 2016.	25
Figur 4: Jordleiepriser i Norge, ulike produksjoner, 2015-2019.	26
Figur 5: Gjennomsnittspriser for leiejord i ulike produksjoner for 2019, hele landet.	27
Figur 6: Gjennomsnittlige leiejordspriser for seks regioner i landet, 2019.	28
Figur 7: Annonse etter leiejord i ei lokalavis.	57
Figur 8: Modell for påvirkning av jordleie.	92

Sammendrag

Formålet med rapporten er å presentere ny kunnskap om bønders og jordeieres erfaringer med leiejord og deres opplevelse av leiejordsituasjonen i norsk jordbruk. Målet er at slik kunnskap skal danne grunnlag for mer hensiktsmessig arrondering og fordeling av jordbruksareal for å få til en effektiv og bærekraftig produksjon av mat og fôr. Dette har vært et hovedmål for prosjektet LANDFRAG som denne rapporten er en del av.

Rapporten bygger i hovedsak på intervjuer av elleve bønder som leier jord, og ni jordeiere som leier ut jord. I tillegg er en rekke samtaler med personer i og utenfor prosjektet LANDFRAG om temaet leiejord et bakteppe for arbeidet.

I 2018 leide 67 prosent av bøndene i Norge areal av andre gårdsbruk for å drive jordbruk. Av det totale jordbruksarealet i Norge var 46 prosent leiejord. Årsaker til at det blir mye leiejord er først og fremst at økt produktivitet i jordbruket, økte investeringer, ny teknologi, større maskiner og flere dyr i fjøset, krever mer jordbruksareal hos bøndene som satser. Bønder leier som oftest jord fra gårdsbruk som ikke lenger er en egen driftsenhet. Når de som legger ned drifta på gården ikke selger unna jorda, blir resultatet mer jordleie. Sammenlignet med andre land er andelen med leiejord av totalarealet likevel ikke spesielt høgt i Norge. Gjennomsnittet for EU er til sammenligning 63 prosent, men det er svært stor variasjon mellom land.

Jordleie foregår i et marked med tilbud og etterspørsel av jord. Jordeieren tilbyr og bonden etterspør, og blir leietaker. I tillegg til ordinær jordleie foregår også driftsmessig bytte av jord mellom bønder, i hovedsak for å oppnå vekstskifte, det vil si variere produksjonene på den samme teigen fra år til år. Dette jordleiemarkedet påvirkes av en rekke faktorer, slik som motivasjoner og atferden hos jordeiere og bønder, relasjoner mellom disse, teknoøkonomiske faktorer (teknologi, naturgitte forhold, produksjoner, veier mv), sosiokulturelle faktorer (normer, nettverk mv) og offentlig regulering. Markedene er lokale, ofte definert av transportrekkevidde, som igjen er relativ. Markedene kan være ubalanserte, det vil si preget av enten stor etterspørsel, eller stort tilbud. Dette påvirker også om det er jordeieren eller bonden som har makt i leieforholdet.

Slik jordbruket utvikler seg med økt produktivitet og stadig større driftsenheter, er jordleie en sentral og nødvendig del av driftsgrunnlaget for mange bønder. En del bønder er også avhengig av leie for å ha vekstskifte. Mangler ved jordleiemarkedet påfører imidlertid både jordbruket og samfunnet unødig belastninger i form av kostnader og CO₂-utslipp knyttet til intern transport i driftsenhetene.

De mest framtrepende problemene som bøndene som søker etter leiejord opplever, er usikkerhet og økte kostnader. I noen områder er det stor etterspørsel etter jord, slik at det blir pressområder. For bønder i slike områder kan det være krevende å skaffe egnet leiejord som er nødvendig for den drifta en har lagt opp til. Dette presser

leieprisen oppover og kan gi lange kjøreavstander til arealene, noe som er tid- og kostnadsdrivende.

Det viktigste for jordeierne er at jorda holdes i hevd, at drifta er skikkelig, at det ser fint ut, at det er god leiepris og god økonomi for utleier, og at plantehelse og smittevern blir tatt hensyn til. Jordeierne vektlegger imidlertid ikke alle disse faktorene likt. Det kan også være sprik mellom vektleggingen hos jordeier og bønder som leier. Dette kan skape gnisninger i leieforholdet.

I områder hvor det er lite etterspørsel etter leiejord er problemet først og fremst å få noen til å drive jorda. Slik sett blir driveplikten etter jordloven utfordret. For jordeiere er det et problem når de ikke får leid ut. Bonden bruker her gjerne leiejorda gratis, men har kanskje ikke behov for den. Jordeierne er dermed avhengige av bøndenes velvilje.

Undersøkelsen viser at leiekontraktenes varighet varierer. Muntlige avtaler om leie er også vanlig, og disse går gjerne fra år til år, uten noen bestemt varighet. Også skriftlige avtaler kan være løpende uten tidsbegrensning. Det mest vanlige for skriftlige kontrakter er likevel ti år ved oppstartstidspunktet, men det er også kontrakter med kortere varighet.

Undersøkelsen viser at både bønder og jordeiere opplever usikkerhet i leieforholdet. Noe av denne usikkerheten kunne vært fjernet om relasjonen var mer avklart og leiekontrakten hadde vært mer gjennomarbeidet.

Rapporten avsluttes med fem anbefalinger som kan forbedre leiejords situasjonen for både jordeiere, bønder og samfunnet:

- Gjennomføre en informasjons- og diskusjonsrettet kampanje med formål å øke bevisstheten og kunnskapen om relasjoner mellom jordeier og bonde. En slik kampanje kan være et samarbeid mellom myndigheter og jordbrukets organisasjoner.
- Skape en mer balansert forhandlingssituasjon mellom jordeier og bonde ved hjelp av en innledende interessekartlegging. Et forslag er utarbeidet og vedlagt rapporten.
- Etablere mer egnede leiekontrakter ved å gjøre dem mer fleksible og relevante ut fra partenes interesser. Flere utbedringspunkter er foreslått og det generelle tiårskravet i jordloven bør vurderes fjernet.
- Stimulere til frivillig bruk av jordmeglere – utvikle et lokalt tilbud om dette.
- Utvikle bedre og mer oversiktlig jordleiemarked ved hjelp av åpne kommunale jordleieregistre.

Summary

The purpose of this report is to present new knowledge about farmers' and landowners' experiences with rented farmland and their impression of the rented land situation in Norwegian agriculture. The objective is for such knowledge to form the basis for more appropriate local reallocation of agricultural land to achieve an efficient and sustainable production of food and feed. This has been a main goal for the LANDFRAG project of which this report is a part.

The report is mainly based on interviews of eleven farmers who rent land, and nine landowners who rent out land. In addition, several conversations with people inside and outside the LANDFRAG project on the topic of rented land provided additional context for the work.

In 2018, 67 percent of farmers in Norway rented land from other farms. Of the total agricultural area in Norway, 46 per cent was rented land. Reasons for the large share of rented land are first and foremost that although the number of operating units has decreased, those that remain have increased productivity, increased investments in new technology and larger machines, and rear more animals. The remaining farmers therefore require more agricultural land, but this land has not been available to purchase. This is the result of many farms that have shut down operation not selling off their land, but instead seeking to rent the land to operating farmers. Compared with other countries, the proportion of rented land of the total agricultural land is nevertheless not particularly high in Norway. The average for the EU is by comparison 63 percent, but there is very large variation between countries in EU.

Renting land takes place in a market with supply and demand for land. The landowner offers land for rent and the farmer accepts the offer becoming a tenant. In addition to ordinary rented land there is also an operational exchange of land between farmers, mainly to achieve crop rotation. This market of rented land is affected by a number of factors, such as the motivations and behaviour of landowners and farmers, relationships between them, techno-economic factors (technology, natural conditions, productions, roads, etc.), socio-cultural factors (norms, networks, etc.) and public regulation. Rented land markets are local, often defined by transport range, which in turn is relative. The markets may be unbalanced, i.e. characterized by either high demand or high supply, which affects whether it is the landowner or the farmer who has power in the tenancy.

As agriculture develops with increased productivity and ever larger operating farms, rented land is a central and necessary part of the operating basis for many farmers. Some farmers are also dependent on rent to have crop rotation, i.e. the productions on the same plot vary from year to year. However, deficiencies in the rented land market impose unnecessary burdens on both agriculture and society in the form of additional food production costs and CO₂ emissions related to internal transport on the farms.

The most prominent problems that farmers seeking to rent land experience are uncertainty and increased costs. In some areas, there is a high demand and competition between farmers to rent land. For farmers in such areas, it can be demanding to rent the required amount of suitable land necessary for the productions that have been planned. This pushes the rental price upwards and can create long driving distances between the farm and the rented areas, which has time and cost implications.

The most important thing for the landowners is that the land is maintained, that the operation is proper, that landscape aesthetics are preserved, that a good rental price is negotiated to support the finances for the landlord, and that plant health and infection control are taken into account. However, not all these factors are emphasized equally by landowners. Equally, there may be a gap between the expectations of the landowners and the tenant farmers. This can create friction in the tenancy.

In areas where there is little demand for rented land, the problem is getting someone to farm the land. In these instances, the duty to farm the land according to the Agriculture Act is challenged. For landowners, it is a problem when they do not get their land rented out. The tenant farmer may not need more land but to be helpful to the landowners they rent the land. However, they do not pay for the land and the landowner is worried if the farmer stops coming.

The study shows that the duration and type of contracts for rented land varies. Oral rental agreements are common, and these often go from year to year, without any specific duration. Written contracts can also be ongoing without a time limit. The most common length for written contracts is still ten years at the time of start-up, which is demanded by the Agriculture Act, but there are also contracts for a shorter duration.

The survey shows that both farmers and landowners experience uncertainty in the tenancy. The findings of this report highlight how some of this uncertainty could be removed if the relationship between landlords and tenants had been clarified prior to entering into agreement and the contract had been more thoroughly worked out.

The report concludes with five recommendations that can improve the rental land situation for both landowners, farmers, and society:

- Carry out an information- and discussion-oriented campaign with the aim of increasing awareness and knowledge about relations between landowner and farmer. Such a campaign can be a collaboration between the authorities and agricultural organizations.
- Create a more balanced negotiation situation between landowner and farmer with the help of an initial mapping of interests. A proposal for how to do the mapping is proposed in the report.
- Establish more suitable contracts for rented land by making them more flexible and relevant based on the interests and needs of the parties. The

general ten-year requirement in the Agricultural Act should be adjusted, and several points for improvement have been proposed in the report.

- Stimulate the voluntary use of local a land broker.
- Develop a better and more transparent market for rented land by means of open municipal rented land registers.

1. Innledning

1.1 Forskningsspørsmål

Formålet med studien er å få fram mer kunnskap om bønders og jordeieres erfaringer med leiejord og deres opplevelse av leiejords situasjonen, samt synspunkter på mulige forbedringstiltak i den grad noe oppleves som problematisk. Dette inngår i et større mål for prosjektet LANDFRAG om at slik kunnskap skal bidra til mer hensiktsmessig arrondering og fordeling av jordbruksareal for å få til en effektiv og bærekraftig produksjon av mat og fôr. Denne rapporten er en del av LANDFRAG.

Mer spesifikke forskningsspørsmål for denne studien er:

- Hvilke faktorer opplever bønder som viktige for å få tilgang til passende leiejord for å styrke drifta på gården?
- Hvilke faktorer opplever jordeiere som viktige ved utleie av dyrka jord?
- Hvordan kan relasjonen mellom leietaker og utleier av jord forbedres?
- Hvilke tiltak kan iverksettes for å forbedre leiejords situasjonen for alle parter, og hvordan kan slike tiltak gjennomføres?

Rapporten er bygd opp slik at i neste delkapittel redegjør jeg for hvordan studien er gjennomført og hvilken metode jeg har anvendt for å belyse forskningsspørsmålene. I kapittel to beskrives leiejord både i form av statistikk og i form av begreper. Her presenteres også en analysemodell som er fulgt for å strukturere studien, figur 1. Kapittel to danner et grunnlag eller en ramme for å forstå hva som omgir leiejords situasjonen. Deretter følger kapittel tre til sju med presentasjon av funn fra intervjuene. Disse kapitlene følger hovedelementene i analysemodellen i figur 1. Det samme er tilfellet også i kapittel åtte, men her er det da oppmerksomheten rettet mot tiltak for å forbedre leiejordsfordelingen. I kapittel ni og ti følger konklusjoner og anbefalinger.

1.2 Metode

For å belyse forskningsspørsmålene har jeg valgt å bruke kvalitative metoder, i all hovedsak intervjuer. Gjennom semistrukturerte intervjuer, det vil si tematiske spørsmål med åpne svarmuligheter og muligheter til å følge opp svarene med ekstra spørsmål, kan en utforske et tema hvor ikke alle faktorer er kjente fra før. Noe var kjent fra før, gjennom lokale møter, samtaler og egen erfaring. Dessuten var noe kunnskap framskaffet gjennom en kvantitativ undersøkelse (Forbord og Zahl-Tanem, 2019). Likevel var det behov for å utforske mer om hvordan bønder og jordeiere opplevde ulike forhold knyttet til leiejord. For å finne ut hvordan leiejordfordelingen kan forbedres, må vi forstå bedre hvordan bønder og jordeiere opplever situasjonen. Derfor var intervjuer godt egnet for en slik søkende og utforskende tilnærming (Kvale 1996, Kvale og Brinkmann 2015).

Datamaterialet baserer seg på:

- 19 intervjuer med i alt 20 personer. Av disse er 11 aktive bønder som leier jord, og noen av dem driver aktivt jordbytte. Åtte av intervjuene ble gjort med eiere som kun leier bort jord. Ett av disse intervjuene ble gjort med et par, kvinne og mann, slik at i alt ble 20 personer intervjuet. Det var 16 menn og fire kvinner i varierende alder. Personene er fra seks ulike områder i landet (Trøndelag, Østerdalen, Sogn, Rogaland, Sør-Østlandet).
- I tillegg er det gjennomført samtaler med lokale kontaktpersoner for prosjektet LANDFRAG i Midtre Namdal, Gloppen i Sogn, Jæren og Våler i Innlandet).
- Et gruppeintervju av jordeiere.
- Deltakelse i tre lokale møter om arealfragmentering, i regi av lokale arrangører i samarbeid med forskere på prosjektet LANDFRAG. Møtene ble gjennomført i Namsos 12. desember i 2017, Giske 3. mars 2020 og Brattvåg 4. mars 2020.
- Tidligere forskning, medieoppslag og annen skriftlig dokumentasjon det er oppgitt referanser til.

Gruppeintervjuet ble gjennomført av Frode Flemsæter. Alle øvrige intervjuer ble gjennomført av Egil Petter Stræte. Intervjuene ble utført på telefon, og det ble gjort lydopptak, og opptakene ble transkribert. Intervjuene varte mellom 20 og 60 minutter. Intervjuene ble gjennomført i perioden august 2019 til mars 2020. Kandidater til intervjuer ble gitt av lokale nøkkelinformanter etter forespørsel. Det ble alltid spurt om langt flere kandidater enn de som ble intervjuet, slik at nøkkelinformantene ikke kan vite hvem som ble intervjuet.

Spørsmålene i intervjuene ble tilpasset hvem som ble intervjuet og deres situasjon. Intervjuet ble basert på en intervjuvegisert og var semistrukturert med åpne spørsmål. Det ble innledet med informasjon om prosjektet og avklaring om informantens rettigheter ved deltakelse i forskningsprosjektet. Studien er meldt inn til Norsk senter for forskningsdata (NSD) og følger de krav som settes til databehandling og personvern.

I hovedtrekk ble følgende tema fulgt i intervjuene, med aktuelle underspørsmål i tillegg:

- Fortell om bruket ditt
- Hvordan opplever du leiejordssituasjonen i bygda/kommunen?
- Hvordan burde det vært, hvis det er problematisk?
- Hvordan er relasjonen til leietaker/jordeier?
- Hvilke avtaleforhold har dere, og hvordan ordnes dette?

- Hvordan oppnå mer rasjonelle leiejordsløsninger med hensyn til kjøreavstander?
- Hvilke tiltak kunne vært satt i gang for å forbedre situasjonen?
- Erfaringer med tiltak?
- Hvordan ser du for deg framtida for jorda på bruket ditt?
- Har du til slutt noen flere synspunkter eller spørsmål knyttet til dette temaet og dette intervjuet?

Intervjuvegiserverne er vedlagt rapporten, vedlegg 2 og 3.

Sitatene som er tatt med i rapporten er i enkelte tilfeller redigert noe for å gjøre de lettere å lese. Det betyr blant annet at halve ufullstendige setninger og småord som forstyrrer det skriftlige er strammet opp og dels tatt bort, men innholdet er forsøkt holdt uendra. Innsatt tre prikker (...) betyr nøling eller at ord er fjernet for å forenkle. Intervjusitatene blir slik sett noe fattigere, men for analyseformålet i studien er innholdet og formen tilstrekkelig, og leservennligheten dermed forbedret. Det er også i noen tilfeller endret på stedsnavn til fiktive navn, og ellers endret på detaljer for å unngå at de som er intervjuet kan bli identifisert. Navnene til informantene som er sitert er fiktive. I analysen bruker jeg begrepene «jordeier» om de som leier ut jord og «bonde» om de som leier jord. For å variere litt er også «leietaker» brukt om bønder som leier jord.

I analysen av intervjuene har jeg benyttet verktøyet NVivo. Jeg leste gjennom intervjuutskriftene og merket meg situasjoner og faktorer som ble trukket fram som viktige for henholdsvis bønder, jordeiere, og jordleieforholdet de var involvert i. Denne fasen av analysen var utforskende (Yin 2014, Mason 1996). Dette arbeide vekslet med å se faktorer i sammenheng. Dette siste ledet fram til modellen i figur 1. Denne spilte så tilbake til hvordan strukturen ble i presentasjonen av stoffet. En slik pragmatisk tilnærming for å finne sammenhenger kan kalles abduktiv (Tavory og Timmermans, 2014).

Jeg har valgt å gjøre utstrakt bruk av sitater, og ofte kommer poenger og slutninger fram gjennom sitatene som da er flettet inn i den løpende teksten som jeg har skrevet. En fordel med dette er at leseren inviteres inn i møtet med de som er intervjuet og lettere kan få innsyn og forståelse for informantenes situasjon, erfaringer og synspunkter, i stedet for at forfatteren baker det inn i egen tekst. Forhåpentligvis kan leseren oppleve å komme nærmere empirien, de som studeres. Ulempen med dette er at leserytmen stykkes opp og det kan bli tyngre å lese. Dette er som nevnt forsøkt bedret på gjennom å gjøre sitatene mer leservennlig. Direkte og fullstendige utskrifter av muntlige tale kan være tungt å lese.

Denne intervjuundersøkelsen er ikke statistisk representativ for norsk jordbruk. Det har heller ikke vært formålet med et slikt metodeopplegg. Det er derfor ikke riktig å

generalisere at slik og slik mener jordeiere eller bønder. Formålet har vært å få fram ulike syn og opplevelser blant bønder og jordeiere når det gjelder jordleie. Til slikt utforskende arbeid er intervjuer godt egnet. Det er samtidig gjort en geografisk og produksjonsmessig spredning i utvalget av de som er intervjuet, noe som gjør at utvalget er mer robust med tanke på å ha nødvendig variasjon. En utforskende tilnærming kombinert med abduksjon, gjør at denne studien er egnet til analytisk generalisering og ikke statistisk generalisering (Kvale 1996).

For andre datakilder som er anvendt er det gitt referanser.

Forskerens posisjon og interesse i feltet det forskes på vil prege analysen som gjøres, slik også for meg og denne studien av leiejord. Sammen med kona har jeg siden 1990 eid en slektsgård fra min slekt og har i om lag halvparten av denne tida bodd på gården. Vi har drevet jorda selv i noen år, men de fleste av årene er dyrkajorda blitt leid bort til andre bønder. Dette har gitt meg egen erfaring og en innsikt i temaet leiejord. Jeg har i denne studien forsøkt å se situasjonen fra flere sider for at min analyse ikke skal bli for mye preget av min posisjon. At andre forskere også har kommentert utkast, har bidratt til å balansere dette så godt som mulig.

2. Fenomenet leiejord

I dette kapitlet beskrives leiejord både i form av statistikk og i form av begreper. I kapitlet tegnes en ramme for å forstå hva som omgir leiejordsituasjonen.

2.1 Jord er en ressurs som verdsettes ulikt

Dyrka jord er en grunnleggende ressurs for de aller fleste av produksjonene i norsk jordbruk: Grovfôrproduksjon til husdyr, korn, potet og frilandsgrønnsaker. Både omfang i antall dekar og kvaliteten på jorda er viktig. Særlig for potet og frilandsgrønnsaker til salg er jordkvalitet avgjørende.

Med *jord* i denne rapporten forstås jordbruksareal som er sterkt kulturpåvirka mark, med permanent vegetasjonsdekke (eng/beite) eller periodisk vegetasjonsdekke (åker). I Norge inndeles jordbruksarealet i klassene fulldyrka areal, overflatedyrka areal og innmarksbeite. Jordbruksareal omfatter areal som er i drift og også areal som er midlertidig ute av drift (NIBIO 2020). Leid jord kan omfatte alle kategorier jordbruksareal.

Jord er en ressurs som bonden besitter for å kunne produsere. I drøfting av arbeidskraft i jordbruket peker Gezelius (2014) på at det er vanlig å skille mellom innleid betalt arbeidskraft og ubetalt familiearbeidskraft. Gezelius utfordrer dette skillet og peker på at bruk av ekstern arbeidskraft på gården er avhengig av de sosiale omgivelsene i lokalsamfunnet, og kan ikke isoleres til en pengetransaksjon. Det er en kompleks gjensidig byttehandel. Slik vil jeg hevde at det også er for jord. Jordleie kan være en kompleks forhandlingsbasert byttehandel som foregår i et lokalt marked hvor en rekke sosiale og naturgitte faktorer spiller inn.

Det er betydelig bruk av leiejord i norsk jordbruk. I forbindelse med økt omfang av leiejord har det blitt reist spørsmål knyttet til fragmentering av arealer og om det skaper problemer. Dette var også utgangspunktet for prosjektet LANDFRAG. Fragmentering vil si at teiger eller skifter som en bonde driver er spredt over et større område slik at det blir mindre gunstige driftsløsninger enn det kunne vært om teigene var mer samlet omkring driftssenteret. Stor spredning kan medføre lange transportavstander for bonden og dermed også økte kostnader. Trendundersøkelsen¹ til Ruralis viser at fire av ti bønder opplever at spredte arealer i drifta er et problem (Forbord og Zahl-Thanem 2019). Opplevelsen av problemer øker hvis bonden leier fra to eller flere jordeiere og når avstand mellom driftssenter og teig er over to km (op cit).

Det er store variasjoner i arealfragmentering, både i faktiske forhold og i hvordan det oppleves. Trendundersøkelsen viser likevel at det først og fremst er melkeprodusenter og andre grovfôrbaserte husdyrprodusenter som opplever dette som et problem. Det

¹ Ruralis gjennomfører hvert andre år en representativ spørreundersøkelse blant norske bønder. Den ble første gang gjennomført i 2002.

er bønder i Nord-Norge som opplever mest problemer sett i et geografisk perspektiv, mens bønder på Jæren i mindre grad opplever spredte arealer som et problem (Forbord og Zahl-Thanem 2019). Den fysiske avstanden (langs veg) mellom jordbrukseiendommer er selvsagt en viktig forklaring på dette. Men det er også en rekke andre faktorer som påvirker hvordan fragmenteringen blir og hvordan den oppleves.

Kjernen i leiejordsproblematikken er arealene og relasjonen mellom jordeier og den som leier jorda, bonden. I denne studien har vi gruppert faktorer som har mest betydning for denne kjernen i fire hovedkategorier. Naturgitte forhold som har vi holdt utenfor som egen kategori i denne sammenhengen.

For det første har vi jordeieren og det å eie jord. Jordeieren har råderett over en arealressurs som andre er interessert i, men det er også eksempler på at det ikke er interesse for å leie jorda. Det er flere forhold som har betydning for hva jordeierne vil gjøre med jorda si. Det kan være knyttet til identitet, tradisjon (gård som har vært i slekta i generasjoner), husholdets ønsker og behov i dag, arbeid utenfor bruket, ønske om å ha et frittliggende bosted uten å være bonde selv, helsesituasjon osv. Jordeierne er ikke en ensartet gruppe, og de kan ha ulike interesser og vektlegge interessene ulikt.

For det andre har vi bonden eller den som leier jord. De aller fleste av disse eier areal selv, men ofte har de investert i driftsapparatet sitt og har kapasitet og behov for å øke produksjonen og dermed økt behov for leiejord. Vi kan kalle slike faktorer for drivere for økt etterspørsel etter jord. Disse driverne er grundig studert i andre sammenhenger ((Forbord mfl. 2014), (Vik mfl. 2017), (Sand mfl. 2019), (Vik mfl. 2019)). Det er også andre forhold hos bonden som har betydning, slik som for jordeieren.

For det tredje har vi relasjonen mellom jordeier og leietaker. Det er en rekke faktorer som påvirker denne relasjonen. Jeg vil her særlig peke på kontraktsforholdet (muntlig eller skriftlig), samt praksisen som er etablert i forholdet. Det viser seg å være store variasjoner i hvordan dette leieforholdet er utviklet og foregår i praksis. Dette kommer studien nærmere inn på. Dels handler forholdet om sosiale relasjoner mellom folk. Forholdet kan være mer eller mindre formelt regulert, typisk gjennom en skriftlig avtale mellom partene. Dermed er det et helt spenn, mellom uformelle leieforhold der partene kjente hverandre godt før leieforholdet ble opprettet til leieforhold der kontakten er av formell art basert på en juridisk kontrakt.

For det fjerde inngår jordleieforholdet i en samfunnsmessig sammenheng, en struktur. Helt sentralt i denne strukturen er markedet for jordleie, det vil si tilbud og etterspørsel av jord. Markedet vil variere fra sted til sted og er påvirket av noen generelle faktorer.

Disse samfunnsmessige strukturene kan igjen inndeles i tre typer.

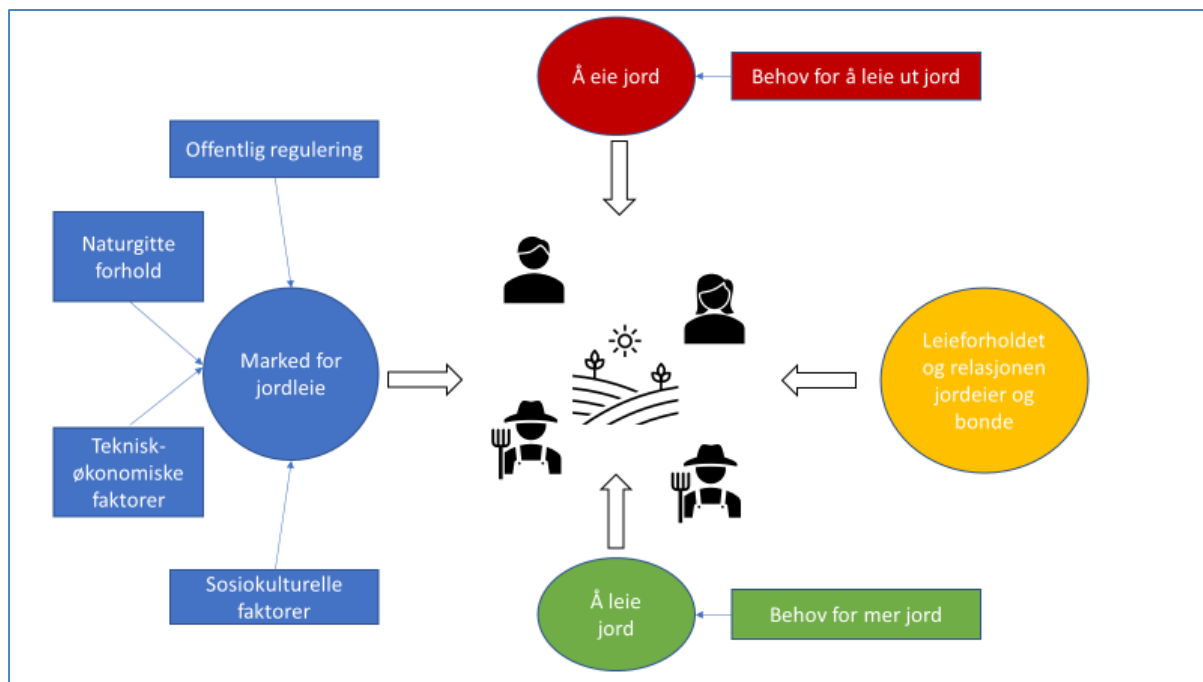
- Teknoøkonomiske faktorer: Dette kan for eksempel være at topografiske forhold har betydning for fordelingen av jord. Videre virker veger og transportutstyr inn på den geografiske avgrensingen av markedet. Siden veger

og transportutstyr utvikles over tid, endres også jordleiemarkeder over tid og dermed hvem som er aktuelle tilbydere og leietakere. Videre har karakteristika ved jordbruksproduksjonen i området betydning. For eksempel vil leiejordmarkedet være ulikt hvis det drives én produksjon i området, la oss si melkeproduksjon og dermed mye grasproduksjon, mot at det drives flere produksjoner, for eksempel grønnsakproduksjon i tillegg. De teknøkonomiske faktorene omfatter slikt som arealforhold, veisystemer, logistikk-ressurser, og produksjoner.

- Sosiokulturelle faktorer: Sosiale normer og nettverk på stedet har innvirkning på markedet og aktørene som er involvert. For eksempel kan utleiery oppleve forpliktelse til å leie ut til slektninger for en lavere pris enn de kunne ha oppnådd ved utleie til andre bønder.
- Offentlig regulering: Offentlige reguleringer påvirker de lokale markedene for leiejord. Disse er bestemt på nasjonalt nivå, men forvaltes lokalt av kommunene. For leiejord er jordlovens bestemmelser om driveplikt og deling og målsettinger om driftsmessig gode forhold viktige. Offentlig regulering eller politikk på feltet kan være finansiell, juridisk, organisatorisk eller være informasjon og anbefalinger.

Jeg har her forsøkt å kategorisere de ulike faktorene som virker inn på leiejordssituasjonen. Dette er også illustrert i en modell i figur 1 hvor de fire sirklene viser hovedkategoriene jordeie, leie av jord, relasjonen og markedet. Videre omgis markedet av de strukturelle forholdene knyttet til teknisk-økonomiske faktorer, sosiokulturelle faktorer og offentlig regulering. Denne modellen harmonerer også med modell framstilt hos Vinge og Forbord (2020).

Det er et samspill mellom de ulike elementene som er nevnt her. Helt vesentlig er at denne fjerde kategorien, de strukturelle forholdene, omfatter faktorer som den enkelte jordeier, den enkelte bonde og det enkelte leieforhold har liten eller ingen innflytelse på. Det er viktig å understreke at en slik modell er dynamisk. Politikk endrer seg, men også ny teknologi skaper nye betingelser for leiemarkedet. Bruk av lastebiler og traktorer med høg toppfart flytter grensene for hva som er et lokalt jordmarked.



Figur 1: Faktorer som påvirker leie og fordeling av jord mellom brukere.

Figur 1 er en analysemodell for denne studien, og de enkelte faktorene vil studeres nærmere.

Geografi og produksjonsvilkår er også viktig for leiejordmarkedet. I figuren over inngår slike faktorer i kategorien naturgitte forhold. Det er store variasjoner i driftsforhold for de ulike produksjonene både regionalt og nasjonalt. Det kan også være betydelige lokale variasjoner. Slike faktorer som terrengformasjoner, geologi, klima, arrondering, teigstørrelser osv. påvirker omfang og muligheter for jordbruk. Dette får igjen betydning i form av avstand og transportbehov ved leie av jord. I denne studien er ikke slike forhold studert spesielt, men er alltid en del av konteksten for alle leieforhold (jf. figur 1). I andre deler av prosjektet LANDFRAG er dette studert nærmere (Vinge og Forbord 2020).

Et par eksempler kan nevnes for å illustrere betydningen av å ta hensyn til de lokale forholdene når leiejordspørsmål skal vurderes.

I områder med gode produksjonsforhold for poteter og grønnsaker, og hvis det er bønder med interesse for slike produksjoner i området, vil de beste jordbruksarealene fortrinnsvis bli brukt til slike produksjoner. Betalingsevnen pr. dekar er så stor for grønnsaker at korn og gras ikke vil kunne konkurrere. Det betyr at korn- eller grasbønder som vil ekspandere må søke å leie jord utenfor grønnsaksområdet. Korn og gras kan imidlertid inngå i et vekstskifte med grønnsaker.

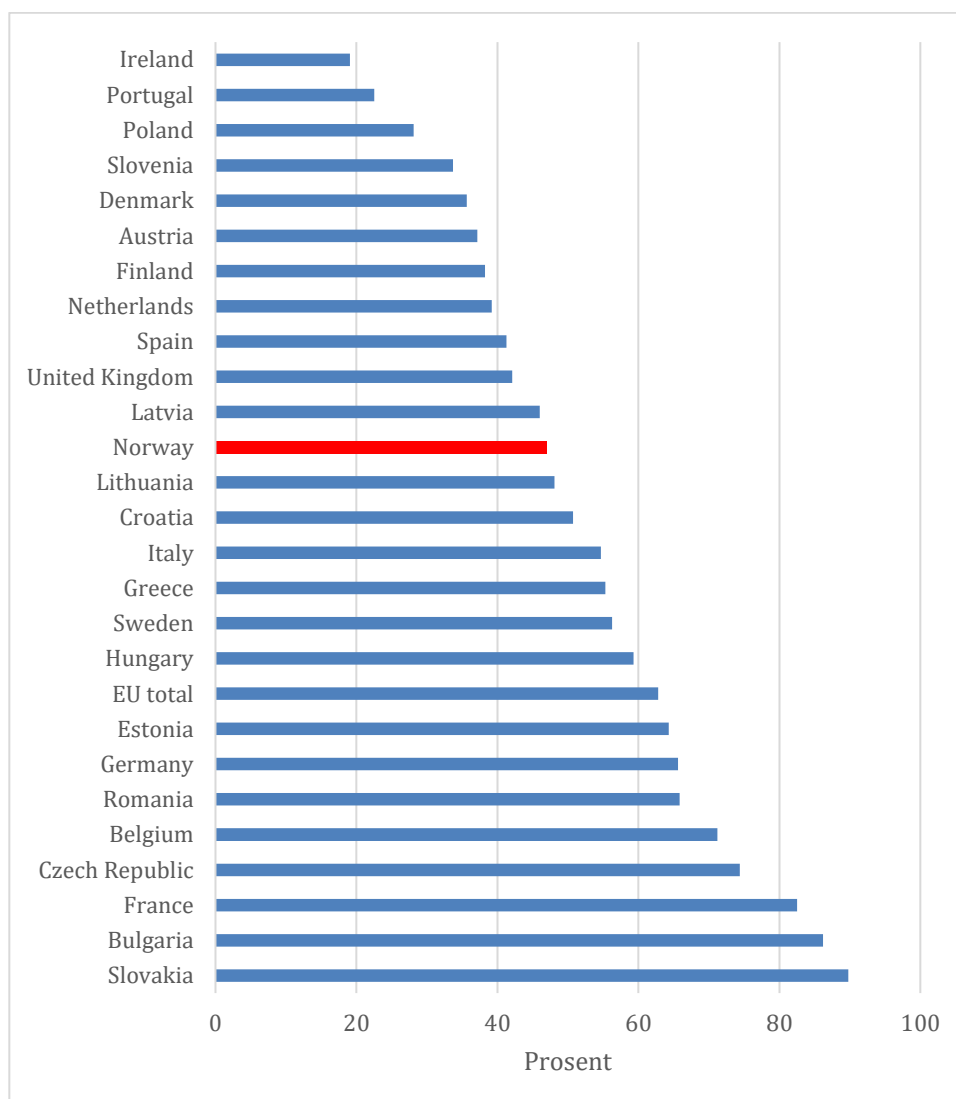
Et annet eksempel kan være knyttet til terrengformasjoner. Det er mange fjorder og mye fjell i Norge. Langs fjordene kan det være ei relativt smal stripe med dyrka jord, ofte fordelt på mange jordbrukseiendommer med relativt lite areal på hver. Dette er typisk arealer med grasproduksjon hvor mye leies bort til husdyrprodusenter. En

melkebonde som vil ekspandere og må leie mer jord, blir uansett nødt til å kjøre langs fjorden for å få nok areal. Selv om det ikke er urasjonelle løsninger hvor bønder møter hverandre på vegen på veg til hver sin leiejord, vil det likevel kunne bli betydelige avstander for å få tak i tilstrekkelig med areal.

2.2 Økende omfang av leiejord

Jordleie er blitt stadig mer omfattende de siste tiårene. I 1989 var det 39 prosent av jordbruksbedriftene som leide jord. Dette var økt til 55 prosent i 1999 og til 67 prosent i 2018 (Budsjettnemnda for jordbruket 2020). Andelen leiejord av totalt jordbruksareal i drift har også gått opp, fra 23 prosent i 1989, 31 prosent i 1999, og 46 prosent i 2018 (Budsjettnemnda for jordbruket 2020).

Leiejord er ikke et særnorsk fenomen, og omfanget av leiejord er ikke spesielt høyt sammenlignet med andre land.

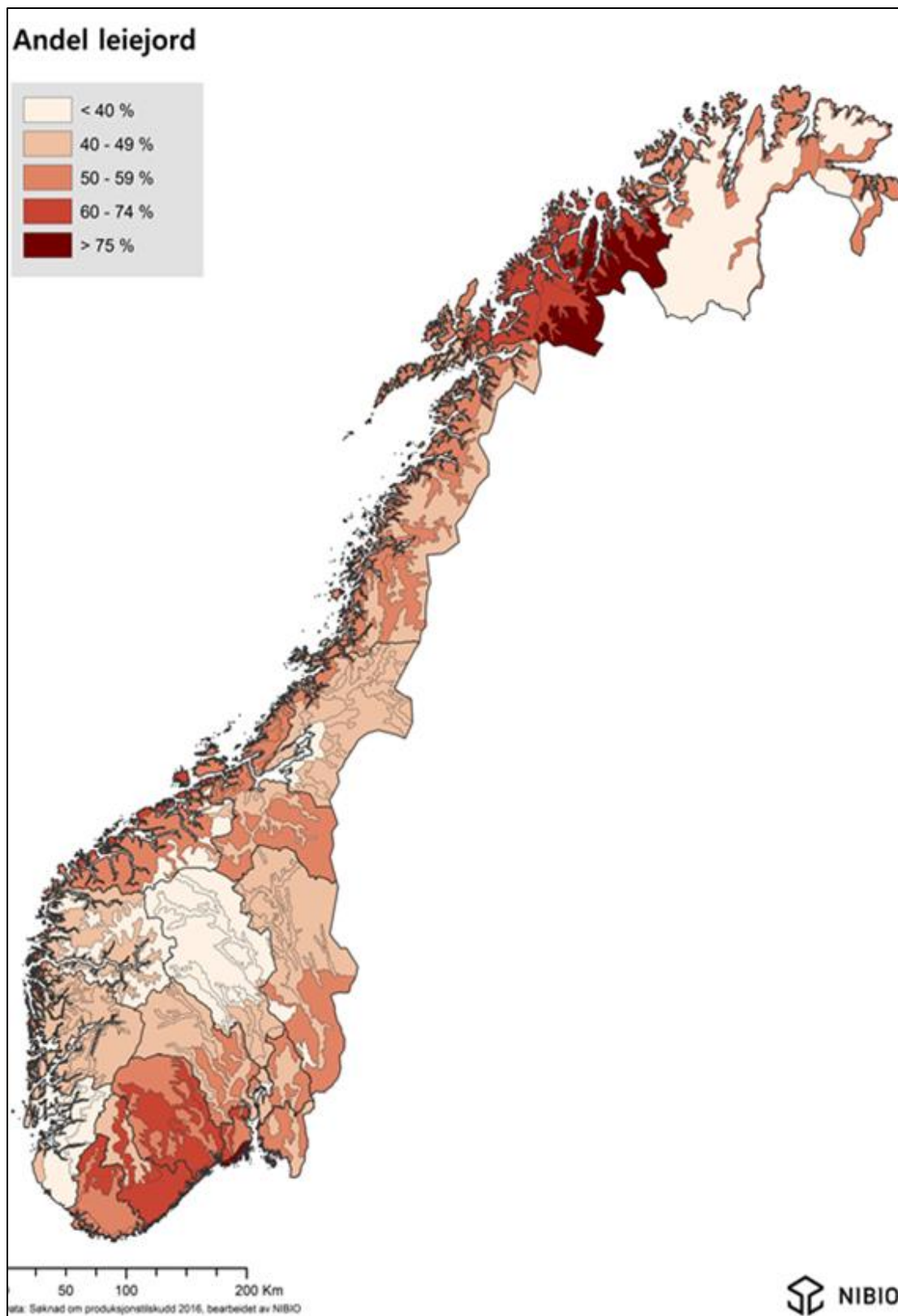


Figur 2: Andel leid jord av totalt jordbruksareal i noen utvalgte europeiske land. 2018.

Kilder: (Budsjettnemnda for jordbruket 2020, FADN 2020).

Vi ser av figuren over at Norge med 47 prosent plasserer seg godt under gjennomsnittet for EU-landene på 63 prosent. Vi kan se at det er svært stor variasjon fra Slovakia med nærmere 90 prosent leid areal til Irland med under 20 prosent leid. En rekke faktorer påvirker utviklingen og variasjonen i de enkelte landene. Uten at det er studert nærmere her, vil bruksstruktur, eiendomsforhold og rammevilkår for jordbruket ha stor betydning. I en norsk studie er det pekt på at faktorer som teknisk-økonomisk utvikling som fører til et økende behov for å oppnå stordriftsfordeler, at sosiale normer demper salg av gårdseiendommer utenfor familien, og at politiske og juridiske virkemidler reduserer omfanget av eiendomssalg (Forbord mfl. 2014). Det er nærliggende å anta at variasjoner i disse faktorene mellom land gir en variasjon i andeler i jordleie.

Det er imidlertid store geografiske forskjeller i Norge i omfanget av leiejord. NIBIO har gjort en analyse av dette, se figur 3.



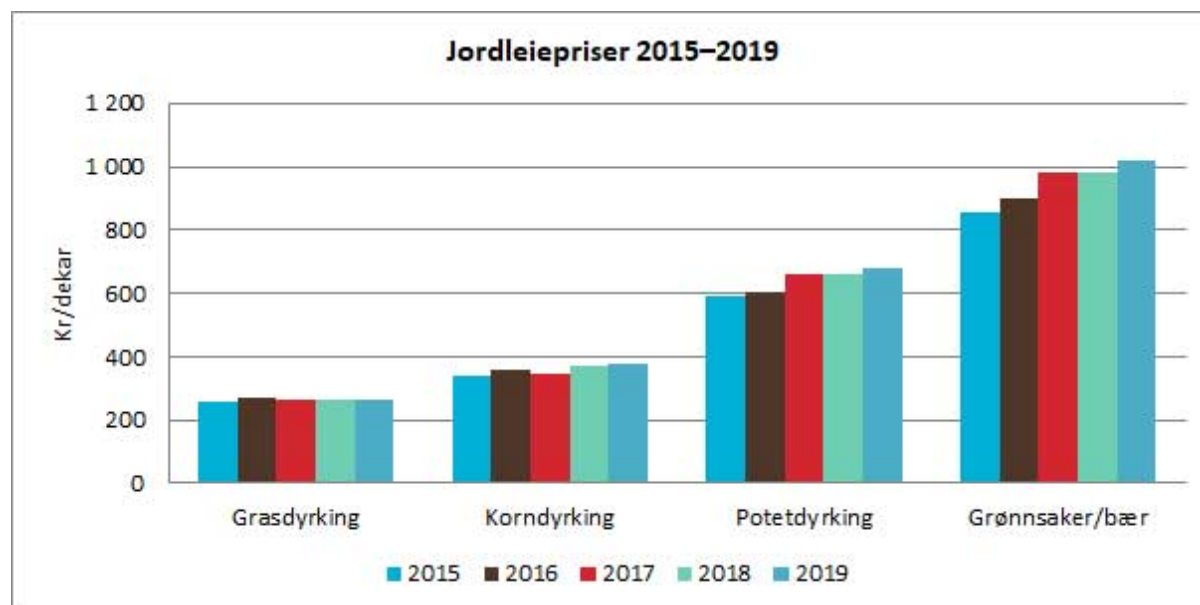
Figur 3: Andel leiejord i Norge, 2016.

Kilde: Stokstad og Puschmann (2018)

Oversikten i figuren viser at det er størst andel leiejord i Troms, Agder og langs kysten av Møre og Romsdal, mens det er lågest andel i Rogaland, fjellet i Innlandet, flatbygder i Trøndelag og i Finnmark. Stokstad og Puschmann peker på at variasjonen i andelen leid areal henger sammen med eiendomsstrukturen i området og hvilke landbruksproduksjoner som dominerer der (Stokstad og Puschmann 2018).

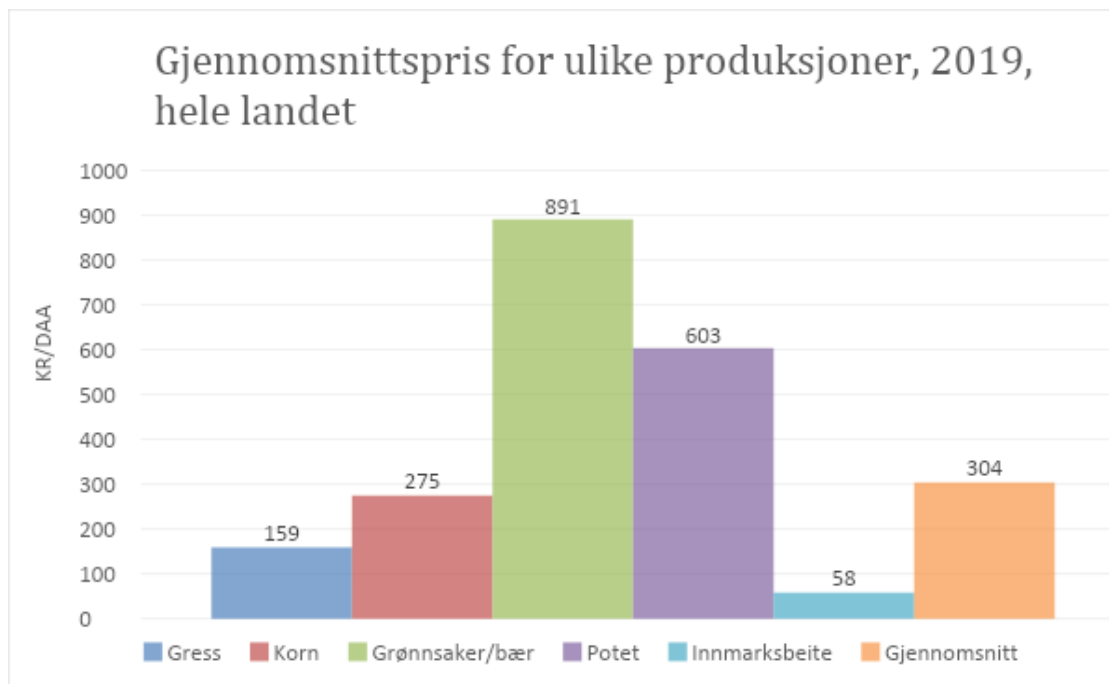
2.3 Prisutvikling for leiejord

Landbruksdirektoratet gjennomfører årlig undersøkelser av jordleieprisene i landet. Undersøkelsen baserer seg på informasjon gitt av de kommunale landbrukskontorene. Over 290 kommuner svarte for 2019, og de oppgir en gjennomsnittspris for hele kommunen. Direktoratet foretar så en vekting av prisene fra kommunene til gjennomsnittlige priser i de respektive regionene, basert på leid areal i hver enkelt kommune. Det er svakheter ved en slik undersøkelse, men den er den beste tilgjengelige og gir gode indikasjoner, selv om det altså er en indirekte registreringsmåte. Undersøkelsene viser at det er store variasjoner i priser mellom produksjoner og regioner. Dette harmonerer med inntrykket fra intervjuundersøkelsen, selv om intervjuene ikke er representative. Antakelig er de lokale variasjonene også store, avhengig av det lokale jordleiemarkedet.



Figur 4: Jordleiepriser i Norge, ulike produksjoner, 2015-2019.

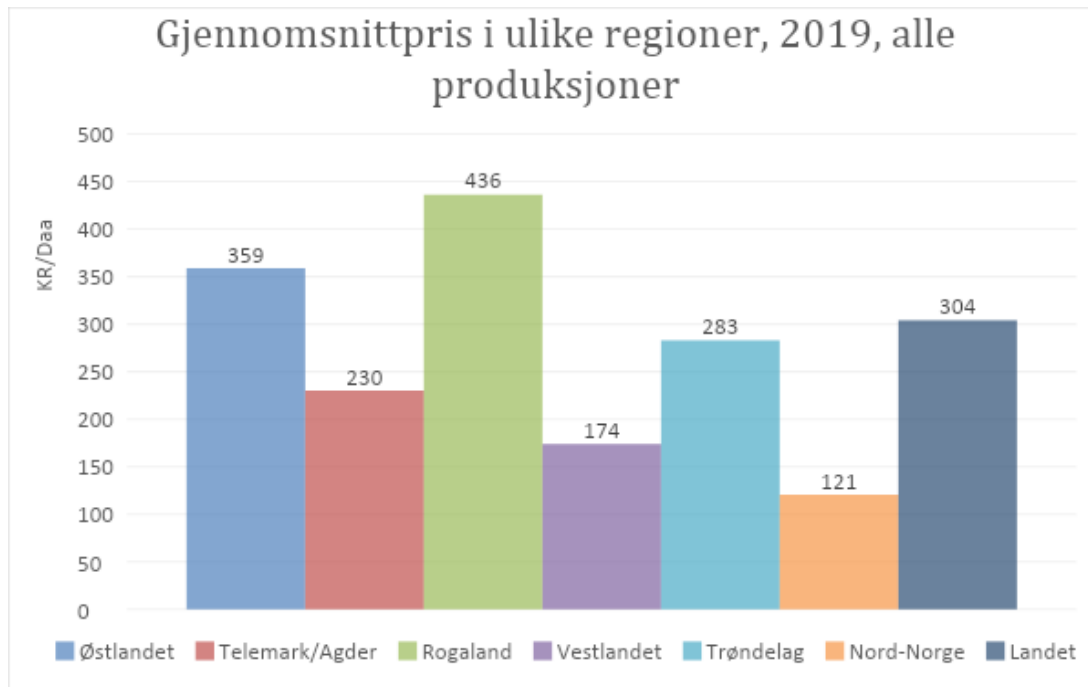
Kilde: Landbruksdirektoratet (2020).



Figur 5: Gjennomsnittspriser for leiejord i ulike produksjoner for 2019, hele landet.

Kilde: Landbruksdirektoratet (2020).

Leiejordsprisene per dekar på jord der det dyrkes grønnsaker/bær og potet verdsettes vesentlig høyere enn gress og kornjord. Dette gjenspeiler at det er ulik jordkvalitet som kreves for ulike typer produksjoner, samt ulik inntjening per dekar i de ulike produksjonene. Kornjord (275 kr/daa) ligger 116 kroner per dekar høyere enn grasjord (159 kr/daa), mens innmarksbeite ligger i underkant av 60 kroner per dekar. Den gjennomsnittlige utleieren får omtrent 300 kroner per dekar. Forskjellen mellom prisen på innmarksbeite og arealer med grønnsaker og bær er på over 800 kr/daa.



Figur 6: Gjennomsnittlige leiejordspriser for seks regioner i landet, 2019.

Kilde: Landbruksdirektoratet (2020)

Gjennomsnittsprisen per dekar for utleie varierer mye mellom regionene. Dette har også sammenheng med jordkvalitet og hva det er hensiktsmessig å dyrke der. Arealene med lavest gjennomsnittspris uavhengig av produksjon er lokalisert i Nord-Norge og ligger på ca. 121 kr pr. dekar, under halvparten av gjennomsnittsprisen på landsbasis. Kortere vekstsesong og lange avstander gjør jorda mindre attraktiv. Vestlandet har også en relativt lav pris på leiejord. Mindre god arrondering, små teiger, ulendt terreng og lange avstander trekker antakelig prisen ned. Telemark/Agder og Trøndelag ligger på henholdsvis 230 kr og 283 kr pr. dekar. Østlandet og Rogaland har de høyeste gjennomsnittsprisene. En lang vekstsesong, flate teiger og næringsrik jord gir en høyere betalingsvilje og betalingsmulighet. Høyest i pris ligger Rogaland, med 436 kr pr. dekar, noe som gjenspeiler at det er stor etterspørsel etter jord.

3. Er mye leiejord et problem?

Omfanget av leiejord er betydelig i Norge, men det er også store variasjoner, også lokalt, i etterspørsel og tilbud av leiejord. Er leiejord et problem, og i så fall hvilket problem og for hvem? I dette avsnittet presenterer jeg noen aspekter som kom fram i intervjuundersøkelsen.

I prosjektet LANDFRAG var utgangspunktet en antakelse om at det var et problem med mye leiejord ved at det var for mye unødig kjøring, noe som både gir bonden økte kostnader og som gir mer klimagassutslipp enn man ellers kunne hatt. Dette har også vært inngangen til intervjuundersøkelsen, og jeg vil derfor peke på hva en grønnsaksbonde som leier jord sa da vi nærmet oss slutten av et intervju:

Jeg vil bare si det at ... den måten du ordla deg på, og liksom litt overskrifter på dette, – «og problemet med leiejord og sånt noe», men for oss grønnsakprodusenter, så vil jeg heller prøve å vri det i litt positiv retning, for vi er jo helt avhengig av litt leiejord i rullering av vår produksjon. Så du kan si – dere må ikke dra dette her ... NED og lage store problemer ut av det, for det er jo egentlig ikke det. Og for oss, vet du, som er avhengig av det, så ... Vi må heller løfte det opp litt, for å si det sånn.

Med andre ord, vi må nyansere bildet. Leiejord har også positive sider både for bønder som trenger jord og for jordeiere som leier ut. Spørsmålene blir da heller hvilke positive og negative virkninger leiejord kan ha, hvem blir påvirket og hvordan opplever partene det?

Noen områder har stor etterspørsel etter jord slik at det blir et pressområde. For bonden kan det være krevende å skaffe leiejord som kan fylle det behovet man har. En slik situasjon kan gi både prispress og lange kjøreavstander for å få tak i jord. Disse områdene kan være relativt avgrensa avhengig av hva som er rimelig transportavstand, men vi ser at grensene er dynamiske slik at når presset blir større blir avstandene lengre.

Lengre avstander fra teiger til driftssenteret gir ekstra kostnader. I prosjektet Grovfôr2020 ble det tydelig at lang transport av husdyrgjødsel og fôr har betydning for både kostnader og CO₂-utslipp (Gjellestad 2018, Hansen 2019, Hansen 2019). Lengre avstander gir høyere kostnader og mer utslipp. Dette kan imidlertid modereres med bruk av større kapasitet i transporten. Dermed får avstand også relativt sett mindre betydning.

Vi ser at etterspørselen etter leiejord er produksjonsavhengig, og øker også når det er et sterkt fagmiljø i området. Typisk har områder med betydelig produksjon av grønnsaker og poteter et større trykk på leiejord, blant annet ved at disse

produksjonene er prissettere for leie av jord med høg kvalitet. Sterke fagmiljøer med mange ivrige og dyktige bønder er positivt på mange måter, og en konsekvens av det er gjerne en større etterspørsel etter jord fordi flere vil ekspandere. Dermed blir det også mer «trøkk» i leiejordsmarkedet.

Et annet moment som virker inn på jordleiemarkedet er om jorda ligger i pendlerområder til gode arbeidsmarkeder. Dette kan være et ekstra insentiv for jordeiere til å bli boende på bruket og dermed sitte på jorda, og leie den ut i stedet for å selge den, eventuelt som tilleggsjord.

En viktig faktor ved leiejorder usikkerheten særlig kortsiktig jordleie skaper for leietaker som har investert og skaffet seg gjeld. Kanskje har vedkommende også ekspandert produksjonen. I slike tilfeller har ikke leietaker full råderett over produksjonsressursene og kan risikere å miste denne leiejorda på kort varsel. Dette er også den viktigste begrunnelsen for kravet om ti-års skriftlig leiekontrakt.

Avstanden fra driftssenter hos leietaker til jorda som leies er selvsagt en svært viktig faktor for om dette oppleves som et problem eller ikke. Avstand medfører mer transport til og fra, og var et viktig utgangspunkt også for prosjektet LANDFRAG.

Men avstand er relativt. Det er blant annet avhengig av hva man er vant til. Ved hjelp av andre transportsystemer enn vanlig jordbrukstraktor og henger, slik som traktorer som kjører hurtig eller bruk av lastebiler og containere betyr ikke en kilometer fra eller til så mye lenger. Videre er problemene med avstand også avhengig av hvilken produksjon bonden har på den leide jorda og hvor mye frakt fram og tilbake det legges opp til.

Gjennom intervjuene kommer det fram at det er stor spennvidde i avstand, og de som leier mye jord har en spredning i avstand. Som eksempler på lange avstander ble det nevnt for eksempel 17 km, 25 km, to timers kjøring og en time med traktor en veg. Men begrepet «langt» er relativt. Noen syntes 3,5 km er langt, mens andre mente åtte km er greit.

Sitatet fra bonden Steinar illustrerer hvordan han tilpasser seg:

Intervjuer: Men er det mye leiejord som mange må kjøre langt til?

Steinar: Ja, det blir det etter hvert. I hvert fall hvis vi skal utvide og gå utover det vi har i dag så må vi finne oss i det, men da må vi vel bare bruke noe annet kjøretøy for å flytte det da ... å få det inn på lageret ... at det blir lengre avstander å kjøre.

I: Så måten å løse det på er å bruke lastebil?

Steinar: Ja, lastebil eller kanskje container og at man muligens lager et system hjemme også for å få det i lagerkassene. Det er en mulighet.

Bonden Fredrik er mer opptatt av andre problemer knyttet til jordleie:

I: Hva er det som er mest problematisk?

Fredrik: Jeg vil si at jo større avstanden blir, jo dårligere blir jorda drevet selvfølgelig. Så da er det jo relativt mye arbeid for relativt lite utkomme da, fordi den blir driftet på en dårligere måte. Så det er klart at det med tidsbruken er kanskje det verste. Og så er det usikkerhet rundt om du får videreføre leiekontrakten. Det florerer med kontrakter på langt mindre enn ti år.

Det blir noe krysskjøring, det vil si at bønder kjører forbi hverandre på veg til de arealene de leier. Det betyr at isolert sett kunne det vært en bedre arealfordeling slik at alle fikk mindre transport. Men bønder legger vekt på mer enn kjøreavstanden, slik som dette sitatet fra Wiggo forteller. Både jordkvalitet og personlig relasjon er viktig:

I: Men hvordan er det da <...> Blir det mye kjøring på kryss og tvers? Møtes dere på veien av og til?

Wiggo: Littegranne, det er det. Sånn som JEG da, så fikk jeg jo tilbud om noe jord i <nabokommune A> og rundt der, og jeg takka nei, for jeg vil ikke ha noe mer. For da må jeg kjøre først til <A> og så til <nabokommune B>. Men da var det en gård lenger oppom meg igjen, som bor 5-6 km – som tok DET da. Han krysser jo meg – kjører forbi meg når han drar dit. Og når jeg drar til <nabokommune B> så krysser jeg jo mange som drar andre veien, så det er jo litt sånn. ...

I: Ja. Er det liksom sånn det må være?

Wiggo: Nja – for vi har jo gjort en avtale og fått kontakt med den bonden vi får leie av da. Og da går det litt på person <...>, og så går det litt på ... jordstruktur ...

I: Men er det noe en kunne ha gjort på en annen måte, sånn at dere hadde fått mer rasjonelle løsninger?

Wiggo: Ja, det er ikke så enkelt. Det tror jeg ikke. For jeg hadde ikke villa bytta bort jorda oppi , for den er jo bra, med den jorda som er nærmere gården for meg – for der er det mer variert jord, ikke sant.

Betydningen av avstand henger igjen sammen med hva slags produksjon og hvilke behov man har. Bonden Hans peker i sitatet som følger at bruken av husdyrgjødsel er en avgjørende faktor for jordleie for hans del:

For eksempel så har vi leid jord på plasser der de holder gris selv, så har de gjødsel på gården, og da slipper jeg den gjødseltransporten og da er jeg villig til å kjøre et par mil. Men hvis du er nødt til å transportere ut gjødsla så stopper det på. Vet ikke jeg om jeg er villig til så mye mer enn fem km, med mindre det er gjødsellagerplass der, sånn at det går an å kjøre ut gjødsel utenom sesong, men det blir og en vurdering. Det er særlig husdyrgjødsel som på en måte begrenser hvor langt jeg er villig til å trille.

Gjennomgangen så langt viser at det er ikke entydige problemer knyttet til leiejord. Det må nyanseres ut fra hva som er problemer og hvem som har problemene.

Denne undersøkelsen er knyttet til faktorer som kan være problemer, men ofte finner partene en løsning. De mest framtrædende problemene som bøndene opplever som søkere etter leiejord er usikkerhet og økte kostnader. Dette gjelder særlig når de ikke får tak i den leiejorda de trenger, eller leieprisen blir svært høy eller kjøreavstanden for lang. Dette kan illustreres i et sitat fra bonden Fredrik:

Det er problematisk når norsk landbruk egentlig trenger stabile rammevilkår, og det er klart at en del investerer jo, påtar seg betydelige gjeldsbelastninger basert på innleid kvote og innleid jord. Så det er klart at de bygger opp en relativt stor risiko. I områder, i hermetegn svake områder, så er kanskje forutsigbarheten stor uansett, men i de litt mer sterke områdene der det er mange om beinet er det et enormt risikoprojekt egentlig, fordi du risikerer å miste arealet ett år eller to etterpå. Men det er klart at det vises jo lite i økning i avling og kvalitet på grovfor i Norge, det tror jeg vi delvis kan tilskrive en økende leiejordsproblematikk.

I noen områder hvor det er lite etterspørsel etter leiejord er problemet først og fremst at jorda ikke blir drevet. Slik sett blir driveplikten utfordret. En deltaker i ei fokusgruppe poengterte: «Du får ikke leid ut og du ser at det gror igjen og har ikke sterke nok virkemidler til å ordne opp i det.» Jordeiere kan få problemer med å opprettholde driveplikten hvis ingen vil drive jorda, selv uten å betale for å bruke den.

Videre er det noen driftsmessige utfordringer knyttet til leiejorda som kan oppleves som problemer for både bønder og jordeiere. Dette blir belyst videre i rapporten, spesielt kapittel 7.7.

Et moment som ble nevnt av flere informanter er smittevernproblematikk, det vil si faren for spredning av sykdommer og skadedyr. Med mye leiejord og jordbytte med tilhørende transport som går på kryss og tvers, hvor bønder driver jord hos en rekke andre bønder, kan det bli svært uoversiktlig hvem som driver jord hvor. Hvis noen da slurver med smittevern og det skulle oppstå spredning, blir det også vanskelig å spore smittevegene. Dermed er det en fare for større spredning. Noen av de som ble intervjuet var opptatt av dette.

For noen bønder som leier mye jord i områder med mange mindre eiendommer og teiger, kan antallet bruk å forholde seg til være et moment. Det blir rett og slett en god del administrasjon og mange å ha relasjoner til, slik Lars forteller:

I: Hvor mange [jordeiere] har du å forholde deg til?

Lars: Det vet jeg ikke helt, men det blir kanskje seks da. ... Jeg var på et <samvirkeselskaps->møte nå i to dager og det var en fra <fylke> som fortalte at han hadde to A4-sider, et sånn søknadsskjema med forskjellige bønder han måtte forholde seg til. Så det er de som er verre stilt enn oss da.

Ut fra intervjuene er det klart at leiejord har positive og negative sider for både jordeier og leietaker. For jordeier kan utleie være viktig i en periode hvor det er usikkert om neste generasjon vil overta eller ikke. For leietaker kan det å ha en viss fleksibilitet i driftsgrunnet gjennom å leie jord være viktig for å ha en ekstra buffer i fôrproduksjonen eller å kunne drive vekstskifte når det er behov for det. Samtidig er det for leietaker viktig å ha sikkerhet for å ha nok jord til å produsere fôr og ha spredeareal for gjødsling, særlig når en har investert i driftsbygning eller utstyr, og til og med økt produksjonen. I slike situasjoner kan leiejord være en usikkerhet.

For leietakeren vil det å leie jord langt unna driftssenteret være en kostnadsdriver ved at transporten blir lang. Samfunnsmessig kan det også være uheldig med større CO₂ utslipp hvis transporten er basert på fossilt drivstoff.

Intervjuene viser at det er en del av de negative faktorene i jordleieforholdet som er knyttet til selve relasjonen, og som kan påvirkes. Dette kommer jeg tilbake til særlig i kapittel 7. Spørsmålet om mye leiejord er et problem, må ut fra denne undersøkelsen besvares ut fra de enkelte leieforholdene og lokale forhold.

4. Behov for leiejord

4.1 Drivere for økt etterspørsel etter leiejord

For aktive bønder som leier jord, er det å utvikle drifta på gården en viktig motivasjon og drivkraft. Ved investeringer og utbygginger er det ofte produksjonsutvidelse involvert, og da trengs et større produksjonsgrunnlag i form av mer jord. I noen tilfeller kan kjøp av jord være mulig og ønskelig, men ofte er det jordleie som er løsningen. Jordleie kan være mer fleksibelt og være en buffer for svingninger i produksjonen, slik som sitatet nedenfor fra en bonde viser:

Det er det at jeg trenger arealet. Enkelte år, ... ikke inneværende år, men de siste to så har det vært sånn akkurat med fôr. Sist vinter var det bare så vidt det gikk. Jeg måtte fôre med tørrhalm til sinkyrne og det var bare så vidt vi kom gjennom vinteren. Så jeg trenger det arealet jeg kan få. Så det har vært kjærkomment da.

I andre tilfeller kan behovet for vekstskifte være en driver for å få tak i mer jord. Med vekstskifte menes skifte i type produksjon på samme jordteig fra det ene året til det andre, men andre ord en rotasjon. Dette gjelder særlig for bønder som produserer grønnsaker og potet. I slike tilfeller hvor det er ønskelig med rotasjon, kan leie av jord være en fordel slik at bonden har mer areal å rullere på, uten å måtte drive jorda de årene de ikke har behov. Noen har varianter av jordbytte i slike tilfeller. En annen vekstskiftevariant er samarbeid om systematisk vekstskifte mellom ulike gårdsbruk.

Investeringer knyttet til fornyelse og ekspansjon av bruket er en kraftig driver for økt omfang av leiejord. En bonde som leier jord, beskrev situasjonen slik:

Det er klart at veldig, veldig mange av de bøndene som har bygd fjøs, spesielt melkefjøs de siste ti årene, eller kanskje enda lengre, de har vært avhengige av enten å leie eller kjøpe gård og kvote. Kvoter har det vært delvis mulig å få kjøpt, men gårder er veldig, veldig vanskelig å få kjøpt i og med at den der eiendomsfølelsen er så sterk som den er i Norge. Veldig mange av de utbyggingene som har vært de siste 10-15 årene har vært basert på leie av jord rett og slett. Du er avhengig av å leie en eller to eller tre eller fire gårder. Eller kanskje 10 gårder. Så den her lysta etter å få det nye fjøset og være en del av framtida. Da er du relativt klar til å svelge ganske store kameler. Og der er kjøring eller jordleie, for høy jordleie, eller for høy kvoteleie. Det kan virke som totalt vanvittig at folk gjør det, men de gjør det fordi de da er en del av framtida, hvis du skjønner.

For noen bønder er mangelen på tilgang til jord noe som blir flaskehalsen for å utvide drifta på en slik måte man kunne tenkt seg. Vi har eksempler på at bønder har dempet sin investeringslyst på grunn av mangel på tilgang til jord, som bonden Lars:

Jeg har jo robot og løsdrift og rasjonelt opplegg, men det er ikke en 100 % løsning, så hvis jeg hadde spolt livet tilbake hadde jeg kanskje gått til banken og spurt om 7 millioner i lån og bygd helt nytt fjøs. Men det er akkurat det der med usikkerheten med leiejord. Jeg tror ikke jeg har fått lån heller, jeg hadde ikke ... noe arealgrunnlag til sånn produksjon da.

At noen bønder ekspanderer og har behov for mer jord er ikke like populært hos alle. Andre bønder opplever at deres tilgang til jord blir truet, eller prisene øker fordi etterspørselen etter jord stiger, og jordeier ser grunnlag for å øke leieprisen. Dette oppleves som en runddans, slik en bonde fortalte:

Enkelte prøver å presse seg fram på andre sine områder og ... de som utvider og utvider og utvider ... og kjøper opp melkekvoter alle plasser ifra og sånn, så –

Behovet for mer jord kan være forskjellig. Produksjonsutvidelse er en sterk driver for økt etterspørsel etter jord, men dette er sammensatt. Mest sannsynlig er det fôrbehov til husdyr som er viktigste grunn eller behov for mer kornareal for å forsvare investeringer i produksjonsutstyr, men det kan også være behov for spredeareal for husdyrgjødsel. Kornarealet og kornproduksjonen kan dermed betraktes som en bieffekt av ekspansjon i husdyrproduksjonen, slik en bonde sa:

De [husdyrbønder som driver med korn] tjener ikke mye penger på korn, men de driver med korn fordi de – de må jo ha noe i den jorda for å kunne betale leia, og så driver de med korn for å greie å leie til seg nok spredeareal.

Omfanget av slikt behov for spredeareal er ikke undersøkt her. Det kan være mange forklaringer på leie av jord, men behovet for spredeareal er en av flere drivere.

Noen leier mye jord og har mange forskjellige eiendommer de leier hos, såpass at det kan være litt vanskelig å holde oversikten. Eksemplet med Einar er ikke uvanlig for de som leier en god del jord:

I: Hvor mange gårder er det dere leier av da?

Einar: Oi. Det er en 6-7 tenker jeg. Det har jeg ikke forberedt meg på og talt over. Jeg har jo kjøpt et par av de gårdene hvor vi leide.

De som har brukbar tilgang på leiejord kan tillate seg å stille mer krav til teigstørrelsene de leier, slik bonden Sivert forteller om:

Vi ønsker jo ikke å drive 10-målsstykker da. Vi ønsker at de begynner å nærme seg 40-50 mål, helst da. Så vi – vi er jo LITT selektiv, og vi driver ikke smålappene, det gjør vi ikke, altså.

Spørsmålet om arrondering og hvor lagelig det er for bruk av maskiner er viktig for en del bønder. Noen forsøker å forbedre arronderingen ved å slå sammen teiger for å få de større og mer egnet for effektiv bruk av maskiner. Fredrik peker i sitatet nedenfor på at det reint praktisk kan være relativt enkelt å få til en bedre arrondering, men at utfordringene kan være knyttet til holdninger og følelser hos de involverte:

I: Men hvordan er teiginndelinga når dere har den jorda her? Inklusive leiejorda?

Fredrik: Ja, den er veldig rasjonell i og med at vi river ned gjerde og den type ting, og river ned grenser med gravemaskin og den type ting. Så vi jobber med å få teigene så rasjonelle som overhodet mulig.

I: Har det vært en grei prosess på å rive gjerder og få samlet teiger?

Fredrik: I utgangspunktet så har det vært små problem, men altså det har sittet litt langt inne hos enkelte, men det har ikke vært det store problemet. Men det er i ferd med å utvikle seg en forståelse av at ting blir kanskje finere og bedre gjort hvis du får bort gjerdene som på en måte samler ugress og gjør det mindre rasjonelt.

I: Hva er det som gjør at folk holder igjen litt på det da?

Fredrik: Nei, jeg vet ikke. De vil jo vite hvor grensene sine går, og de vil la merkesteinene stå igjen for å vite akkurat hvor de eier hen. Det er jo den der voldsomme eiendomsretten, eller eiendomsfølelsen som vi har i Norge, den sitter veldig hardt i, til tross for at kanskje verdiene på dyrka jorda blir lite ansett, så er det eierforholdet veldig sterkt. De vil vite akkurat hvor de eier hen, så man må på en måte gjennom dette med GPS-registrering av merkesteiner og styr og stell før vi går videre.

4.2 Gamle kjente har en relasjon

Flere av intervjuene viser at jordleieforhold bygger på relasjoner som jordeier og leietaker har fra før. Relasjonene kan være *mangefasettete* i den forstand at det er flere elementer som utgjør relasjonen. Dette kan selvsagt være slikt som naboskap eller at man er gamle kjente. Bor man i et lokalsamfunn over tid vil jo mange ha utviklet relasjoner. Etablerte relasjoner fra en eller flere typer relasjoner (naboskap, samme bearlag, slektskap, maskinsamarbeid, dugnad i grendelaget, barn på samme alder, felles organisasjonsarbeid og så videre) bygger bro til relasjoner som gjelder jordleie. Noen bønder peker på at de har samarbeidet nært før, mens jordeieren fortsatt drev jorda. Slikt samarbeid kan være om maskiner eller jordbytte.

I andre tilfeller kan leietaker «gå i arv» ved eierskifter av eiendommer. De nye overtar avtalen som de gamle eierne hadde, hvis de ikke ser noen spesiell grunn til å skifte.

Etablerte leieforhold ruller og går hvis det ikke skjer noe spesielt, nærmest av gammel vane. På en måte kan det ligne litt på overgangen til liberaliseringen av strømmarkedet. Da det dukket opp nye kraftleverandører som du på en enkel måte

kunne bytte til, var det likevel mange som ikke gjorde det. Det var trygt og godt å beholde den gamle trofaste strømleverandøren fra det offentlig eide e-verket.

4.3 Skifte av leietaker

Over har vi sett litt på relasjonen mellom jordeier og leietaker. Hvis det skal skje endringer for å få til mer optimale leieforhold med tanke på avstander, må det inn nye leietakere av jorda. Jorda er jo stedegen, mens leietaker kan skifte. Intervjuene viser at når det ikke skjer noe spesielt og at jordeier er rimelig fornøyd ut fra egen interesse, er det stabile leieforhold som gjerne kan vare over generasjoner. I tilfeller hvor det er noe misnøye, enten med drifta eller med betaling, kan det skje endringer. Det må altså være noe som initierer et skifte. I andre sammenhenger brukes begreper som for eksempel trigger (Sutherland mfl. 2012) eller brytningsagent (Stræte 2006) om hendelser eller aktører som leder til endring. Poenget er at det må til noe som bryter opp det etablerte leieforholdet for at det skal skje ei endring.

Sitatene nedenfor viser hvordan økonomiske forhold på ulike måter utløste skifte av leietakere:

I: ... så var det ikke aktuelt å videreføre med den forrige?

Jordeier Guri: Jo, det kunne det ha vært. Men der var det – ... for å si det sann, han var fryktelig sein med å betale. Ja, så det var slike forhold som lå til grunn for at vi valgte å bytte forpakter, rett og slett.

Jordeier Vilde: Vi skifta [leietaker] for 2 ... 3 år siden. ... Vi fant ut etter hvert at vi vart jo veldig underbetalt. ... Og da kom det en som driver en gård litt oppafor oss da, som kom og tilbød mye større leie. Over dobbelt. ... Så da sa vi jo selvsagt takk til han. For han som hadde det før ville ikke gå opp i pris, så –

Jordeiere tar også andre hensyn enn reint økonomiske. Her er et eksempel fortalt av jordeier Svein, hvor en bonde som holder til nærmere leiejorda ble foretrukket ved skifte av leietaker:

I: Var det et problem å få leid ut?

Svein: Nei, det var ikke et problem, det var flere interessenter. Jeg falt ned på en som fungerte bra i mange år. Jeg hadde to femårsavtaler med han, men når den siste avtalen gikk ut så hadde i mellomtiden nabogården blitt solgt og det kom inn en yngre kar som var interessert og jeg fant ut at det var en bedre løsning med tanke på avstander og transport så valget falt på ham.

I en multifasettert relasjon mellom jordeier og leietaker kan vi anta at det skal noe ekstra til for å endre på leieforholdet. Vi kan anta at jo dypere og mer multifasettert relasjonene er, jo mer skal til for å bryte opp et leieforhold. Desto sterkere må da også brytningsagenten eller faktoren som skal utløse endring være. Vi kan i slike tilfeller se på jordleieforholdet som en stiavhengighet (Nelson og Winter 1982, Cooke og Morgan 1998). Det bygger på et etablert forhold og er trygt og stabilt, og omkostningene ved å bryte opp relasjonen kan få konsekvenser for andre fasetter av relasjonen enn det som er knyttet til leieforholdet av jord. Det betyr også at det må være betydelige gevinster ved å endre på jordleieforholdet hvis det skal skje en endring. Det kommer også an på hvem som får gevinsten av en eventuell endring. Dermed er vi inne på maktforhold og forhandlingssituasjonen mellom jordeier og leietaker, noe jeg kommer nærmere inn på i kapittel 7.2.

5. Å eie jord og leie den bort

5.1 Eierskap i praksis

Jord er i denne sammenhengen knyttet til eiendom. En juridisk tilnærming er ikke tilstrekkelig for å forstå hvordan jordeiere vurderer sin eiendom og hvilke framtidsmuligheter de ser. I sin studie om norske småbruk fant Flemsæter at eierne av disse brukene baserte de viktigste vurderingene sine på sosiale og følelsesmessige relasjoner når de skulle ta beslutninger om framtida for eiendommene sine (Flemsæter 2009). Slektskap og at det er et hjem er også relatert til eiendommen, ifølge Flemsæter. Det er ikke vanskelig å se for seg at dette har innflytelse på jordeierens beslutning om å selge eiendommen for eksempel hvis egen gårdsdrift avvikles. Flemsæter peker på at disse sosiale og stedstilknyttede relasjonene ofte er sterkere enn mulige økonomiske motiv for å selge eiendommen (op.cit., s. 129). Dette kan forklare mye av hvorfor det er langt flere landbrukseiendommer (160.000) enn gårdsbruk i aktiv drift (38.000), og dermed mer jordleie. Videre gir dette også en forklaring på at krevende sosiale prosesser knyttet til eiendom kan ta tid før det skjer et eventuelt salg.

Når det gjelder forholdet til jord kan vi skille mellom det grunnleggende eierskapet til jord den enkelte har og hvordan eierforholdet utøves (praksisen). Til det første ligger holdninger, følelser og forpliktelser til jord, mens praksisen er knyttet til handlinger og hvordan disse former både landskap og strukturer i jordbruket.

Datamaterialet i denne undersøkelsen gjelder i første rekke praksis. Derfor starter vi her med praksisen før vi går over til det grunnleggende eierskapet.

I områder hvor det er stor etterspørsel etter jord, og det er jordeiers marked, kan man ha anbudsliknende situasjoner. Noen jordeiere kan gå ut offentlig å be om tilbud på jordleie, men det kan også være mer uformelt og indirekte. En bonde fortalte at han hadde behov for mer jord, og ville helst kjøpe, og var gjerne påpasselig med å ta kontakt når han hørte nyss om at noen vurderte å selge jord. Han opplevde at en slik kontakt med en jordeier ble brukt for å få opp leieprisen til en annen som da leide jorda:

Bonde Birger: Og hvis det ikke var salg, om det var leie, så var jeg også interessert i det, for jeg hadde jo ... planer, hadde tegninger i hånda. Og hadde en veldig prat – var på kjøkkenet og sånn. Og så ... da etterpå, så brukte han dette her da for å få opp prisen til han som leide det. Så det ble ikke så populært da. Så ... det blir nok brukt litt sånn, ja.

Denne episoden viser at jordeier kan være opptatt av å få økt sitt økonomiske utbytte av jorda, og tyr til markedsgrep og forhandlingstaktikk for å få realisert dette.

Neste sitat er noe som går inn i kjerneproblematikken i prosjektet LANDFRAG. Et sentralt spørsmål er hvorvidt det eksisterer jordleiemuligheter som ville gitt en vinn-vinn-situasjon for alle parter, og antakelig mindre klimagassutslipp i tillegg når transporten baseres på fossil energi. Utdrag fra intervjuet med bonde Hans illustrerer noen av problemene med å få til en optimal løsning:

I: Hvis man skulle fått til bedre løsninger på denne leiejordsproblematikken for deg, eller for at det skulle vært litt bedre forhold og vilkår for deg å drive. Hva skulle vært gjort da?

Hans: Det er et kjempekomplekst spørsmål (latter). Egentlig så frister det lite å gi noe sånt lett svar, og det er jo komplekst. Folk eier jo jorda si og har på en måte en rett på det, men det er mye løye som skjer når folk på en måte skal velge hvem de skal leie til. Jeg vet ikke om jeg mener det jeg sier nå, men kanskje det kunne vært med noe styring på hvordan man leier ut jorda, altså. All nabojorda mi, det er vel ett tilgrenset jorde hos meg som ikke er utleid. 360 grader rundt meg. Og det er jo ingenting som er leid til meg, og noe av det er leid enormt langt vekk, og det blir drevet så dårlig, så latterlig at jeg blir oppgitt av å se på det. Og spør meg liksom, hvorfor ser de ikke over steingjerdet at det kunne fått litt gang på dette, og så bra det hadde vært for meg å få drevet noe jord som er så nærme. Men hvorfor skal de syns synd på meg og på en måte ønske at jeg skal tjene penger, det kan du jo spørre motsatt. Så, det er jo på en måte et marked, men ... Det er mye rart i det markedet altså.

I: Hvorfor blir det sånn da?

Hans: Hvorfor blir det sånn ja.. Relasjoner, og så er det veldig mye sånn. Nei, jeg vet ikke jeg. Jeg har en opplevelse av at de nærmeste har en tanke om at han har nok, han får det så godt til, trenger ikke på en måte å støtte han med min jord. Det er en sånn misunnelse i nære naboforhold.

Denne bonden reflekterer over andres forhold til jord og jordleie og peker implisitt på at det er jordeieren som har feil innstilling. I eksemplet over har jeg kun snakket med en av partene, slik at det kan godt være andre faktorer som spiller inn for jordeieren. Likevel, en dialog må starte der partene er – selv om de mener den andre parten har feil innstilling.

Noen bytter jord for å få tilgang til mer jord, som i dette tilfellet med bonden Birger:

Det jo et veldig pressområde og vanskelig å få tak i leiejord. Og da har jeg gjort det på en annen måte, og det er at jeg har tatt til meg jord, så det er to store sånn gulrotomsettere her, som har hele distriktet, og de bytter jord, så jeg får dobbelt så mye jord igjen enn det de får til å ha gulrøttene på hos meg, for de trenger jo også jordskifte da hvert 6. år.

Dette med jordbytting dekker behov hos de som driver med grønnsaker og poteter. Ut fra smittehensyn kan de ikke ha samme produksjon på samme teig flere år etter hverandre. Jordbytting løser dette, men gir også fordeler i form av kortere avstander om man klarer å bli enige om å bytte med sine nærmeste naboer. Dette er muligheter som bøndene selv kan ha hånd om å utnytte. Her vil det være bønder som er aktive produsenter og kan ha felles interesser i å bytte jord.

Andre forteller om en variasjon i motiver for å drive med jord. På spørsmål om hvordan han opplever det lokale leiejordsmarkedet svarer bonden Hans:

Ekstremt opphetet. Vi konkurrerer ... Det er tre ting som er på en måte vanskelig. Det ene er: Hestefolk. Folk som har hånd om noe jord, de driver egentlig ikke noe produksjon, de ser om de får til noe høy av og til og så er de helt frakoblet all økonomisk vurdering, skulle jeg til å si, men de har noen hester de er veldig glade i og om de klarer å få til noe høy annethvert år så er de på en måte fornøyd. Så det er litt frustrerende å se på jord som ligger veldig brakk på den måten. Og så er det grønnsaksfolk som har en enorm betalingsvilje på jord, så de driver prisene opp. Og det siste - jo, ferdigplen. Ferdigplen har blitt en greie her. Og de betaler sykt mye mer igjen enn hva grønnsaksfolkene er villige til, så får de hånd om store gårder og så trykker de opp plen. ...

I: Så alle de tre forholdene her gjør det vanskeligere for deg som i hovedsak vil ha grovfor eller korn?

Hans: Ja, det blir priser på ting som gjør at samme hvor flink jeg er så umuliggjør det. Men en ting er pris, men en annen ting er at det er så mange interesseforhold som er løye. Sånn at det er veldig vanskelig å få tak i jord. Ikke for at det ikke fins jord, men fordi det er så mange rare, snevre interesser på hva folk kan tenke seg å drive med.

5.2 Leie versus eie jord

Hvorfor kjøper ikke bonden mer jord hvis det er problemer med å leie? Svaret på dette er sammensatt. Det kommer både an på hvordan situasjonen er for bonden og ikke minst om det er jord til salgs.

En bonde sa at de «kjøper det de kan komme over for å redusere risiko». Det betyr at bønder som har investert eller har stor produksjon sammenlignet med jordarealet de eier, gjerne kjøper jord. Det forutsetter at de har kapital til å kjøpe framfor å leie, eller har mulighet til å låne mer. Bønder med mye gjeld fra før har begrenset evne til å investere i kjøp av jord. Dermed blir leie ofte løsningen. Men når den rette jorda kommer på salg i nabolaget, vil bonden likevel strekke seg langt for å kjøpe. Sett fra bondens ståsted vil det å eie areal være en måte å redusere risiko på og dermed ikke være prisgitt jordeierens utleie.

Bankene som låner penger til utbygginger, er gjerne pådrivere for at bonden skal redusere risiko for lån. Gjennom intervjuer og lokale møter har det blitt referert til at banker stiller krav om at en viss andel av jorda må bonden ha råderett over, helst ved eie eller gjennom langsiktige leieavtaler. Slik sett er bankene blant de som driver fram endringer. I mange tilfeller omfatter det et krav om skriftlig leiekontrakt. Hvor store disse andelene er, vet vi mindre om, men vi har hørt uttalt at i hvert fall minst 60 prosent av driftsarealet måtte være eid eller kontraktsfestet leid.

Gjennom intervjuene var det flere som viste til at prisene for landbruksjord er for lave i forhold til leieprisene. Det lønner seg å sitte på jorda for jordeier. Eiendomspris i forhold til leiepris er derfor en faktor i det lokale jordmarkedet. Bonden Birger pekte på dette i et av intervjuene «... det hadde i hvert fall vært en fordel at ... leieprisene på jord hadde vært lavere, og leieprisene på melkekvoter hadde vært lavere – så hadde folk lettere solgt dette ut i markedet, og prisene hadde gått ned.»

Landbrukseiendommer som omsettes er underlagt en offentlig prisvurdering og godkjenning, en «samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» som det er formulert i rundskriv (Landbruks- og matdepartementet 2017). Hvordan dette praktiseres og hvor utbredt det er, er jeg ikke kjent med er undersøkt de siste årene. Vi kan i hvert fall slå fast at på papiret er det slik at kjøp av jord er prisregulert, mens leie av jord ikke er det. Det er dermed ikke urimelig å anta at det kan oppstå en ubalanse mellom verdien av eie i forhold til leie, uten at det er undersøkt mer i denne rapporten.

Det kan være krevende å skaffe kapital for å kjøpe areal. Hvis bøndene allerede har investert i forbindelse med driftsutbygging, er det gjerne betydelig gjeld knyttet til dette, og på toppen kommer kostnader ved utvidelse av melkekvote for melkebønder og eventuelt mer jord. Siden både kvoteleie og jordleie er alternativer til å ta opp mer lån, kan det gjerne bli slik at det som er mulig på kort sikt blir løsningen.

I intervjuene kom det fram fra enkelte bønder at det oppleves som et økonomisk problem og fordelingsmessig problem, at leiemarkedet er så omfattende. Bonde Birger formulerte det slik:

Men dette her med generasjonsskifte og – og kapital ... investering og sånne ting, – i forhold til at vi skal bygge nye fjøs, så må man gjerne høyne kvoten. Så fortsatt så er det sånn at halvparten av brukene er lagt ned og halvparten er i drift. ... – den andre halvparten som driver, de har mye å forrente, og forgjelda med store investeringer, og de andre – som er sofabønder, som ikke er aktive, og som gjerne er litt oppi årene, de tjener godt på leiemarkedet. Så hvordan det skal løses ... det vet jeg ikke helt.

Bonden Fredrik peker på at kjøp av jord blir for kostbart slik situasjonen er i dag:

Jeg mener norsk landbruk har ikke råd til å kjøpe de arealene vi leier, hvis du skjønner. Altså, hvis du ser til Danmark så har de der kjøpt de gårdene de kanskje leide en stund. Der har de ei gjeldsbelastning som er hinsides. Så da er vi over på et større jordskifte som vi egentlig har hatt før her i Norge. Hvis en virkelig vil gjøre noe med problematikken. Men det er utenkelig at jeg og naboen ordner opp i dette selv, eller bygder ordner opp i dette selv. Hvis det offentlige på en måte ikke vil involvere seg og røske tak i dette her så får vi det ikke til, da fortsetter vi som i dag.

Noen peker også på at det er investeringer som ikke blir foretatt fordi leiemarkedet er så stort og prisene høye:

Bonde Wiggo: ... vi er jo kollegaer, – vi som leier mye da. Og vi sier jo det samme, alle sammen da, at vi skulle ha ønska at vi hadde kommet oss vekk ifra disse leieforholdene og eid det sjøl. For da – den ene hadde kommet til å sette seg opp korntørke, men han tør jo ikke det, pga. at leiekontraktene kan gå ut.

Det kan ut fra dette framstå som om leie av jord er bare negativt for bonden, men det er nødvendigvis ikke tilfellet. Jordleie er også fleksibilitet for bonden, både i form av at bonden enklere kan endre på sammensetning av jordarealer som drives og i form av at produksjonen enklere kan skaleres ned. Slik sett er leiejord en buffer for endringer. Et poeng i forholdet mellom leie og eie for bonden er at kjøp av tilleggsjord kan være mer konserverende for arealfordelingen enn leie. Kjøp av tilleggsjord som grenser til bondens egen jord vil selvsagt gi bedre fordeling med mindre transport, men dette er ikke alltid mulig. Kjøp av tilleggsjord må gjøres når anledningen byr seg,

og da kan det være tilfeldig når den kommer for salg og hvor den ligger. I et marked vil ikke nødvendigvis dette gi en bedre jordfordeling, med mindre det ikke inngår i en langsiktig strategi for bonden hvor han/hun forhandler jord og bytter seg til en gunstigere arrondering for driftsenheten.

Men det er jordeier som sitter med nøkkelen til å endre på leie og eie. Vi skal se nærmere på hva som knytter jordeier til dyrkajorda.

5.3 Jordeiers forhold til jorda

Hva betyr det å eie jord? Jord er blant annet knyttet til identitet, og er knyttet til sosiale og følelsesmessige relasjoner (Flemsæter 2009). Tiden kan imidlertid svekke dette. Det skjer en endring i jordeiers vektlegging fra identitet til økonomi. I ett av intervjuene ble det nevnt at det er først i tredje generasjon med jordleie at bindingene til jorda er blitt så løse at jordeiere er i stand til å selge, ifølge informanten. En annen bonde sa, at «eierne er bare opptatt av hva de får inn i inntekt». Dette kan nok variere, men jamt over er det et inntrykk av at økonomi betyr mer etter som tida går. Men dette er jo avhengig av hvor det er og prisen i leiemarkedet.

De fleste jordbrukseiendommer omsettes innen familien, og mange jordbrukseiendommer har vært i slekta i mange ledd, selv om den nå leies ut. Slettseiendommer bidrar til å knytte bånd og utvikle identitet til jord. Det å bo på «slektas eiendom» betyr mye for mange eiere, selv om jorda ikke drives av dem selv. «Nei, jeg føler meg knytta til bruket, jeg da. Det er jo der jeg er vokst opp. Ja.», sa jordeier Hallgeir.

Et viktig grunnlag for et godt leieforhold er jordeiers forventninger og vektlegging av hva som er viktig for ham eller henne.

De viktigste faktorene som kom fram i intervjuene, sett fra jordeiers side, er at jorda holdes i hevd, at drifta er skikkelig, at det ser fint ut, at det er god leiepris og god økonomi for utleier, og at plantehelse og smittevern blir tatt hensyn til.

Det er ikke mulig å rangere faktorene basert på intervjuene, og det har heller ingen verdi i det enkelte leieforholdet. Dette må vurderes i det enkelte tilfellet mellom jordeier og leietaker, slik som denne jordeieren gjør:

Det er jo en fordel at han som leier bor i nærheten, men bortsett fra det så er det økonomiske viktigst og det at jorda holdes i hevd og blir drevet ordentlig.

At jorda holdes i hevd og drives skikkelig betyr gjerne at jordeiers referanseramme ligger til grunn. Dette kan selvsagt problematiseres siden jordeiers referanseramme er hans eller hennes egen kompetanse. Denne kan være oppdatert på dagens mest vanlige moderne konvensjonelle baserte driftsmetoder eller mer alternative

driftsmetoder. Referanseramma kan også være basert på egne erfaringer fra ei tid hvor han/hun drev gården selv. Hva jordeier oppfatter som skikkelig drift er dermed ikke nødvendigvis det som dagens bonde og leietaker gjør i praksis. Sprik mellom jordeiers og leietakers referanserammer for hva som er skikkelig drift er grobunn for konflikter.

Denne jordeieren, Vilde, har foreldregenerasjonen som referanseramme:

I: Men er det noe som dere tenker over, sånn hvordan jorda drives? Eller måten han driver på...

Vilde: Han driver den veldig, veldig fint ... For han forrige som drev den var litt slaskete. [videre om den nye leietakeren] Vi så fra første år – det var som å se faren min drev jorda. Han er enestående flink.

Det å ta vare på jorda og verdien gjennom god drift ble vektlagt av mange av jordeiere. Det kan selvsagt variere hva det betyr i praksis, men det blir i hvert fall nevnt. Slik som hos jordeier Guri:

... noe som jeg syntes var veldig viktig da vi skulle leie bort, det var at det vart tatt gode plantehelsehensyn, og det betyr at vi ikke skal ha noen trafikk på gården utenom det som skal være. At vi er litt nøye med – i forhold til regelverk og slike ting, selvfølgelig. Men også at en holder jorda godt i hevd. Og i den første 10-årskontrakten så hadde vi lagt inn en avtale om ... at han skulle grøfte 10 mål i året.

Jordeier Guri vektla sterkt at jorda som ble utleid skulle drives skikkelig og hadde fått konkretisert dette i kontrakten om utleie.

Men det er jo ikke alltid så lett å konkretisere skriftlig i en kontrakt hva man mener med god drift. Andre som ble intervjuet formulerte det mer vagt. Slik svarer jordeier Hallgeir på spørsmålet om hva det betyr å drive skikkelig:

Nei, det er jo det at – at jorda blir håndtert på skikkelig måte, det da, med ugrasbekjempelse og ... Ja ... helst ikke altfor tungt utstyr da. Og påpasse littegranne med innhøsting da, med vær og vind ...

Å finne fram til det som er viktig for jordeieren har betydning for leieforholdet. Og kanskje er det nettopp disse faktorene som er viktige som også bør vies litt

oppmerksomhet i kontrakten, i tillegg til standardpunktene. I eksemplet med jordeier John er dette et spesifikt punkt med å sikre adgang til et vann, og da var det ikke så nøye med drifta ellers:

I: ... hva legger du vekt på, ... betyr det noe for deg om hvordan de driver, eller?

John: Nei, egentlig ikke. Fordi at det er jo – den eneste gangen jeg ser dem er jo når de har på gjødning, og når jeg ser at de presser og henter ball her, så det er jo ikke noe anna enn det. ... Ja altså, sånn sett er det jo egentlig ubetydelig for meg, egentlig da. Så jeg kunne egentlig bare ha planta i skog også, for den del (ler litt).

I: Ja. Akkurat. Så det hadde ikke vært noen forskjell for dere heller?

John: Nei. Det er bare kanskje utsikten da. Det er eneste forskjellen (ler litt).

I: Ja, akkurat ... Har du vurdert å selge jorda da? Dyrkajorda? ...

John: Nei, egentlig ikke. For at det er jo mellom oss og vatnet den jorda er. Så da er det jo egentlig tilgangen til vatnet som er det essensielle her, egentlig.

Hvordan det ser ut i landskapet er viktig for noen av jordeierne. Jordeier Wenche utdyper: «De venta så lenge før de beita, og det så stygt ut og – Nei, jeg var bare ikke fornøyd. Ja, bare det at de slår over så det ser litt bra ut. Det betyr en del for meg da.»

Det handler også om å få respekt for det man gjør og står for. En er ikke nødvendigvis enten jordeier eller bonde. Jordeiere som leier ut kan også være bønder, om enn på en annen måte enn den bonden som leier jorda, slik dette sitatet viser:

Jordeier Siri: Så det at man må tenke alternativt ... – altså en bonde er ikke nødvendigvis bare en som maksimerer gras og melk og kjøttproduksjon. Det må være rom for alternativer. Men det - det tror jeg kommer nå med nye generasjoner og ...tar over da, at disse her småkongene på en måte dør litt ut. Som ser på i hvert fall oss damene som ... litt mindreverdige (ler litt) bønder, på en måte da.

Det handler også om hva man forstår med det å drive jordbruk. Siri leier ut jord, men har selv tanker om å drive, dog ikke som de som ekspanderer produksjonen og etterspør stadig mer jord. Ulike syn på det å drive jordbruk kan påvirke relasjonen mellom jordeier og bonde.

Noen jordeiere, gjerne de som har bodd lenge på eiendommen, er bærere av tradisjoner. Slike tradisjoner kan være knyttet til gamle sosiale relasjoner, inklusive gammelt uvennskap som holdes varmt også inn i leieforhold av jord. En bonde fortalte at han ikke kunne kjøre direkte fra et bestemt bruk til et annet som han leide jord av, fordi jordeieren ikke ville ha en slik kontakt hvis han skulle leie jord av ham. Jordeieren ville ikke ha spredt husdyrgjødsel fra det andre bruket bonde leide jord av. Det kan være også være hensyn til fare for smittespredning som kan begrense slik gjødselspredning, men i dette tilfellet gjaldt det gammelt nag.

5.4 Hvorfor selger ikke jordeiere?

I forrige delkapittel ble det pekt på noen grunner til at jordeiere ikke selger dyrkajorda eller gården. En kan jo tenke seg at leietakere vil kjøpe jorda for å sikre sitt produksjonsgrunnlag.

Noen jordeiere er opptatt av å ha det «fritt rundt seg». Som en jordeier sa på spørsmål om han ville selge jorda: «Nei, den ligger fint rundt gården, så det vil jeg ikke».

I forbindelse med det å eie et bruk hvor jorda leies ut, er det også et poeng hva som skjer med bygningene. Mens noen ser mer mulighetene i bygningsmassen, blir det for andre et problem:

Jordeier Tor: Ja, den situasjonen der, den er – kan dere takke dere sjøl for, egentlig – politikken. At de skal ha store bønder. Konsekvensene er jo at ... nå har vi masse småbruk rundt om, masse bygninger rundt om som står og forfaller. Som ingen – ingen vil bruke penger på.

Atter andre river bygningene. For mange jordeiere er det nok slik at de ikke vet hva de skal gjøre med jorda og gården framover. Det er en prosess å finne ut av dette, en prosess som kan pågå over mange år, som først finner en løsning når det blir helt nødvendig, for eksempel ved sykdom eller dødsfall. I eksemplet nedenfor er det jordeier Wenche som reflekterer over sin egen situasjon og hva framtida kan bringe. Den er preget av usikkerhet:

I: Hvordan ser du for deg framtida for jorda på bruket ditt da?

Jordeier Wenche: Nei, et godt spørsmål! Det har jeg tenkt litt på – jeg vet ikke. For jeg har jo 4 unger, altså, men det er ikke noen av dem som er interessert i akkurat det å drive noe. Og det er ikke grunnlag – gammel løe og ... Det lønner seg jo ikke – Det blir jo bare en hobby.

I: Ja ... er salg en mulighet da? Eller et alternativ ...

Wenche: Altså, jeg er veldig glad i plassen her da. Jeg har IKKE lyst til å flytte, i hvert fall ... før jeg MÅ (ler). Så det ... Men selvfølgelig, jeg vet en del som selger – selger jorda til ... andre bønder. Og DET er det en del som har gjort da. Det er jo en mulighet, men en får jo i grunnen så lite for det, vet du.

I: Ja, det er liksom ikke noe å gjøre på ...

Wenche: Nei – Og selvfølgelig – å selge hele gården – Men jeg har ikke lyst til å flytte, og ungene er jo glade i plassen – Så jeg tenker litt på det – jeg vet ikke helt hva jeg skal gjøre ...

I: Ja ... Åssen kunne du ha tenkt deg at det skulle ha vært da – kunne ha vært? Hva hadde vært det beste for DIN situasjon? ... Hva ønsker du deg?

Wenche: Ja, det var et godt spørsmål! Jeg er faktisk ikke sikker.

I dette prosjektet er det ikke undersøkt systematisk hvordan sammenhengen er mellom jordutleie og bygninger. En hypotese er at der bygninger holdes vedlike og brukes på en eller annen måte, blir heller ikke jorda solgt, men heller leid ut. Det kan være tanker og visjoner for framtida som virker inn på disse valgene.

Noen bruk har så små arealer med 20-30 dekar dyrka jord at det betyr lite fra eller til økonomisk for jordeier om det blir utleid eller ikke. Jordeier kan ha andre formål med jorda enn at det dyrkes fôr på den. Det kan være at det skal være fritt og luftig rundt eiendommen, men samtidig at det skal se ordentlig ut. Derfor er beitepusser, et traktorredskap som fungerer som en stor plenklipper, et viktig redskap for en del.

I en del tilfeller overføres eiendommen til neste generasjon, selv om det ikke er klart at neste generasjon vil drive jorda selv. Planene for eiendommen kan være vage og uklare. Kanskje er overtakelsen en uuttalt imøtekommelse av å holde eiendommen i slekta, og jorda blir fortsatt utleid. Jordeier Vilde forteller om videreføring av leiekontrakten:

Vilde: ... han [sønnen] har vært med på prosjektet. Han har vært med på møter, han har vært med og skrevet under papirene. Alt er ... i orden med det. Og det står jo i kontrakten også ... når det blir generasjonsskifte ... fører gården videre – [gjennom leieforholdet]

I: Ja, akkurat. Så det er ikke aktuelt at sønnen skal begynne å drive jorda?

Vilde: Nei, ikke med det første. Men det – han har vel sine planer.

Jordeiere som ble intervjuet var opptatt av å beholde gården i slekta:

I: Det er ikke vurdert å selge unna jorda?

Vilde: Nei. Nei, nei. Det er ikke aktuelt.

I: Hvorfor er det ikke det?

Vilde: Nei, for han [sønnen som skal overta og fortsatt leie ut] vil ha den.

I: Det er en gammel slektsgård?

Vilde: Ja, vi har tilbake til begynnelsen av 1600-tallet ... så har det vært samme familie på gården.

I: Ja. – og det kjennes at det betyr en del?

Vilde: Ja. Det gjør det. Ja.

Å selge jorda eller ikke er likevel en aktuell problemstilling selv om flere av de som ble intervjuet kviet seg for å si noe særlig til spørsmålet. Men vi kan registrere at det er en rekkefølge i dette. Det er en prosess hvor det å kunne snakke om saken inngår. Det kan være et vanskelig tema for mange. Det er ikke sikkert tida er moden for å kunne snakke om et eventuelt salg av gården.

Et viktig første steg er om bruket opphører som egen driftsenhet. Dette skjer for eksempel når dagens eiere drar på årene og vil trappe ned. Da kommer spørsmålet om noen vil overta. Hvis det umiddelbart ikke er det, kommer spørsmålet om å leie ut jorda til andre.

Et annet forløp er når jordeier velger å endre drifta midt i yrkeskarrieren. Vedkommende kan velge nedtrapping gjennom å forenkle drifta, for eksempel ved å endre fra melkeproduksjon til korn, eller ved å avvikle helt. Da kommer spørsmålet om en fortsatt ønsker å bo på eiendommen eller ikke. Noen velger å selge hele bruket og

vil overlate til nye folk å drive hele bruket videre. Andre ønsker å bo fortsatt og leier bort jorda. Slik kan det gå ei lang stund, på årevis. Deretter blir spørsmålet hva neste generasjon ønsker. Atter andre fradeler tunet til egen boligtomt, mens jorda selges som tilleggsjord. Men det er innvendinger mot å selge jorda også, og fradele bygningene i egen tomt:

I: Er det økonomien da som gjør at de – skal vi si eldre eller de ikke-aktive bøndene holder på det? Eller er det andre forhold også?

Bonde Birger: Det er økonomiske årsaker, hovedsakelig, mener jeg da. Men – men ... så er det jo mange som sjøl sier at – at dette her ... er like greit at vi flytter til byen i leilighet, og så selger vi gården, liksom helheten, så det kan komme nye folk til som driver dette skikkelig, i stedet for å skille ifra. For det er jo ikke alltid heldig å bare skille ifra alle disse her ... eiendommene. Og så går det 10 år, og så kommer det nye folk, og så lukter det for mye gjødsel når du sprer gjødsel, og så bor de i området, og så tror de det er bonderomantikk å bo på landet, og skal ha fri høns i hagen, ikke sant, og dette her. Så det er ikke BARE å alltid få de – folk som er fra byen som flytter til landet, og som kjøpte et fraskilt – For det er jo det som gjerne skjer da, i andre ledd etterpå.

De mest tydelige faktorene som har innflytelse på beslutninger om framtida for jord som leies ut er:

- Er det noen i neste generasjon som kan være interessert i å overta gården komplett med hus og jord?
- Hvis eiendommen er attraktiv i kraft av størrelse og standard på driftsapparat, kan det være mest attraktivt å selge hele eiendommen
- Hvis eiendommen er attraktiv som bosted kan det være mest aktuelt å selge unna jorda som tilleggsjord.

Men disse momentene vurderes ulikt. Noen trekker fram følelser og identitet. Etter en generasjon eller to med jordleie, kan båndene til jorda være svekket så mye at salg av jord eller eiendom kan være lettere å gjennomføre.

Disse funnene harmoner med at annen forskning som viser at slektskap og stedstilknytning har sterk innflytelse på vurdering av salg (Flemsæter 2009). I en undersøkelse blant eiere av landbrukseiendommer hvor eierne ble spurt om grunnene til at de bodde på landbrukseiendommen, var de viktigste grunnene at det var her de ville bo, at det å eie eiendommen var viktigere enn de pengene de kunne få for eiendommen ved salg, og at det var viktig at eiendommen var i familiens eie (Storstad mfl 2009).

Hvis eieren ønsker å fortsette å bo på eiendommen, kommer flere momenter inn i vurderingen angående om jorda skal selges eller ikke, slik sitatene viser. Noen kan også tenke seg å bygge ut arealene. Det krever godkjente utbyggingsplaner, men nær byer og tettsteder kan det være sterk etterspørsel etter utbyggingsarealer. Her spiller praktiseringen av jordvern inn. For noen blir det attraktivt med opsjonsavtaler som enkelte utbyggere gjør med jordeiere og bønder for å kunne bruke jorda til andre utbygginger en gang i framtida.

Med andre ord, eiendommens beliggenhet er vesentlig. I det følgende kommer noen sitater fra intervjuer med jordeiere som leier ut jorda. Det er ingen av disse som har planer om å selge. Sitatene gir likevel en bredde i forståelsen av hvordan jordeiere tenker om sin tilknytning til jordarealene. Forhold som blir vektlagt i sitatene er å ta vare på driftsenhetens produksjonsevne, eiertilhørigheten i slekta, de unges muligheter til å drive gården i framtida og det å ta vare på rettigheter som følger gården. Sitatene viser en betydelig bredde i hva som betyr noe for jordeierne. Dette utelukker ikke nødvendigvis salg, men det er momenter og verdier som bidrar til at jordeierne beholder eierskapet til gården selv om de ikke driver selv lenger. Tre sitateksempler følger her:

I: Men er det aktuelt å selge unna jord og beholde tunet, eller?

Jordeier Guri: Nei, det er enten eller. Hvis det blir noe salg så er det nok en gård som er til salgs med skog og jord og alt sammen.

I: Ja. Og ... – da må dere bort sjøl?

Guri: Ja, det må vi.

Ja, det tror jeg – Det er en bra driftsenhet, sånn sett.

I: Kunne dere tenke der å selge jorda i stedet for å leie ut?

Pareier2: Nei. For vår del så ... vi drev fram til 2003 og vi har to barn som fremdeles er tenåringer og vi kan ikke selge nå fordi vi ikke vet hva de vil om 10 år. Så det er brutalt å selge om de har lyst å ta over, men vi kan ikke kreve at de skal vite det nå, men vi kan det om 10 år hvis de sier nei. Da får de sende meg på gamlehjemmet så drar hun på byen.

Om det er aktuelt å selge svarer jordeier Erling:

Så lenge jeg har igjen fiskeretten i elva (hehe). Neida, vi har seter og ... det er ikke bare å selge nei.

Eierskap til jord kan være komplisert å forholde seg til ved at det er mange faktorer som spiller inn, samt at det er tett innvevd med personlige følelser og en identitet som gårdeier. Å få fram dybden i dette i relativt korte intervju omkring en problematikk knyttet til leiejord, er krevende og ligger utenfor det som har vært rammen for prosjektet.

Utsagn fra intervjuene er derfor tolket konkret og direkte uten å gå i dybden på hvert enkelt utsagn. Det må likevel nevnes at momentene som kommer fram og argumentasjonen som brukes ikke nødvendigvis dekker hele bildet. Det kan være tema som er følsomme og som er vanskelig å snakke om, eller man har liten trening i å snakke om temaet og å formulere det høyt. Dette forringer ikke studien som er gjort, men viser begrensningene i hvor langt man bør trekke konklusjoner.

5.5 Ulike jordeiertyper

Ut fra intervjuene med både bønder og jordeiere har jeg utviklet noen kategorier av jordeiere, se Tabell 1. Dette er en typologisering med idealtyper av jordeiere, og vi kan ikke forvente at en enkelt jordeier er identisk med en type selv om vilkårene skulle tilsi det.

Kategoriene er basert på en miks av data fra jordeiere og bønder. Ut fra intervjuene er det særlig to forhold som tegner seg som viktig for hvordan jordeiere agerer som nettopp jordeiere.

For det første er det av betydning om eieren bor på eiendommen eller ikke. Bor man på eiendommen er man mer opptatt av hvordan det ser ut rundt seg og man er sannsynligvis mer interessert i å benytte seg av goder og rettigheter som hører til eiendommen. Hvis man ikke bor på eiendommen, er det større sannsynlighet for at økonomisk utbytte, dvs. leiepris er viktigere. Men fjerneie kan også gi seg utslag i generelt mindre interesse for eiendommen, ev. at det blir en fritidseiendom.

For det andre viser intervjuene at det er av betydning om jordeieren har erfaring som bonde eller ikke. Det å ha erfaring som bonde ser ut til å bidra til at man vektlegger driftsmessige forhold mer, god drift, holde jorda i hevd mv. Slike erfaringer gjør også at jordeieren lettere kan sette seg inn i bondens situasjon. Det betyr ikke nødvendigvis at det ikke er interessemotsetninger, kanskje tvert imot. Jordeieren kan stille mer krav til bonden og drifta på leiejorda. Hvis man ikke har erfaring som bonde, kan det se ut som kan kanskje er mer opptatt av hvordan det ser ut i landskapet eller at det blir en mer økonomisk betraktning slik at leiepris teller mer.

Ut fra disse to dimensjonene er det mulig å konstruere fire kategorier (typer) av jordeiere.

Tabell 1: Typologi av jordeiere.

	Erfaring som bonde	Ikke erfaring som bonde
Bor på eiendommen	Den pensjonerte bonden	Den boende eieren
Bor ikke på eiendommen	Fraflytteren	Fjerneieren

I det følgende beskriver jeg kort disse idealtypene av jordeiere.

Den pensjonerte bonden er opptatt av hvordan jorda drives videre etter at han/hun har gitt seg. På godt og vondt følger denne med på hva leietakeren gjør, og kan gjerne bistå litt hvis det høver seg slik. Han/hun vil samtidig ha en forståelse for leietakerens situasjon og behov. Han/hun vil neppe være prisdrivende i leiemarkedet. Det kan være stor usikkerhet om hva som skjer med jorda hvis det ikke er noen til å overta når denne jordeieren ikke vil eie lenger.

Den boende eieren har kanskje kommet flyttende til og har aldri drevet jorda selv. Det er leietakeren av jorda som opprettholder driveplikten. Denne jordeiertypen er ikke så opptatt av hvordan jorda drives, men kanskje mer av hvordan det ser ut og om jordbruksdrifta forstyrrer bokvaliteten. Tresking om natta, rundballelagring tett på huset og kjøring av møkk er ikke populære aktiviteter. Samtidig kan jordeieren være mer opptatt av leieprisen enn den pensjonerte bonden. Men dette er helt avhengig av etterspørselen. I intervjuene fant vi eksempler på at jordeieren ikke tok betaling i det hele tatt, men var opptatt av at enga så ordentlig ut. Det å kjøpe et gårdsbruk, gjerne et småbruk, kan ha ulike motivasjoner. For eksempel kan det være å realisere en drøm om å bo landlig eller å drive med litt produksjon i det minste til eget bruk, litt selvhushold. Det er også en egen kategori innflyttere med hest. Kanskje trenger de jorda selv til beite og fôrproduksjon, i så fall vil det ikke være jord til leie.

Fraflytteren som har vært bonde, vil sannsynligvis ikke være jordeier i lang tid. Varigheten avhenger av i hvilken grad det er lokal etterspørsel etter jord, og om det er noen i neste generasjon som kan tenkes å overta gården. Hvis det er aktuelle kandidater til å overta, kan jordeieren sitte ei stund med jorda, og vil da være interessert i at den blir holdt i god hevd. Ellers vil han/hun nok antakelig selge hvis det er etterspørsel, nettopp fordi det er viktig at jorda er i drift.

Fjerneieren som ikke har vært eller er bonde selv, er gjerne etterkommere etter bønder som tidligere drev gården. I områder hvor det er etterspørsel etter jord, kan jorda være solgt og tunet skilt fra, i hvert fall synes dette å være ei vanlig utvikling over tid. Men fra intervjuene kom det også fram at enkelte sitter både med jord og hus, og vil heller ta inn leieinntekt fordi det relativt sett ble hevdet å være bedre økonomisk å leie ut enn å selge. Det kan derfor også oppleves at fjerneieren er mer opptatt av hvor mye leieinntekter en kan få. Hvis det er lite etterspørsel etter boliger i området,

er tunet og bygningene beholdt som fritidsbolig. I noen tilfeller er det sameier av slike eiendommer. I områder med lite eller ingen etterspørsel etter jord, er det en reell fare for at drifta legges ned helt og gjengroing starter. Noen slike tilfeller kan være knyttet til dødsbo. Regjeringen har foreslått å innføre et krav om at boet innen tre år må sørge for at eiendommen overføres til en ny eier for å hindre at slike eiendommer blir liggende brakk (Justis- og beredskapsdepartementet 2020).

Ved å betrakte jordeiere ut fra ulike kategorier kan vi få et bedre grunnlag for å vurdere relasjoner mellom jordeier og leietaker. Dette kommer vi tilbake til i kapittel 7 hvor vi blant annet ser på forhandlingssituasjonen. Ulike eiere vektlegger ulike faktorer. For å få en god forhandlingsløsning for begge parter bør disse faktorene komme tydelig fram. For eksempel vil antakelig den pensjonerte bonden stille større krav til bønder om kvalitet på jordbehandling.

En slik typologi kan være til støtte for en bonde som har kontakt med jordeiere. Ved å betrakte litt prinsipielt ulike kategorier jordeiere, kan det stimulere til å reflektere over hvor ulike interesser jordeiere kan ha og hvorfor det kan være slik. Typologien kan også være nyttig for de som er utenfor selve leieforholdene. Det kan være eksterne aktører som skal gi råd eller eventuelt bistå som en tredjepart i et eller flere leieforhold hvor det søkes å finne nye fordelinger av leiejorda. Dette kan bidra til å oppnå bedre avtaler for alle parter.

6. Et marked for leie av jord

6.1 Et uformelt marked

Det er et marked for leie av jord hvor tilbud og etterspørsel møter hverandre. Markedet er lokalt og avhengig av flere faktorer som er nevnt innledningsvis i rapporten, kapittel 2. Markedet er i stor grad uformelt, og uoversiktlig sett utenfra. I noen tilfeller kan vi se annonser i lokalaviser, slik som figur 6 nedenfor viser.



Figur 7: Annonse etter leiejord i ei lokalavis.

Mer vanlig enn annonsering er at leieforhold av jord har utgangspunkt i uformelle kontakter og personlige nettverk. I andre tilfeller kan for eksempel rådgivere ha gitt tips til både bønder og jordeiere om at det kanskje kan være mulig å leie jord fra den og den. Disse har i så fall tatt på seg en uformell jordmeglerrolle.

Ut fra markedsteori bør full informasjon om tilbud og etterspørsel være til stede for å få til «riktige» priser og en mest mulig effektiv løsning av fordeling av leiejord. Hvis alle handler etter optimalisering som mål, vil leiejordsprisen avspeile de fordeler og ulemper hver enkelt opplever med arrondering, avstand til teigene og kvalitet på jorda. Men slik full informasjon eksisterer ikke.

Et tiltak for å øke informasjonen kan være å lage en oversikt over hvilke leieforhold som eksisterer, hvem som har jord til leie og hvem som ønsker å leie jord. I intervjuene ble både bønder og jordeiere spurt om slike oversikter kunne være ønskelig, i form av for eksempel et register, en jordbørs eller en jordbank. Reaksjonene på dette var blandet. Det er ikke alle som ønsker mer oversikt. Noen har interesse av at informasjonen ikke er større enn i dag. Men den vanligste innvendingen kom fra bønder som frykter at mer informasjon vil være prisdrivende, og flere viser til erfaringer med kjøp og salg av melkekvoter.

At det er et pressområde for jord, det vil si stor etterspørsel etter jord, har flere årsaker. I områder med mye husdyr og med krav om spredearealer blir det også behov for areal når husdyrproduksjonen er stor. Å dempe veksten eller redusere husdyrproduksjonen kan være et grep. En som ble intervjuet pekte på at det i forbindelse med krav til nye spredearealer for husdyrgjødsel kunne vært slik at alle gikk ned i dyreantall, tilsvarende noe slikt som melkekvoter, da i stedet for å etterspørre mer areal.

I andre områder er det ikke noe pressområde, og da er situasjonen en helt annen. Når det ikke er etterspørsel etter jord, blir utfordringen for jordeieren i større grad å få noen til å drive jorda. Jeg ser derfor nærmere på driveplikten og jordloven.

6.2 Jordloven og regulering av jordleie

Jordlova av 1995 har som et viktig formål å sørge for at jord holdes i hevd, det vil si at jord drives. Lovens §8 handler om driveplikt av jordbruksareal, og i andre ledd står det:

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort. 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. Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Et viktig punkt for leiejord er kravet om skriftlig kontrakt på ti års varighet og å sende kopi til kommunen. I henhold til §8A kan departementet gi fritak for driveplikta. Forhold knyttet til driveplikt er utdypet i Rundskriv M-2/2017, *Driveplikten etter jordloven*, fra Landbruks- og matdepartementet (2017).

Rundskrivet omtaler mulighetene for å få fritak for driveplikt eller lemping på vilkårene:

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. 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. (s.7)

Framleie er mulig, det vil si at leietaker leier videre til andre.

I rundskrivet er det poengtert at ved bortleie av jord skal det lede til det som omtales som en driftsmessig god løsning. Dette er sentralt i spørsmålet om arealfragmentering

ved leiejord, slik at her siterer jeg det som står i rundskrivet om dette med min understreking av det som direkte berører arealfragmentering:

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. Dersom arealet skal drives som tilleggsjord til en annet jordbruksareal, må det foretas en vurdering av forholdet mellom det bortleide jordbruksareal og det arealet leietakeren driver fra 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 jordbruksareal 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. (s. 6-7)

Landbruksmyndighetene kan altså til en viss grad i forbindelse med vurdering av inngåtte kontrakter om leiejord se om leieforholdet bidrar til gode driftsløsninger, men de skal *ikke* vurdere om alternative løsninger kunne vært bedre.

Uten at dette er systematisk undersøkt, er mitt inntrykk at særlig to forhold fører til at leiekontrakter blir skrevet og dermed loven blir fulgt opp, antakelig også med kopi til kommunene. Det er for det første ved kjøp av konsesjonspliktige jordbrukseiendommer hvor det hører med driveplikt og kjøperen ikke har tenkt å drive selv. Da får kjøper et pålegg om å ordne en skriftlig leiekontrakt, og da i prinsippet for ti år. Mye tyder på at kravet til ti års binding ikke er så nøye fulgt opp av kommunene. For det andre er det ved investeringer ved utbygging hos leietaker at kreditorer vil ha en garanti for at utbyggeren har et ressursgrunnlag som kan forsvare låneopptak. Men også her synes det å være varierende i hvilken grad det stilles krav om skriftlig kontrakt. I områder hvor det er kultur og tradisjon for muntlige avtaler, kan dette også være tilstrekkelig for de som låner ut penger. Intervjuene viser i hvert fall at det er ikke nødvendig med kontrakter på all dyrkajorda som leies.

Eksemplet nedenfor fra et intervju viser at leie av jord foregår uten at det følges opp av skriftlige avtaler. Jordlovens krav om drift blir oppfylt. Når jordleie kombineres med bytting av jord, noe som skifter fra år til år, blir åjourføring av kontrakter et merarbeid som anses som unødvendig når et tillitsbasert system oppleves å fungere. Bonde Werner som bytter jord i vekstskifte og leier jord i tillegg forteller:

Werner: Ja, vi som bytter, vi har jo ikke noe skriftlig eller noe sånt noe. Men ... Ja – nå har det funka sånn i hvert fall i 15 år <...> uten noen formell avtale eller noe sånt noe. Så det regner jeg med er ikke noe problem. De som jeg leier hos, har jeg heller ikke noe skriftlig.

I: Det der med langsiktighet i avtaler ... Det er ikke noe kommunen har lagt seg litt oppi, og ... spurt og undersøkt noe?

Werner: Nei.

Slike fortellinger har vi hørt flere av. Så bortsett fra de to unntakene som er pekt på, synes det å være et tilnærmet sovende krav fra kommunene om skriftlige leiekontrakter. Fra kommunenes landbrukskontorer hører vi at dette ikke er prioritert arbeid blant alle de øvrige oppgavene de har. Bonden Hans gir uttrykk for hvordan han oppfatter situasjonen med hensyn til krav om langsiktighet i avtaler og skriftlige avtaler:

Det kravet blir jo ikke håndhevd utenom de til fast konsesjon på kjøp av en eiendom, en overtakelse eller noe, der kommunen krever en plan på det da.

Det er et nokså vanlig tiltak å leie bort jorda til andre når en bonde trapper ned produksjonen, og etter hvert avvikler helt. I slike tilfeller er det ingen banker som krever en sikkerhet i form av en langsiktig avtale og få eller ingen spør om kontrakt som sikkerhet for at driveplikten blir overholdt. Bonden Einar sier: «Det er en del folk som trapper ned og blir pensjonister som ikke vil binde seg opp så lenge».

Det er imidlertid ikke bare de som trapper ned og bønder som ikke lager avtaler. Det offentlige selv har nødvendigvis ikke et mer langsiktig perspektiv, slik en bonde fortalte om en eiendom som var i offentlig eie, og som han leide jord av.

I: ... Har du avtaler på den jorda du leier da?

Bonde Einar: Nei.

I: Kun muntlig?

Einar: Kun muntlig ja. Jeg leier ganske mye jord av <offentlig enhet, navn utelatt>. Der får jeg avtale år for år vanligvis, fordi at de for sin del har noen avtaler, men de er ikke verdt papiret de står på.

Kommunene skal ha oversikt over inngåtte leiejordsavtaler. Det er også relatert til kontroll av produksjonstilskudd til jordbruket. Produksjonstilskuddsregisteret har oversikt over hvilke eiendommer (gnr/bnr) som drives av hvem. Det er viktig å påpeke at det også finnes kommuner som følger opp dette på en tettere eller strengere måte. I denne studien har vi ikke foretatt en egen undersøkelse av hvordan kommunene følger opp jordleieavtaler, men inntrykket er at det ikke betraktes som spesielt viktig å følge opp blant mange andre oppgaver.

7. Relasjonen jordeier og leietaker

7.1 Etablering av kontakt

Det er som oftest leietakeren som er pådriver for å etablere leieforhold. Dette er naturlig ut fra at det er leietakeren som er avhengig av jordressursene for å opprettholde eller øke produksjonen:

I: Dette med organisering av leiejord og det å få tak i leiejord. Går det på bekjentskaper eller er du oppsøkende?

Bonde Einar: Begge deler.

I: Er det du som da er ute etter jord som søker etter og finner noen eller er det de som leier ut også?

Einar: Nei, stort sett er det jeg som må ta initiativ ja.

I noen tilfeller kan det å etablere en kontakt mellom jordeier og bonde som mulig leietaker være en terskel å forsere for begge parter. Hvis det skal bli endringer i jordleieforhold for å oppnå gunstigere driftsløsninger med mindre arealfragmentering, må det jo etableres nye kontakter som kan lede til nye leieforhold. En bonde forteller hvordan det kan foregå:

I: ... Men hvordan foregår dette <etablering av leieavtaler> her da ... – for det er ikke noe åpent marked for dette her?

Bonde Sivert: Neeeee ..., det begynte jo med bare at jeg kontakta han som hadde det, og så spurte om det var aktuelt, egentlig. Det var sånn det begynte ... Jeg visste at det var noe jord som var – KUNNE brukes da ... – og at det ikke var så langt unna. Vi ønsker kanskje ikke å gå HELE bygda, vi da, at det blir stygglang kjøring. ... Så det var bare at jeg begynte å ta kontakt med han og spørre om det var aktuelt, egentlig.

I mange tilfeller er jordeier og bonde bekjente fra før i andre sammenhenger, noe som senker terskelen for å etablere kontakt, forutsatt at den tidligere relasjonen ikke er direkte negativ. Ved negative relasjoner blir terskelen høyere for å etablere et leieforhold, ofte tilnærmet uaktuelt.

Omdømme og rykte vil også ha betydning. Jordleie foregår som oftest i lokalsamfunn som er gjennomsiktede i den forstand at mange vet mye om mange. Bønder eller

jordeiere som har dårlig omdømme for hvordan de driver jorda eller opptre i relasjoner, kan ha problemer med å etablere nye leieforhold.

7.2 Forhandling og makt

Leie av jord baserer seg på en avtale mellom to parter. Som i andre avtaleforhold omfatter dette aspekter knyttet til makt og forhandlinger.

Makt kan forstås ut fra et bytteteoretisk perspektiv hvor oppmerksomheten rettes mot aktørenes interesse og kontroll over ressurser. Ifølge Hernes' maktmodell har en aktør makt over andre, dersom han eller hun kontrollerer hendelser som den andre aktøren har interesser av (Hernes 1975). Sentralt innenfor dette perspektivet er blant annet spørsmål som: Hva er grunnlaget for makt? Hvem har makt? Hvordan utøves makt? Hvilke ressurser gir makt?

I en jordleiesituasjon kan vi ta utgangspunkt i at begge partene er interessert i å få til en avtale om et leieforhold, slik at selve forhandlingen og maktfordelingen dermed blir viktig. Der det er skjevheter i maktforholdet snakker vi gjerne om at det er asymmetri. Slike skjevheter kan for eksempel være hvor det er stor ubalanse i tilbud og etterspørsel av leiejord. Hvis det er stor etterspørsel etter jord og lite tilbud, har bonden som ønsker jord få eller ingen alternativer, og dermed har jordeieren større makt og kan sette strengere vilkår og ta høyere pris. Hvis det derimot er stor tilgang på leiejord og liten eller ingen etterspørsel, er jordeieren glad til om det er noen som vil bruke jorda i det hele tatt, og det gratis.

Slike asymmetriske forhold legger føringer for hva som kan være mulig å oppnå av endringer i fordeling av leiejord i et område.

Gitt at et leieforhold er litt mer balansert eller symmetrisk maktmessig, kan det være fruktbart å se nærmere på ulike interesser i et leieforhold. Leieforholdet er en forhandlingsituasjon. Jeg kan illustrere dette ved å vise to eksempler hvor henholdsvis jordeier og bonde går litt på tå hev overfor det vi kan kalle motparten:

I: Hvor langsiktig er det det leieforholdet da? Hvor lenge har de hatt det de som har det nå?

Jordeier Wenche: Nei, det er jo faktisk i mange år da, men det er ikke noe sånn skriftlig – det er bare sånn fra år til år.

I: Fra år til år, ja. Hvordan gjør dere det da? ... Spør de hvert år? Eller ... er det DU som spør, eller?

Wenche: Jaa, det er bare sånn at vi snakkes. Ja. Jeg er bare glad hvert år de kommer (ler litt).

I: Ja ... – får du noe betaling for det da?

Wenche: Nei, jeg tar ikke noe for det.

I: Så hva ... er det DU opplever at du oppnår med det – med en sånn avtale da?

Wenche: Nei, at det ser litt bra ut. For hvis det blir stående uten å bli slått, så blir det jo innmari stygt da.

I: Ja ... Nettopp.

Wenche: De gjør meg ei tjeneste da ...

I: Hva tror du DE føler de får da, ut av det?

Wenche: Vanskelig for meg å vite ...

I: Men de får jo fôr og beiteområde.

Wenche: Ja. Ja da, men her er masse beite, så det – ja – ... jeg tror ikke det er noe problem.

I: Nei, så du er egentlig litt redd for at de ... et år ikke ønsker å bruke arealet?

Wenche: Ja. Da må jeg ut og spørre andre.

I: Ja. Tror du – er det mulighet for DET da? At du kan få noen andre.

Wenche: Ja, disse på <annen bygd> – men jeg har bare ikke lyst til å ha DEM da.

Wenche har dermed som jordeier ingen andre reelle alternativer til dagens bruker av jorda. Hun opplever selv også at hun er prisgitt den som bruker jorda i dag.

I et annet eksempel er det leietakeren, bonden, som er forsiktig med å kreve for mye av jordeieren:

I: Men har dere noen sånn skriftlige avtaler?

Bonde Lars: På jorda har jeg det til dels da.

I: Til dels ja.

Lars: Ja, jeg har det til han faktisk ja, har jeg. Noen plasser har jeg ikke turt å spørre.

I: Men hvorfor tør du ikke det da?

Lars: Nei, det ligg i kortene at de ikke vil binde seg til så mange år. <...> Og en plass er det et firma som eier. Som helt uttalt - det ligger rett i nærheten her forresten - har som hensikt å bygge det [bruket] ned. Så de har en veldig profesjonell fremtoning, så de har jo skrevet kontrakt om at det ikke skal vedlikeholdes noen grøfter på eiendommer og at det gis bare leie på ett år i gangen, selv om det står jo i den her jordloven at man har krav på ti års kontrakt. Jeg har ikke gidde å strekke strikken, har jeg ikke gjort.

Relasjonen mellom jordeier og bonde er i en form for forhandlingssituasjon. I forhandlinger er ikke alltid det smarteste å oppnå det beste for egen del. Forhandlere som vinner over motparten er paradoksalt nok ofte tapere, ifølge Schei (2001), ved at en taper både i forhold til å ivareta egne interesser og i forhold til de andre partene. Han forklarer dette med at man blir mer konkurranseinnstilt og opptatt av å vinne over den andre parten enn av å utvikle løsninger som baserer seg på partenes underliggende interesser.

Det å forsøke å balansere maktforholdet kan utløse et vinn-vinn potensiale (Lewicki mfl. (2001) sitert av Schei (2001)). Partene kan ha motstridende interesser i noen faktorer, som for eksempel leiepris, men de vil ofte i tillegg være interessert i ulike faktorer. De prioriterer med andre ord ulikt. I en forhandling kan de da finne løsninger hvor partene gir i faktorer som er av mindre viktighet, mot å få gjennomslag i faktorer av større viktighet. Dermed kan partene i et forhold få tilfredsstilt sine interesser på en bedre måte totalt sett enn ved å inngå kompromiss om hver enkelt faktor. Det er «bedre å få en rimelig andel av en stor kake gjentatte ganger, enn alltid å få den største andelen av en liten kake» er metaforen Schei (2001) bruker.

I en mer profesjonell sammenheng pekes det på at det er viktig å gjennomføre en grundig interesseanalyse, invitere tydelig til samarbeid, unngå å havne i konkurranseatferd i forhandlinger, og å utvikle samarbeidstemning i forhandlingssituasjoner hvor tillit i liten grad er til stede (Schei 2001). Det kreves

kompetanse for å gjøre dette «etter boka». Slik kompetanse kan utvikles, men det skal kanskje ikke så mye til for å få inn elementer av dette i vår sammenheng om leiejord. Det grunnleggende er å kunne vurdere interessene for begge parter i jordleierelasjonen, både egen og motpartens.

Vi tar utgangspunkt i teori hvor interessene til hver av partene kan kategoriseres (Rognes 2015):

- Felles interesser, det vil si interesser som man deler og i stor grad har sammenfall.
- Separate interesser, det vil si interesse som en part har, men ikke den andre har, og dermed lettere kan oppfylles for den ene.
- Konfliktinteresser, det vil si at partene har motstridende interesser, noe som gir grunnlag for konflikt. Her kan det være nyttig å rangere interessene, hva er viktigst for hver av partene? Vi kan kalle dette motstridende interesser i jordleiesammenheng.

Ut fra intervjuene kan det tyde på at det er en god del leieforhold som ikke er gjennomarbeidet. Det betyr ikke bare at det mangler skriftlig avtale, men heller ikke den muntlige avtalen har vært drøftet i særlig grad. Vi kan si at forhandlingene har vært ufullstendige. En viktig del av forhandlingene er å klargjøre interessene i forholdet. Hva er de viktigste interessene for den enkelte parten? Hva er motstridende interesser, og ikke minst hva er felles interesser? Slike avklaringer kan gi en bedre avtale for begge partene. Hvis de klarer å bygge på felles interesser, kan leieforholdet bli mer balansert og begge parter opplever mer nytte. I vedlegg 1 har jeg laget et skjema som kan være et hjelpemiddel for å lage en interessekartlegging.

Noen leieforhold kan ha sterke felles interesser i å videreføre jordleien, særlig i områder hvor det er lite jord tilgjengelig og få bønder som etterspør. Jordeier og bonde kan være i et skjebnefellesskap, hvor bonden er helt avhengig av jordarealene og jordeieren ikke har alternative leietakere. Slike områder finnes.

For de som har svakest posisjon i en forhandlingssituasjon er det usikkerhet i leieforholdet, for eksempel når det skal fornyes kontrakter. Et eksempel fra intervjuene:

Bonde Wiggo: Ja. Og nå skal jeg jo fornye da. Så da er det jo spennende å se da, men ... En har jo to tanker bestandig da – hvis en mister jorda så ... tør jeg ikke å investere så hardt som jeg KUNNE ha gjort, for det er jo leiejord. Du vet jo ikke hva framtida bringer da.

I: Nettopp ... Og har du inntrykk av at det er sånn det ordnes rundt omkring ellers også, at en har 10-årskontrakter, eller?

Wiggo: Ja, vi hadde en på Landbruksrådgivninga som var flink – han har slutta nå da. Nå er det jo ymse da, men ... han – Det kom noen regler, og da satte han som krav da at alle som skulle leie jord skulle ha 10-årskontrakter. For det var en fordel for oss som leier. Han var mer på vår part enn de som leier ut.

Hvis man heller ikke har skriftlig kontrakt, men kun en løsere muntlig avtale, kan usikkerheten oppleves som enda større. Det er jo lovpålagt å ha skriftlige leiekontrakter, men uavhengig av det vil jeg understreke at det er mange gode argumenter for å ha en skriftlig kontrakt. Det kan nettopp være verktøyet som kan hjelpe både jordeiere og leietakere til å forbedre situasjonen for seg. La oss se litt nærmere på temaet leiekontrakter.

7.3 Leiekontrakter

Avtaler om leie av jord bør nedfelles i skriftlige kontrakter. Muntlige avtaler er like gyldige som skriftlige avtaler, men er lite praktiske som dokumentasjon overfor tredjepart og mer krevende hvis det skulle oppstå konflikter. Muntlige avtaler er i stor grad tillitsbaserte, noe som i seg selv er et gode, og det er effektivt når alt fungerer bra. Det er imidlertid krav fra det offentlige om skriftlige kontrakter som dokumentasjon, jf. omtalen av jordloven i kapittel 6.2. Skriftlige kontrakter vil skape sikrere rammer for samarbeidet mellom partene. Det eksisterer flere slike maler, for eksempel har mange kommuner slike, fylkesmennenes landbruksavdelinger, og ulike organisasjoner og rådgivere i jordbruket. Med litt søking på internett finner man flere eksempler. Det er utenfor denne studiens oppgave å lage forslag til leiekontrakt, men det gis likevel noen innspill til tema som bør inkluderes.

Det er behov for tilpassa kontrakter hvor partene må ta stilling til hvordan de ønsker jordleie skal foregå, og de må drøfte ulike sider ved leieforholdet slik at begge parters interesser kommer fram.

Tidligere i rapporten er det vist til at det er viktig med langsiktige kontrakter for å sikre at det investeres i å opprettholde jordkvaliteten (drenering, kalking mv). Men hvor viktig er egentlig kravet om langsiktige leiekontrakter? Det er også innvendinger mot langsiktige leiekontrakter. Ut fra et perspektiv om at det er et potensial i å forbedre

fordelingen av leiejord er det viktig og nødvendig med et mer dynamisk leiejordsmarked. Skal det skje endringer som gir gunstigere driftsforhold må noen leieforhold opphøre og andre etableres. Langsiktige leiekontrakter som ikke kan sies opp vil virke konserverende og vil forsinke ei slik endring.

Noen av informantene viser til at det er en del folk som trapper ned og blir pensjonister som ikke vil binde seg opp i langvarige leiekontrakter. Kanskje ønsker de å selge gården om ikke så lenge, og da ønsker de ikke en heftelse på gården som kan redusere interessen fra mulige kjøpere.

Sitatet nedenfor er representativt for den typiske situasjonen ut fra de intervjuene som er gjennomført. Bonden Einar leier jord:

I: Men leiekontrakter, har dere det?

Einar: I de aller fleste tilfeller ja.

I: Ja. Er det da skriftlig?

Einar: Ja.

I: Og hvor mange år er de på da vanligvis?

Einar: Det varierer. Kommer du inn på en plass det er bo- og driveplikt så må det jo være 10 år for å opprettholde driveplikta slik sett.

I: Ja, og da blir det skrevet på det?

Einar: Ja, for da skal det inn til kommunen. For det skal jo være en forutsetning for hvis du ikke skal drive jorda selv, så skal det leies bort på langsiktige kontrakter og det er da 10 år. Det er en del folk som trapper ned og blir pensjonister som ikke vil binde seg opp så lenge.

I intervjuene ble det overfor de som hadde skriftlige kontrakter spurt om det var noe i kontraktene som sa noe om jordas tilstand og vedlikehold av den. Vanligvis var det ikke skrevet noe eksplisitt om dette i kontraktene, ifølge informantene. Men unntak var det, og her tas med et eksempel fordi det kan være noe å lære av. En jordeier refererer fra sin egen jordleiekontrakt:

Jorda skal brukes i henhold til sedvanen for godt jordbruk, og unngå skade på jordstruktur. Grøftesystem og kummer skal repareres av forpakter. Det skal dyrkes korn og poteter, fortrinnsvis settepoteter, på eiendommen. Dyrking av andre kulturer skal godkjennes av eier. Det skal foretas god ugrasbekjempelse på jorda, uten nevneverdig oppbygging av noen frøbank. Kontroll, regulering og ev. sanering av alvorlige sykdoms- og ugrasproblemer, som f.eks. floghavre, ringråte, potetål eller andre problemer skal diskuteres og avtales med eier. Maskiner fra andre eiendommer enn fra forpakter skal IKKE benyttes på eiendommen. Det betyr at utstyr til f.eks. halmpressing ikke skal skje med annet enn forpakters eget utstyr. All form for utstyr – grøfteutstyr, gravemaskiner, etc., som benyttes på andre enn forpakters jordbruksarealer, skal spyles rent med høytrykksspyler og varmt vann, minimum 60 grader, før det tas i bruk på eiendommen. Flytting av jord til eiendommen fra andre eiendommer er i utgangspunktet IKKE aktuelt. Ev. flytting av jord skal avtales med eier i god tid før flyttingen skal skje.

Slike hensyn som det vises til i kontrakten her, er neppe vanlig i leiekontrakter, men det er et godt poeng at det tas inn noe om jordbearbeiding og sykdoms- og ugrasbegrensning.

Typisk kan bonde og jordeier ha tilpasset seg et leieforhold uten kontrakt. Her er noen eksempler på liten vektlegging av kontrakt. Bonde Werner driver med både jordbytting og leie av jord, og har ingen skriftlige kontrakter:

Ja, vi som bytter, vi har jo ikke noe skriftlig eller noe sånt noe. Men ... Ja – nå har det funka sånn i hvert fall i 15 år, – Uten noen formell avtale eller noe sånt noe. Så det regner jeg med er ikke noe problem. De som jeg leier hos, har jeg heller ikke noe skriftlig.

Det er også noen jordeiere som vil unngå kontrakt for å kunne være mer fleksible:

Jordeier Gunnar: Med en sånn kontrakt, da blir man jo låst på alle mulige måter ... Da har en i grunnen ikke råderett over sitt eget.

I: Nei ... Og det er litt viktig å ha?

Gunnar: Ja, det er klart det er viktig. Det blir det for alle som ... som eier noe.

Jordeier Gunnar vil beholde sin handlingsfrihet for eiendommen, og det samme vil jordeier John i neste eksempel:

I: Hva slags avtale har dere da?

John: Nei, vi har egentlig ikke noen spesiell avtale. Vi har bare årsavtale, at han bare bruker det så lenge jeg sier det er greit.

I: Muntlig?

John: Ja, jeg synes det er greit, jeg, for da er det ingen som er bundet til noen ting. Så ... står en fritt fram til å gjøre hva en vil, egentlig.

Frihet for jordeieren kan skape usikkerhet hos leietakeren, slik som bonden Birger kan fortelle:

I: Men har dere avtale på dette her, skriftlig avtale?

Bonde Birger: Først hadde vi en avtale på 3 år. – og det var muntlig. Og så nå har vi skrevet en ny avtale på ... fra 3-5 år, og det <er nødvendig> for min del også i forhold til spreieareal og ... og lån og bank. Så bankene begynner jo også å kreve mer og mer at en skal ha dokumentasjon på <tilgang til ressurser for å> opprettholde drifta, ikke sant. Men det er – kulturen i det i grunnen her, det er jo at en – ofte at de som leier ut, de vil gjerne ikke skrive under, men vi som skal drive, vi står med papirene og – Men de som skal leie ut, de vil egentlig stå helt fritt og ... ha det muntlig. Og hvis en ønsker da ... i ytterste konsekvens, så kan de bryte avtalen året etterpå eller 2 måneder før du skal så i ny eng.

Det er ikke gunstig for bonden som planlegger å fornye enga å risikere at neste år overtar en ny leietaker. Det samme om det er foretatt investeringer i form av drenering eller kalking. Bonden har behov for sikre at han/hun får nyte godt av dette. I slike tilfeller kan man jo tenke seg dynamiske avtaler i den forstand at avtalen gjøres forpliktende for eksempel i minst to år til. For bonden som trenger arealer, er det viktig å sikre en viss langsiktighet. Da blir heller kjørelengda en salderingspost – en må kjøre så langt det er nødvendig.

Undersøkelsen viser at kontraktens varighet varierer. Ved muntlige avtaler om leie går disse gjerne fra år til år uten noen bestemt varighet. Gjennom intervjuene fikk jeg også høre om skriftlige avtaler som var løpende, det vil si uten tidsangivelse. Det mest vanlige for skriftlige kontrakter er likevel ti år ved oppstartstidspunktet, men det var også kontrakter med fem års varighet. Kontrakter som er lengre enn ti år kan kreve

konsesjon, slik det er formulert i rundskriv om driveplikt: «Avtaler ut over 10 år kan betinge delingssamtykke etter jordloven § 12 og konsesjonsbehandling etter konsesjonsloven» (Landbruks- og matdepartementet 2017: s. 6). I undersøkelsen var det noen som hadde inngått kontrakter med 15 års varighet. Det kan være grunn til å diskutere om kravet til ti års kontrakter er for rigid. Det er riktignok rom for unntak, men en mer fleksibel og tilpasset ordning med kontraktene kan gjøre at man oppnår mer av det man ønsker, enn like ti årsregler over alt. Hvis både jordeier og leietaker tok en god gjennomgang av hva som er viktig for dem i et leieforhold, kan det bli en bedre løsning totalt, også ved at flere inngår skriftlige kontrakter.

I henhold til jordloven har ikke jordeier anledning til å si opp en leieavtale i en tiårsavtale for at driveplikten skal opprettholdes. Leietaker derimot kan si opp avtalen. Her er det en ubalanse gitt av lovgivende myndighet. Vi ser at dette med oppsigelse praktiseres på ulike måter. I muntlige avtaler som går nærmest fra år til år, er oppsigelse ikke regulert. I skriftlige avtaler er det også håndtert ulikt. I noen tilfeller kan tekst som formulert i en mal som er brukt, blitt stående urørt, mens i andre tilfeller hørte vi om 12 måneders gjensidig oppsigelsestid for både jordeier og leietaker. Andre har formulert leietakerens oppsigelsesmulighet som for eksempel: «Leieren kan med 1 års varsel si opp avtalen før leietida utløper dersom drifta på egen eiendom legges ned eller blir betydelig redusert», og videre den andre vegen, på tross av at det ikke er oppsigelig fra jordeierens side: «Hvis eier selger eiendommen, eller andre vesentlige endringer skulle skje, kan avtalen sies opp med virkning fra første årsskifte».

Innholdet i kontrakter går vi ikke nærmere inn på her, men viser til andre deler av rapporten hvor det er drøftet hva som er viktig for henholdsvis jordeier og leietaker.

7.4 Naboskap

Naboskap er viktig, på godt og vondt, også i leiejordsproblematikk. Ut fra en tankegang om at det blir gunstigere leieforhold når bøndene får mer av leiejorda nærmere driftssenteret sitt, er naboskap en svært viktig nøkkel for å få til dette. Et eksempel på hvordan det kan fungere forteller bonde Wiggo om:

Hos oss så går det litt på naboskap. ... – går det ti år, så er det han som leier ut som bestemmer det igjen da. Men har du oppført deg greit og alt er i orden, så får du nye ti år, ikke sant. Og har du ikke oppført deg ordentlig, eller at det har kommet på noe nytt til den gården, så mister du jorda. Ja ... Så det er sånn det fungerer, ja.

Naboskap og å leie ut til naboer kan være tosidig. Er forholdet dårlig er det uaktuelt å leie ut til naboen selv om det er aldri så gunstig arronderingsmessig. Hvis forholdet er godt eller nøytralt, kan det å leie ut til naboen være å foretrekke, i hvert fall for noen.

I andre tilfeller hvor leieprisen er avgjørende, kan det være den som avgjør hvor langt unna egen driftsenhet leietakeren må kjøre.

Naboskap kan vektlegges spesielt hos noen, slik dette sitatet kan være et eksempel på:

I: ... Har det noen betydning for deg personlig at det er en nabo som driver hos deg?

Jordeier Svein: *Ja.*

I: Hvorfor det?

Svein: Det er enklere å forholde seg til. Hvis det er noe så er han i nærheten. Vi har mye dialog sammen, så er det en fordel for meg at redskaper og maskiner transporteres minst mulig. Utover det så er det vel ikke noe.

Et godt naboskap er dermed et bedre grunnlag for å få til gunstigere leieforhold. Utfordringen blir da å få til et bedre naboskap i tilfeller der det skranter.

7.5 Vanskelige tema i relasjonen

I relasjoner kan det være tema som er vanskelig å ta opp. Dette er selvsagt personavhengig, men det er også avhengig av hvordan relasjonen er. Hvis den er preget av tillit og er balansert, kan det være lettere å ta opp vanskelige tema. Et typisk vanskelig tema kan være hvis en av partene er misfornøyd med noe. Et forebyggende grep her er rutinemessig å ha møter hvor man setter seg ned og går gjennom leieforholdet, slik jordeier Guri beretter om:

Jordeier Guri: ... vi skulle ha et sånt møte en gang i året, før sesongen begynner. Det er typisk sånn februar/mars ... – vi har prata om det mange ganger, men vi har egentlig ikke hatt det. Jeg tror kanskje vi har hatt en eller to ganger, jeg. Og da bare satte vi oss ned. Det kan jo være ting som DE irriterer seg over også, ikke sant. Altså vi har jo et felles tun der det er maskiner. – Men det har gått veldig greit. <...> Vi prøver jo å ta det etter hvert da.

1. Når dere skal i gang med forhandlinger om fornyelse av kontrakten ... er det noe du ser fram til, eller er det noe du gruer deg til, eller hvordan foregår det, tror du?

Guri: Nei, da vart vi enige om at vi skulle bare møtes en kveld. Vi har pratet om det, men nå vart det koronatider – og i og med at folk er i karantene så er det bare utsatt. Men det er ikke noe vi gruer oss til, nei. Det er bare – vi må bare sørge for at vi har satt av 2-3 timer en kveld så vi får diskutert skikkelig. Og så er det bare kaffe og kake og bli enig.

Gjennom intervjuene kom det fram at enkelte bønder kviet seg for å ytre seg om tiltak som ville forbedret deres situasjonen, men som ville svekket jordeiernes maktposisjon. Flere ytret ønske om at det skulle vært begrensning på hvor lenge en jordeier kan sitte med jorda og leie den ut uten å drive selv, og på samme måte leie ut melkekvote. Noen bønder vi snakket med, mente at det burde vurderes en tidsbegrensning på utleie, og at man enten måtte ta opp drifta selv igjen eller selge den etter fem eller ti år. Dette er et systemspørsmål som i tilfelle må løses på nasjonalt og politisk nivå, og ikke i det enkelte leieforholdet. Poenget med å nevne dette her, er at slike synspunkter opplevde noen som vanskelig å ytre seg om fordi de var redde det ville redusere deres muligheter til å leie jord. Dette er i første rekke ei problemstilling knyttet til områder hvor det er stor etterspørsel etter jord, og det er en ubalanse i maktforholdet i relasjonen jordeier og bonde.

Bonden Wiggo luftet noen tanker om å begrense utleieperioden for jord, her omtalt som kvoten siden Wiggo assosierer med melkekvoter:

Bonde Wiggo: *Så etter fem år skulle de ha solgt kvoten sin hvis de ikke vil arbeide med det sjøl. Og det skulle staten ha regulert, og da hadde du fått vekk dette her, egentlig.*

I: Er det et sånn tema som diskuteres i faglag?

Wiggo: *Jeg tør ikke – det der tør jeg ikke å si høyt, for nevner JEG det – at jeg sier noe sånt, SÅ er det veldig fort gjort at ikke jeg har noe mer leiejord i <sted utelatt>, ja. Det skal jeg love deg! For det der er jo veldig ømt for de som leier ut, for det er jo gull for dem, ikke sant.*

I: Så det er litt tabufelt, dette her?

Wiggo: *Det der er et tabufelt, ja. Det tør jeg ikke å si høyt, nei, for da – ikke her, nei. Men hadde jeg ikke drevet og leid sjøl, SÅ skulle jeg ha turt å si det høyt, ja.*

Birger er også opptatt av utleierens maktposisjon, og har erfaring med at dette varierer ut fra lokale markedsforhold:

Bonde Birger: *Men det er ikke alltid det er like stor forståelse fra utleier hvor viktig det er med kontrakt og –*

I: Nei. Så det er UTLEIER som har makta her da?

Birger: *Jo, dessverre så er det sånn. Og så har jeg jo familie i <sted utelatt>, og der er ting helt snudd på hodet. Der er det jo kjøpers marked – eller han som driver som egentlig setter standarden og nesten ikke må betale noe for jordleie og sånn.*

Vi kommer dermed tilbake til at en ubalanse i maktforholdet mellom jordeier og leietaker også virker inn på om tema blir vanskelig å ta opp.

I intervjuundersøkelsen kom det ikke fram spesielle konkrete episoder med direkte konflikter, selv om det var mange eksempler på ubalanse og misnøye. Hva skjer så ved konflikter? De som har brukt standardkontrakter eller maler har gjerne med noen punkter om hvordan tvister og uenigheter skal håndteres. Dette er gjerne når alt annet har låst seg. Det som kan være viktigere er hvordan man forebygger konflikter. Dette er sjelden skrevet ned i kontraktene direkte. Men indirekte kan det likevel være tatt med gjennom at den sier noe om hvordan endringer skal skje, at man skal møtes årlig for å gå gjennom status osv. Det kan også være slik at kontrakten har tatt med punkter som man av erfaring vet kan bli stridsspørsmål. Men for tilfeller med åpne konflikter

er det gjerne tatt med en henvisning til tvistemålsloven og bruk av voldgift, eller at hvis leietaker misligholder sine betalingsforpliktelser eller noe annet i kontrakten, kan eier si opp kontrakten med for eksempel 1 mnd. varsel.

Flere av faktorene som er belyst foran er knyttet til hvor god kommunikasjonen og informasjonsutvekslingen er mellom jordeier og leietaker.

7.6 Prissetting

I undersøkelsene fra Landbruksdirektoratet som er vist til i kapittel 2.3 er det store variasjoner i prisene på leie av jord. Pris er viktig for både jordeier og leietaker, men intervjuene viser også at pris ofte bare er en del av relasjonen og kontrakten mellom partene.

Også i intervjuene kom det fram store variasjoner i priser i kroner pr dekar:

- Eng: Fra gratis til opp mot kr 850-1000 pr. dekar, og hele spektret mellom.
- Korn: Fra kr 100 til kr 700 pr. dekar.
- Poteter: Fra kr 450 til kr 1200 pr. dekar.
- Grønnsaker: Fra kr 1000 til helt opp mot kr 2000 pr. dekar.

I noen områder er det hard konkurranse om jorda, og da mellom ulike produksjoner, slik eksemplet med Birger viser:

Bonde Birger: Så jeg kan nevne ... som melkeprodusent da, jeg skal jo konkurrere med de som driver med grønnsaker og ... da er det jo problematisk. De kan jo betale 1500-2000 kr pr. mål. Da er det bare ETT år, altså ... Og det trengs jo vekselbruk. ... Så vi som driver med melk, vi ... har 5-6 <år> – og vi strekker oss oppi 700 kr, men vi har jo ingen mulighet til å konkurrere med de som driver med grønnsaksproduksjon da. Så det er jo en utfordring for oss melkebøndene på <sted utelatt>.

For bønder i områder med stor etterspørsel etter jord er priskonkurransen viktig og det er et marked som fungerer selv om det ikke er noen spesiell organisert markeds plass. Bonden Einar gir litt innsikt i dette:

I: Kan jeg spørre hvor prisen ligger omtrent for potetjord?

Bonde Einar: Det er avhengig av om du bare er inne og har poteter eller om du bare leier en eiendom som du rullerer.

I: Ja, hvordan slår det ut prismessig?

Einar: Jo, er du bare inne og har poteter sjøl, er det opp på 1000 kroner målet, tenker jeg. Er du et sted der du er inne og har alt, og har bra potetjord, så er det vel oppe på 500 til 7-800 kroner målet. Og ren kornjord bør du vel kanskje ikke betale noe over 400 eller 500. Og det fins jo noe som er dårligere som er nede i 300, og vi har lite husdyr i området, i alle fall som spiser grovfôr da. Så det er liten konkurranse fra den sida.

I: Nettopp. Men det avgjørende er om det er potet eller grønnsaksjord?

Einar: Ja. Poteter og gulrøtter er stort sett det som dyrkes i område her ja.

I: Men hvordan klarer du å følge med på prisnivået her da? Diskuterer dere litt priser?

Einar: Ja, du hører litt ... det omtales, da det er noen som har bydd fram noe eller ... Det er vel ikke alt som er like åpent, noen sier en del og andre sier ingenting ...

Et eksempel viser også at det offentlige er en aktiv aktør i dette markedet:

I: Kunne man ha tenkt seg at det kunne vært en enda mer åpen, en børs for eksempel? Hadde det vært en løsning?

Bonde Einar: Nei, det hadde kommet til å drive prisene unaturlig høyt til værs, tror jeg.

I: Tror du det ja?

Einar: Vi har jo hatt slikt i kommunen. <offentlig aktør, navn utelatt> er jo den største utleieren av jord i kommunen. Men de har fastsatt en pris.

I: Setter den prisen en standard for hele kommunen eller?

Einar: Ja, den har jo blitt det.

Denne offentlige aktøren opptreer her som hvilken som helst annen forretningsmessig aktør. Det har imidlertid ikke noen direkte sammenheng med en rolle som børs, slik introduksjonsspørsmålet tar opp, men kan gi uttrykk for en holdning til hva som kan skje hvis det offentlige griper inn på en eller annen måte.

Jordeiere har gjerne omtanke for de som leier. De ønsker at de skal lykkes. For eksempel sa jordeier Guri:

Vi har ikke ligget så høyt. Og der er jeg litt sånn at jeg sier – så er det greit at de kan tjene godt i gode år, og så skal de ikke gå helt dukken i dårlige år.

Andre jordeiere, som har pensjonert seg, kan være mer opptatt av at det kommer noen yngre bønder inn i næringen og senker gjerne jordleia for disse, slik bonden Birger forteller om:

... men så har du også noen bønder som da ikke har noen arvtaker eller ikke noen som skal overta dette her, som syns det er kjekt at det er noen unge driftige bønder som satser < ...> Men det er jo noen sånne, men det begynner jo å bli få av dem, for folk vil jo ha markedspriser.

Et viktig moment i tilknytning til pris, er hvordan prisene reguleres fra år til år, om de faktisk blir regulert. Jordeier Guri fortalte:

Leieprisen er IKKE gjenstand for automatisk regulering, men den KAN reforhandles hvert 3. år hvis en av partene krever det. Og det er det faktisk ingen som har gjort. Og det betyr vel antageligvis at den er ganske grei.

I et annet tilfelle var ikke prisen regulert for den tiårsperioden kontrakten var skrevet for. Det var heller ikke åpnet for det i kontrakten. I atter andre tilfeller er det årlige justeringer av leieprisen. Noen følger med på utviklingen som går fram av Landbruksdirektoratets årlige prisundersøkelse av leiejord, og justerer ut fra det.

Inntrykket er at prisregulering ofte ikke er systematisert. Det kan gjenspeile maktforholdene som ble diskutert foran. Leiekontrakten bør derfor si noe om prisregulering for å balansere partene i kontrakten, eller det kan bli litt slik tilfeldig slik bonden John svarer på spørsmålet om leieprisen reguleres fra år til år: «Nei, vi bare tar det muntlig, – Jeg legger på LITT i ny og ne (ler litt)»

Selv hvor det foreligger skriftlig avtale, kan leieprisen være lik null. Da kan man si det ikke er etterspørsel nok for å betale for å leie jord, slik dette sitatet viser:

I: Hva slags avtaleforhold har dere da, med leietakeren? ...

Jordeier Tor: Hm – nei – vi har ikke noe annet enn ... om at han drifter jorda.

I: Ja. Så det er en muntlig avtale?

Tor: Vi har en skriftlig avtale da. <...> Men det er ikke noe ... vi får ikke noe for det da, for å si det sånn.

I: Å nei. Ingen leiepris?

Tor: Nei, det har det ikke vært.

Bonden Steinar leier jord for å få til vekstskifte i gulrotproduksjonen, og forteller at prisregulering ikke er noe tema i hans tilfelle, kanskje fordi han rydder etter seg:

I: Dere leier til 800 kr?

Bonde Steinar: Ja, vi betaler 800 kr. Det har aldri vært noe tema egentlig at de har forlangt mer. Så lenge de ikke gjør det, så betaler vi ikke mer heller. Men vi har den ordningen, det er noe vi har startet med, når vi er ferdige på et felt og har hatt gulrot et år, så er vi nøye med at dersom vi har brukt noen veier så gruser vi dem opp i tillegg til at vi ordner opp åkeren slik at det ser ut som en vanlig åker og ikke som et grøftefelt.

En bonde pekte på at det virket som jordeierne enten var opptatt av hvem som leide jorda, eller bare var opptatt av økonomien:

Bonde Hans: ... de som ikke bryr seg om penger, de bryr seg bare om hvem de har der, og de som bare bryr seg om penger og ikke bryr seg om jorda, de leier ut til grønnaksfolk. Så fordi om jeg betaler litt bedre, så på en måte havner jeg midt mellom to stoler da, opplever jeg.

Bonden her opplever at han balanserer mellom prishensyn, personlige bekjentskaper og kvaliteten på drifta.

I neste eksempel ser vi at også en jordeier har flere hensyn å balansere, og mer krevende blir det når det er ingen eller liten etterspørsel etter jord fra bønder. I noen

områder er det slik. Brakklegging og gjengroing er et reelt alternativ, men jordeieren vil gjerne forhindre det. Igjen er det relasjoner som har betydning for handlingsfriheten. Sitatet med jordeier Wenche foran i kapittel 7.2 viste hvordan hun som jordeier i et område med liten eller ingen etterspørsel etter leiejord var prisgitt bonden som ville slå graset. Det fantes andre bønder som kunne drive jorda, men deres driftsmåte og framtoning gjorde dem mindre attraktive som et alternativ for Wenche. Igjen er det relasjoner som spiller inn.

Også ved jordbytting foregår det prissetting av jord, selv om det verken er kontrakter eller kroner som beveger seg mellom kontoer. Bonden Werner, som bytter til seg potetjord, forteller at jord verdsettes og byttes ulikt. Werner bytter til seg potetjord mot kornjord for å få til vekstskifte:

I: ... hva er bytteforholdet der? ...

Bonde Werner: Nja, det varierer litt. Men i utgangspunktet så har de LITT mer hos meg enn jeg har hos dem.

I: Ja. Hva betyr «litt mer» da?

Werner: Jaaa, det varierer veldig, alt etter hvordan det passer med de forskjellige stykkene og teigene og sånt noe. ... Men hvis jeg har 50 mål hos dem, så har nok de ... 70 hos meg.

I: Ja. Og da har dere ikke noen kroner imellom? Da er det uten pengetransaksjon?

Werner: Ja.

Potet gir bedre betalingsevne pr. dekar enn korn, og det gjenspeiles i prisen, eller i bytteforholdet i dekar.

Jordeiere diskuterer prissetting av leiejord, og når arealene er små, betyr pris lite. Her fra et gruppeintervju:

I: Prisen for hva man kan ta ... det blir fort diktert av de som skal leie kanskje?

Jordeier 1 i fokusgruppe: Vi har hatt samme prisen siden 2003 ... jeg vet ikke om ... det er jo ikke pengene, det er jo så lite, det utgjør jo veldig lite.

Jordeier 2 i fokusgruppe: Det viktigste er jo faktisk at jorda blir drevet. Det er det altså.

Størrelsen på teigene som leies ut er viktig i prisdannelsen. Jordeiere med små teiger bryr seg ikke så mye om de får betalt for jorda, men bryr seg mer om at den blir brukt og holdt i hevd. Det forekommer nok at jordleie betales symbolsk med en konfekt eller ei flaske med noe brunt i.

Priser er ikke alltid noe det snakkes høyt om. Her er sitat fra en annen prisdiskusjon, som viser at det neppe er vanlig å diskutere jordpriser når man treffes ellers. Sitat fra en prisdiskusjon i en fokusgruppe:

Jordeier 1: Når vi begynte å leie ut leide vi ut til en som bor på <sted utelatt> to mil unna. Og han kjørte to baller i slengen med traktor, fire mil til sammen. Og det kunne ikke ha gått særlig bra. Da tok vi 170 kroner målet. Vi hadde ikke hjerte til å ta mer. Nå leier vi til naboen og da la vi på til 200. Men når man ser nedover i landet og hva de tar der så er det en «piece of cake» det vi tar. Men det er ikke det som er poenget egentlig, de må jo betale litt. Det viktigste er jo at jorda blir drevet. Men 200 kroner, jeg vet ikke helt hva dere tenker om det?

Jordeier 2: Nei ... jeg tar 150 kr da.

Jordeier 3: Jeg tar også 150 kr.

Bonden Fredrik understreker at lokal etterspørsel etter jord avgjør prisnivået, og dette kan være store lokale variasjoner:

I: ... hvordan er leieprisene?

Bonde Fredrik: Jo, det koster jo ... Men det er veldig, veldig variabelt. I vårt fylke som i de fleste fylker så er det slik at det er sterke miljø og mange om beinet så må du betale høye leiejordspriser, og i andre områder så får du nesten betalt for å drifte jorda. Så det er veldig stort strekk i lag innenfor relativt korte avstander.

Prisen på leiejorda kan også kombineres med andre ytelser som det ikke blir regnet på. Bønder finner gjerne praktiske løsninger. Et eksempel her fra en jordeier som drev med noe husdyr samtidig som han leide bort jorda til andre:

I: Hva ligger prisen på?

Jordeier med utleie og bonde Svein: 450 kroner målet.

I: Ja. Hva med gjødselen da? Er det satt noen verdi på den?

Svein: Nei, han som forpakter jorda driver også med gris så når jeg leverer gris så hjelper han meg å kjøre gjødselen ut og bort. Så bruker han den på egne og mine jorder.

I: Så det regner dere ikke på?

Svein: Nei. Han bare bistår meg sju ganger i året med å kjøre det.

Ut fra intervjuene vil jeg trekke fram at det er tre viktige faktorer for prissettingen:

- Balansen mellom tilbud og etterspørsel av jord. Den lokale etterspørselen og tilgangen på jord, det vil si de faktiske arealene som finnes er helt grunnleggende. Dette er igjen avhengig av en rekke andre faktorer, blant annet om det er et aktivt fagmiljø hvor bønder satser og investerer i drifta. Dette leder ofte til at de ekspanderer og behovet for mer jord øker.
- Type produksjon. Det er ulik betalingsevne i ulike produksjoner og dette gjenspeiler seg i prisen.
- Jordkvalitet ut fra behovet til de enkelte produksjonene (grønnsaker inkl poteter, korn, gras, beite).

I tillegg vil små arealer hos en jordeier trekke ned prisen. Vi skal i neste delkapittel se litt mer på driftsmessige forhold.

7.7 Betydningen av jordkvalitet, driftsmåte og vedlikehold

Jordas kvalitet og tilstand er helt vesentlig for hvor attraktiv den er for en bonde. Jord egnet for grønnsaker på friland er antakelig den jorda som er mest ettertraktet og oppnår høyest leiepris, gitt at det er grønnsaksbønder i området. Dernest er poteten den som krever god jord og gir god arealavkastning. Et tilleggsmoment er at ved disse produksjonene er det nesten nødvendig med vekstskifte, nær sagt nødvendig, det vil si at man har en rullering av produksjoner fra år til år. Noen produksjoner har også krav om et visst antall år mellom hver produksjon ut fra smittehensyn. Dette gjelder eksempelvis gulrot og settepotet.

Det er varierende i hvilken grad jordeier legger vekt på hvor godt leietakeren driver, det vil si kvaliteten på leietakerens arbeid. Vi skal se litt nærmere på det her.

Gjerding kan være et tema som må avklares i et leieforhold. Gjerdeplikten er hjemlet i lov om grannegjerde av 1961, og er et komplisert felt å praktisere. Hvis leietakeren

bruker beite selv vil det være relativt uproblematisk at leietakeren tar ansvaret, men der temaet er vedlikehold av gamle gjerder og leietaker ikke har beitedyr, kan utfordringen bli større. Det er grunneieren som har gjerdeplikt der dette er definert for eiendommen, slik at hvis ikke annet er avtalt er ansvaret klart. I områder hvor det ikke foregår beiting blir gjerdeplikten antakelig en sovende oppgave siden behovet ikke viser seg. Men så er det noen tilfeller hvor jorda leies ut, kanskje til flere, og hvor det beites i utmarka slik at det er behov for å holde dyra borte fra dyrkajorda. I slike tilfeller bør det i kontrakten skrives hvem som har ansvaret for hva. I et tilfelle var det en jordeier som hadde tre leietakere og hvor ansvaret for gjerding ikke var avklart. Her ville jordeieren forhøre seg med alle tre, og høre hvem som var mest villig til å holde gjerdene vedlike. Kanskje kunne denne leie all jorda. Gjerding ble dermed et forhandlingskort.

Drenering er et annet tema som er knyttet til vedlikehold av jorda. Intervjuene viser at det er stor variasjon i hvordan dette blir ivaretatt og om det er et tema. Det er selvsagt avhengig av jordtype og tilstand ved start av et leieforhold.

Et typisk forløp kan være slik som bonden Einar forteller, han leier jord:

I: Hvordan er det med drenering på de arealene du leier? Hvem gjør det hvis det er behov for det?

Bonde Einar: Ja, jeg har drenert en god del.

I: Ja. Men får du da lengre kontrakt på det eller?

Einar: Nei, det er jo kun aktuelt på de tiårsleiekontraktene.

I: Ja. Leier du jord som burde vært drenert?

Einar: Ja, og det er jo på noe som snart går ut, og da gjør jeg ikke det på noe før jeg har noe klart.

I: Men har du inntrykk av at de fleste jordeierne bryr seg veldig lite om det?

Einar: Ja, de er fjernere og fjernere på dette. Du får gjøre som du vil. ... Og særlig der det kommer nye generasjoner som er enda lenger unna dette her, så er det mer og mer penger som betyr noen ting.

Noen legger inn forpliktelser til drenering i kontrakten, for eksempel «den første 10-årskontrakten ... – da hadde vi lagt inn en avtale om ... at han skulle grøfte 10 mål i året» (bonden Guri), og leietakerne dekket kostnaden med dette. Derfor blir det også behov for å ha en lengre kontraktsperiode slik at leietakeren kan få nytte av investeringen. I andre tilfeller kan det være lagt inn ulike former for delinger av

kostnadene, eller at jordeier tar materialkostnadene mens leietaker gjør arbeidet. Det er også tilfeller hvor jordeier tar ansvar og kostnader med drenering, men legger det på jordleieprisen.

Måten man gjør det på er også avhengig av dreneringsprosjektet. Det er forskjell på vedlikeholdsdrainering i form av reparasjon og et nyanlegg på 20 dekar eller mer.

De vanskeligste tilfellene er hvor det er behov for drenering, men at det ikke er diskutert eller gjort noen avtale verken om ansvar eller kostnadsfordeling. Det var flere slike tilfeller blant intervjuene.

Tidshorisonten er sentral, jo kortere tidshorisont, jo dårligere oppfølging av drenering hvis det ikke er avtalt på en balansert måte i kontrakten.

Her er et eksempel på en vanlig tilpasning:

I: Hvordan er ansvaret når det gjelder drenering på den jorda du forpakter? Må du gjøre det selv eller tar eieren noe ansvar?

Bonde Lars: Nei, jeg gjør det selv ja.

I: Så du grøfter på jord du leier?

Lars: Ja, den politikken vi har hatt her hjemme så. Nå har det vært noen greie år da, så når jeg grøfter hjemme gjør jeg det skikkelig så det skal vare i en mannsalder. Med 6 meter mellom grøftene og ordentlig opplegg, så da varer det min tid. Men på leiejorda så er det mer sånn at man grøfter ut ett og ett bløthull. Ikke noe systematisk, men at man tar de verste plassene og enkelt sugegrøfter. Så det blir jo ikke like systematisk og bra grøftet. Man har kortere tidshorisont.

Som en sammenfatning av disse forholdene kan vi si at det er knyttet til hvordan bonden tar vare på jorda. Det å være en god bonde er sammensatt (Burton mfl. 2021), og å ta vare på jorda er en del av det. Gjerding, drenering, fjerne kratt langs kanten slik at ytterkanten av skiftet opprettholdes, unngå å kutte hjørner i onnarbeidet, rydde etter seg (ikke la redskap bli stående, ta med plast og annet søppel), unngå å kjøre når jorda ikke er lagelig for å unngå jordpakking, utøve smittevern osv) – alt dette og mer til er forhold som handler om å ta vare på jorda.

Hvorfor blir ikke dette avtalt da, hvem som har ansvar for hva? Det kan være flere grunner til det, blant annet at jordeierne ikke har kompetanse til å se problemene eller at de ikke er interessert. Det er heller ikke alltid like lett for leietakerne å ta opp dette, slik bonden Lars her fortsetter om temaet drenering:

I: ... det er ingen av jordeierne som er opptatt av det der da?

Lars: Nei, det er det ikke. Det er ikke alt man kan spørre om heller da. Det er det ikke.

I: Nei, du føler ikke det nei. For hvis du spør så kan du risikere at de ikke vil leie ut noe mer?

Lars: Nei, det er litt sånn "fingerspitzgefühl" det der da. Det er som å være diplomat det der vet du. Sånne vanskelige spørsmål må man jo for eksempel ta på slutten av samtalen, eller være sikker på at man tar det på den riktige måten.

I: Men det der er litt sånn tabu da, det med vedlikehold og drenering av jorda? Og på samme måte med leiekontrakter og varighet er litt sånn tabuområde for noen da?

Lars: Ja, det er litt vanskelig det. Men det er jo mye lettere vet du, for det står jo i lovens bokstav at kommunen skal sørge for at det er tiårs-kontrakt ikke sant, så det er jo mye lettere hvis det kommer inn en ekstern aktør og si at dette må være på stell.

Bonden Wiggo fortalte om at han som leietaker ikke har så mye å si overfor jordeieren: «Da sier han [jordeieren]: Da leier vi ut til noen andre istedenfor, hvis du skal ha igjennom det.» Han opplever ikke at han har noe særlig makt i slike situasjoner. Manglende grøfting og manglende oppfølging av det er et tema flere steder:

I: Kan du se forskjell på kvaliteten på produksjonen på det en eier selv og det som man har leid?

Bonden Fredrik: I alle fall det du har kortere enn ti års leieavtale. Det mener jeg er innlysende. Spesielt på Vestlandet. Her har vi mye nedbør, og så er det dyrt å grøfte. Det vil si at dreneringen blir ikke vedlikeholdt, og kjøreskadene og den pakka jorda bare brer om seg, og som igjen gir dårlige avlinger ... Så det er en veldig dårlig sak.

I: Og det skyldes i hovedsak manglende grøfting?

Fredrik: Ja, manglende grøfting og manglende vedlikehold.

Bøndene som leier jord driver ulikt. Noen bønder legger stor vekt på kvalitet i drifta. En av de som ble intervjuet la inn en stor grad av profesjonalitet og tilpasset drift til lokale forhold og behov, og hadde maskinelt utstyr som var egnet til dette.

Bonde Hans (som driver i maskinbransjen i tillegg): ... jeg er nok en ettertraktet leietaker på en del sånne problemområder, for vi har på en måte et apparat som kan håndtere det uten for mye kluss og vas. ...

I: Hva slags driftsopplegg er det dere har da, som gjør at dere er attraktive?

Hans: ... vi har et arsenal av utstyr. <...>. For å ta et eksempel så ble jeg kontaktet av noen som eier noe jord det har vært juletreproduksjon på nå, det må de tilbakeføre til jordbruksjord. Da er spørsmålet til meg: Hvor mange år må du ha dette gratis for å sette dette i stand igjen. Det er en typisk ting. En annen ting er gjerne at det er noen som har jord som er bratt eller et eller annet, som folk har taklet dårlig da. Så kommer vi inn ... En tredje ting kan være folk som har leid ut til noen som driver med litt grønnsaker og litt sånn forskjellig, så er de lei av grasset, så vil de ha det litt skikkelig, og ha det ryddig og rent. Vi kommer inn og produserer gras og kjører vekk alt fôret med en gang. Så vi har et godt rykte på det.

I områder med stor etterspørsel etter jord, er det mulig for en bonde å skaffe seg tilgang til jord gjennom å vektlegge god og tilpasset drift.

Teknologiske løsninger for transport og gjødselhåndtering har også bidratt i stort monn til å endre jordleiemarkedet, særlig bøndenes aksjonsradius. Det er ikke tvil om at introduksjonen av rundballepressa i norsk grovfôrproduksjon gjorde drastiske endringer i det enkelte lokale jordleiemarkedet (Fuglestad 2019). Aksjonsradiusen til bønder ble mye lengre og utvidet dermed det lokale jordleiemarkedet. Avstand til grasarealer fikk mindre betydning, mens tilgang til spredeareal ble relativt sett viktigere. Også her ser vi nye løsninger, både i form av samarbeid og i form av ny teknologi. Noen bruker lastebil og containere. Andre tar i bruk gjødselkummer i nærheten av arealer møkka skal spres på, og disse kummene kan fylles utenfor onnetider. Dermed reduserer en også arbeidstopper. Får man gjødsla over på lastebil betyr ikke avstand så mye. Slike tilpasninger kan påvirke jordleiemarkedet direkte ved at tilbudet av jord kan bli større når aksjonsradiusen blir større.

I områder med stor etterspørsel etter jord, gjerne hvor det er både gras, korn og grønnsaker, blir gras antakelig den produksjonen som presses lengst ut av kjerneområdet. I slike tilfeller er rundballepressa gull verdt. Bønder som trenger jord til fôrproduksjon, må ut å kjøre over lengre strekninger. I studien som presenteres i

denne rapporten er dette ikke undersøkt spesielt, men det er inntrykket fra intervjuene.

Et tema som kom fram gjennom intervjuene er smittevern i planteproduksjoner. Mye leiejord gir også større smittepress, plantesykdommer mv. Dette er sjelden omtalt i leiekontrakter. På den andre siden kan man også si at smittevern også er en driver for mer leiejord, jf. krav om vekstskifte i gulrot og settepotet. Det er dermed flere sider av dette. Likefullt bør smittevernhensyn inngå som et tema både i leieforholdet og i leiekontrakten. Godt smittevern er en del av det å drive kvalitetsmessig godt jordbruk.

7.8 Lokale praksiser i jordleie

Vi ser ut fra gjennomgangen så langt at det er variasjoner både i markedet for leiejord og i hvordan leieforholdet fortoner seg i praksis. Vi har sett hvilke faktorer som er viktige for jordleieprisen, men vi har også sett av intervjuene at det er andre menneskelige faktorer som har innflytelse på hvordan priser og driftsmessige faktorer håndteres. Dette hører til de sosiokulturelle faktorene og samfunnsmessige føringer, og dette skal vi se nærmere på i det følgende.

I et «ideelt leieforhold» vil det oppleves å være til nytte for begge parter: At jordeier er fornøyd med hvordan jorda drives, at bonden slipper å kjøre unødige langt, at leieprisen er balansert både for jordeier og bonde og at leieavtalen er et nyttig hjelpemiddel for begge parter.

Vi ser imidlertid at det er flere måter å ha et ideelt leieforhold på. Det som er bra i et leieforhold kan være uakseptabelt i et annet.

Jeg kan peke på to faktorer her som kan knyttes til sosiale forhold, jf. sosiokulturelle faktorer i figur 1. For det første er det en personfaktor som alltid er til stede. Jo mindre formelt regulert leieforholdet er, jo mer kan man anta at personfaktoren slår inn i forholdet. Det kan også være gamle konflikter og uvennskap som gjør at jordleie ikke er aktuelt mellom to parter.

For det andre virker lokale normer og praksiser inn. Hvis skriftlige kontrakter ikke er vanlig i et område, kan det være vanskelig å kreve det av en part. Selv banker ser ut til i en viss grad å akseptere lokale normer om at en ikke trenger skriftlige kontrakter. Lokale tradisjoner og normer for hvem som gjør hva i et leieforhold kan også gi føringer for hva man kan forlange av ansvar for eksempel fra leietaker. Hvis en lokal norm er at jordeieren tar seg av dreneringen, kan det være vanskelig å bryte normen og be leietakeren ta seg av det.

Vi kan dermed si at lokale leiepraksiser materialiserer seg og blir til strukturer som påvirker hvert enkelt leieforhold. Dette betyr ikke at det er umulig å endre på. Jeg viste tidligere til et sitat hvor det ble henvist til at en lokal rådgiver hadde «fått orden» på kontrakter som gjorde jordleie mer langsiktig for bøndene. En person klarte over tid å endre på dette. Det må altså noe til som bryter med etablert praksis, brytningsagenter, for å få til endring. Det kan være enkeltpersoner, men det kan også for eksempel være

prosjekter som settes i gang for få i gang diskusjon og refleksjon, som dialog for å skape endringer.

Denne undersøkelsen er et forsøk på å beskrive situasjonen med jordleie og ikke å dømme hva som er bra eller dårlig. På mange måter fungerer jo jordleiemarkedet, og mange virker også relativt fornøyde jordleiesituasjonen. I intervjuene måtte jeg ofte grave litt med spørsmål for å få fram noen synspunkter. Men det er ikke alltid optimale driftsløsninger verken for jordeier, bonde eller samfunn. Med relativt enkle grep kan det være mulig med en del forbedringer som vil komme mange til gode.

Ideelt sett burde den som trenger jord leie av naboen som ikke har egen drift lenger. Men det er ikke alltid dette går reint praktisk. Naboen leier jo gjerne allerede bort til andre bønder, slik at det er mye som skal klaffe for at en skal oppnå optimale løsninger.

Jordleiemarkedet fungerer på en uformell måte med lokale tilpasninger og praksiser. Noen steder er bønder pågående for å få tak i mer jord, mens andre steder er kulturen mer forsiktig. Bøndene må finne ut av det selv hvordan dette fungerer. Det er relativt lite informasjon, og bonden må vite en del om stedet og gårdene for å manøvrere i markedet. Kanskje er det greit, men kanskje kan litt mer informasjon, åpenhet og diskusjon gi litt smøring til bedre løsninger.

8. Mulige tiltak for å forbedre leiejordsfordelingen

8.1 Rammer for tiltak

I dette kapitlet går jeg nærmere inn på hva som kan settes inn av tiltak for å få til ei bedre leiejordsfordeling der det er et betydelig potensial for å få til bedre driftsmessige løsninger. Jeg må understreke at det slettes ikke oppfattes alltid å være ei dårlig fordeling. Dermed vil det heller ikke bli oppfattet som nødvendig med ekstra tiltak. Dog kan det likevel være et potensial for en bedre løsning for alle parter. En viktig forutsetning som må være til stede før en vurderer tiltak, er at det er en erkjennelse og motivasjon til stede hos partene for at det er behov for å gjøre noe. Ut fra studien vil jeg slå fast at slike erkjennelser kan være fraværende, eller de vil være ulike. Dette vil variere lokalt og mellom enkeltpersoner. Første steg må derfor være å finne ut om det faktisk er behov for endringer i fordeling av leiejord.

Ut fra analysen i denne studien vil jeg slutte at det ofte er behov for å få en bedre kommunikasjon mellom jordeier og bonde, og en bedre forståelse av hverandres situasjon og interesser. Jeg vil også argumentere for at det er behov for å få til en slik forbedring av relasjonen mellom jordeier og leietaker, inklusive leiekontrakter, *før* man kan få til et godt arbeid med å forbedre leiejordsfordelingen. Det er mulig at dette kan kombineres, men har man ikke et etablert avtaleforhold godt på plass, vil det neppe bli bedre om man ønsker å få til mer dynamikk i markedet. Jeg starter derfor med det grunnleggende om relasjon mellom jordeier og leietaker.

8.1.1 Avtalerelasjonen og leiekontrakter

Ut fra gjennomgangen i kapittel 7 foran, vil jeg peke på det som står fram som viktige faktorer i relasjonen mellom jordeier og leietaker.

Det er særlig ved tre situasjoner det er viktig å tenke på disse faktorene. For det første ved forhandlinger om avtale bør både jordeier og leietaker være i stand til å sette seg inn i den andres situasjon. Ved etablering av et leieforhold, revidering av leiekontrakt og lignende, vil det være nyttig å reflektere over den andre partens ståsted og interesser, i tillegg til sine egne. Kanskje avdekkes egne punkter som bør inn i en leiekontrakt. Det å forstå motpartens behov og interesser kan være nøkkelen til gode forhandlinger om leiekontrakt. Her vil både personlige evner og kommunikasjon virke inn. For det andre er det ikke sjelden at rådgivere i landbruket på en eller annen måte kan bli noe involvert i leiejordsproblematikk. Det å gi reflekterte innspill til et leieforhold kan være et godt bidrag fra en rådgiver. For det tredje kan det være relevant i situasjoner som vi kaller dialog som tredje veg, se kapittel 8.4.

I det følgende vil jeg trekke fram noen momenter jeg mener kan være viktige i de tre nevnte situasjonene. Her bygger jeg på gjennomgangen av intervjuene foran.

I forhandlinger og i relasjonen kan det være nyttig med noen sjekkspørsmål for å avklare hvor partene står og finne ut hva som er viktig for hver enkelt. Noen slike spørsmål kan være:

- Er det negative uavklarte forhold i fortida? Kan partene leve med det, eller bør det luftes ut?
- Hva er viktig for jordeieren? For eksempel at det ser fint ut og at jorda er godt drevet?
- Hva er viktig for bonden? For eksempel langsiktighet for å sikre fôr?
- Hvilke felles interesser har jordeieren og bonden?
- Kan partene være enige om disse?
- At jorda holdes i godt hevd. Hva betyr det konkret for jordeier og bonde? Hva skal gjøres av hvem i praksis?
- Er det noen motstridende interesser mellom jordeier og leietaker?
- Kan man finne en måte å balansere disse på?

Partene bør ikke bli for opptatt av å finne bare felles interesser. Som nevnt foran kan man i tillegg til felles interesser også ha separate interesser og motstridende interesser (Rognes 2015). Ved å kartlegge separate interesser kan man lettere imøtekomme motparten og få til løsninger som balanserer innrømmelser i de motstridende interessene.

Usikkerhet var noe som gikk igjen som moment i intervjuene både med bønder og jordeiere. Partene vil være opptatt av å redusere usikkerhet. For bonden kan det handle om at han/hun får det fôret som trengs, og kan planlegge for flere år framover. For jordeieren kan det være om han/hun kan stole på at bonden kommer og slår graset neste år.

Intervjuene viser at kravet til ti års kontrakter ofte ikke blir fulgt, med mindre det blir krevd av banker eller i forbindelse med konsesjonssøknader. Mye tyder på at tiårskravet er for rigid. Det er riktignok rom for unntak, men en mer fleksibel og tilpasset ordning med kontraktene kan gjøre at man oppnå mer av det man ønsker, enn en lik tiårsregel over alt. Hvis både jordeier og leietaker tok en god gjennomgang av hva som er viktig for dem i et leieforhold, kan det bli en bedre løsning totalt, også ved at kontraktsandelen for jordleie øker. I en utredning fra Landbruksdirektoratet foreslo flertallet i arbeidsgruppa å fjerne kravet om tiårs kontrakter (Landbruksdirektoratet 2015). Dette er ikke blitt fulgt opp med endring i jordloven.

Ut fra min vurdering basert på inntrykk etter intervjuene vil mer kunnskap og oppmerksomhet i jordbruksnæringen omkring avtaleforhold knyttet til jordleie i seg selv gi effekter både for de er involvert i jordleie og for samfunnsmessige forhold. Jordloven krever at partene skriver en skriftlig avtale som sendes kommunen. Som vist er inntrykket mitt at dette blir i mindre grad fulgt opp fra kommunens side. Det vil

antakelig ha en bedre effekt om hele sektoren legger mer vekt på innholdet i relasjonen og avtaleverket. Et klassisk samarbeid mellom det offentlige (landbruksetaten med fylkesmenn og kommuner), faglag og rådgiving kan være et godt utgangspunkt. Dette kan være en kunnskaps- og refleksjonskampanje som har som mål å få til gode og forutsigbare leieavtaler, som også inneholder den nødvendige dynamikken som trengs for at et leiemarked skal fungere godt.

Mitt inntrykk er at det er vil være nyttig å utarbeide bedre leieavtaler som kan være tilpasset ulike typer leieforhold. Jo mer kompliserte leieforhold, jo mer omfattende avtaler. I dag bør det også være mulig å lage gode digitale løsninger for dette. Videre bør en avtale også inneholde sjekkspørsmål som tvinger, eller snarere hjelper, partene til å ta opp vanskelige spørsmål og forhold som det ikke er så lett å se for seg i starten av et leieforhold.

8.1.2 Marked, regulering og dialog

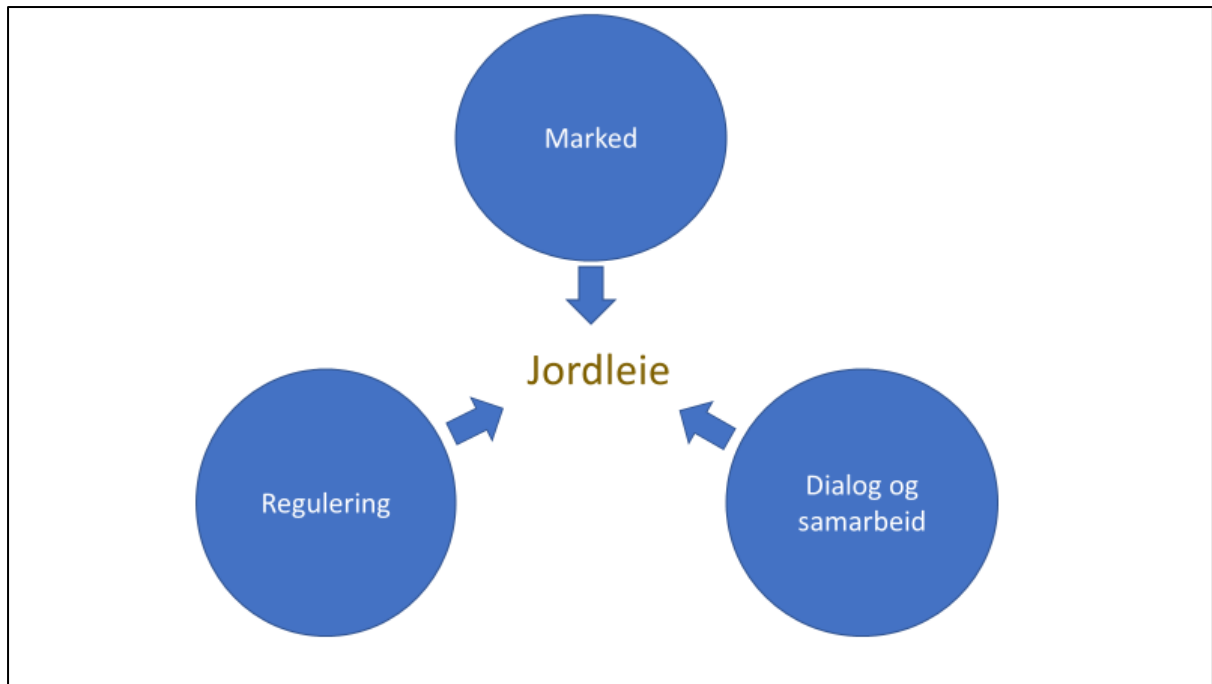
Når vi så har et godt avtaleverk på plass for et leieforhold, kan vi ta fatt på spørsmålet om hvordan man kan få mer positiv dynamikk inn i leiejordsmarkedet.

Jeg vil ta utgangspunkt i at vi kan se for oss tre prinsipielle måter å øve innflytelse på jordleie.

Med **marked** menes her tiltak som gjør at et leiejordsmarked vil fungere bedre og gi gunstigere løsninger både for bøndene selv og for å nå samfunns mål som for eksempel reduserte klimagassutslipp som følge av redusert transport mellom skifter.

Med **regulering** menes her tiltak som følger av offentlige bestemmelser skal gi en bedre fordeling av leiejord. Det kan her være grensetilfeller av tiltak hvor offentlige reguleringer innføres for å få markedet til å fungere bedre.

En tredje veg kan være å påvirke jordleie gjennom **dialog og samarbeid**. Dette er en mindre vanlig måte å gjøre det på. Samtidig er frivillige løsninger noe som understrekes i det rundskrivet som fulgte da statens forkjøpsrett til jord ble opphevet i 2001 (Landbruksdepartementet 2001). Dels er dette brukt i en åpen form i prosjektet Landfrag ved at det er arrangert åpne møter om temaet jordleie og arealfragmentering flere steder i landet (Vinge og Forbord 2020). Problemstillinger knyttet til dette er blitt presentert og deltakerne tok del i diskusjoner og refleksjoner. Flere steder ble det fulgt opp med egne lokale prosjekter hvor man arbeidet videre med å finne frivillige løsninger. I skrivende stund fortsetter dette arbeidet.



Figur 8: Modell for påvirkning av jordleie.

I det følgende vil jeg presentere tiltak som dels ble spurt om i intervjuundersøkelsen og dels dukket opp i samtalene. Jeg følger tredelingen i modellen i teksten som følger. Tiltak kan også kombineres mellom de tre kategoriene. Å kunne ta i bruk ulike verktøy, gjerne i kombinasjon, kan øke muligheten for å oppnå en effekt en ønsker.

8.2 Markedstiltak

I intervjuene ble det stilt spørsmål om de kunne se for seg noen tiltak som kunne forbedre situasjonen med leiejord. Spørsmålet var selvsagt avhengig av om informanten, bonde eller jordeier, hadde gitt uttrykk for at det var noen problemer knyttet til det å leie eller å leie ut jord. Spørsmålet kom derfor mot slutten av intervjuet.

En del opplevde ikke noe særlig med problemer og hadde derfor ingen bestemte oppfatninger av tiltak, eller så ikke noe behov for det. Andre som opplevde noen problemer hadde i liten grad tenkt over mulige tiltak, eller de så ikke noen klare veier til forbedring. Det var ganske vanlig at informantene ikke hadde tenkt noe spesielt på det, eller det hadde ikke vært noe snakk om det med andre, altså et ikke-tema. Atter andre hadde klare oppfatninger av hvilke løsninger de så for seg, men også at det var komplisert og ikke lett å gjennomføre. Med andre ord var det stor variasjon i oppfatningene blant informantene, også avhengig av egen posisjon. I det følgende presenteres noe fra denne bredden.

Leiejordmarkedet er geografisk avgrensa, men grensene er dynamiske siden de påvirkes av teknologi, produksjon og tilgang på jord. I hovedsak skiller vi her mellom to typer markedstiltak. For det første oversikter som gir bedre informasjon om markedet og dermed også åpner for mer optimale løsninger (typisk jordbørs og

jordbank). For det andre tiltak hvor noen bistår bønder og jordeiere i konkrete situasjoner (typisk jordmegling), det vil si griper inn for å gjøre markedet smidigere ved å redusere terskler for å finne bedre leiejordsløsninger.

8.2.1 Jordbørs og jordbank

Jordbørs og jordbank kan organiseres på ulike måter. Jeg er ikke kjent med at det er utprøvd i Norge, men det har vært flere forslag om dette både i utredning og i media. Børs og bank er låneord i denne sammenhengen og må forstås som funksjoner, og ikke forveksles med de som kaller seg børs og bank i pengemarkeder. **Jordbørs** kan være en oversikt på for eksempel et nettsted over tilbydere og etterspørrere av jord hvor man da kan melde inn hvor mye jord en vil leie ut eller hvor mye en vil leie. Børsen kan formidle kontakt og bistå med leieavtaler. For melkesektoren eksisterer slike for både kjøp/salg og leie/utleie av melkekvoter. Man kan også tenke seg et jordleieregister som kun inneholder hvem som leier ut jord og hvem som leier. Denne informasjonen kan være nyttig for både den som vil leie ut og den som vil leie. **Jordbank** er mer omfattende ved at banken kan forvalte utleieforholdet på vegne av jordeier. Det kan da fungere som jordeier har jord som innskudd, mens leietaker av jord tar opp lån. Banken kan, hvis den gis myndighet til det, ta transportmessige hensyn i fordelingen av utleiearealene. Det kan bety at en kan oppnå en annen fordeling enn det en ellers ville fått. En slik jordbank må ikke forveksles med jordbank av typen deponi av jord hvor matjord tas vare på fra arealer som er omregulert til bygging.

Både jordbørs og jordbank kan organiseres på ulike måter og for større eller mindre geografiske områder. Uansett hvordan det organiseres er det nødvendig med en viss oppslutning for at det skal ha en effekt. Å ta initiativ og eierskap til slike tiltak er et tema for seg. Det kan tenkes at offentlige aktører kan gjøre det det, men også at noen ser en forretningsmulighet for dette. Melkebørsene er kommersielle i den forstand at de tar en provisjon ved kjøp av kvoter og innleie av kvoter, se for eksempel melkebors.no og melkekvoter.no.

I ei utredning fra Landbruksdirektoratet i 2015 ble det foreslått: «Staten bør ta initiativ til å etablere rammevilkår for åpne og transparente markedsplasser i privat regi for leiejord og tilleggsjord» (Landbruksdirektoratet 2015). Dette vil kunne bli en form for jordbørs. Jeg er ikke kjent med at dette er fulgt opp.

De fleste bøndene i intervjuene var skeptiske til jordbørs, og da særlig for at prisene ville stige. Det følgende sitatet kan være et eksempel på innvendinger som dukket opp:

Bonde Wiggo: Ja, da – hvis du har en børs så tror jeg faktisk at prisene hadde blitt skrudd i været.

I: Ja. Fordi at?

Wiggo: For du har bestandig noen som byr noe vanvittig, og så har de det 3-4 år, og så forsvinner de. <...> Jeg tror de eneste som tjener på det, det er de som leier ut jord.

Det var lite erfaring med slikt som jordbørs eller lignende hos de som ble intervjuet, men som sitert tidligere i rapporten var det en informant som trakk fram et eksempel der en offentlig aktør var en prissetter lokalt, og denne åpenheten ga ringvirkninger ved at den satte standard for det lokale jordleiemarkedet.

Andre er mer åpne til en ordning som kan forbedre leiejordsmarkedet, men det må ivareta forutsigbarhet:

I: Man kunne tenke seg en annen måte å organisere det på. Hva om man hadde en jordbank eller en børs i <kommunen>? Hadde det fungerte, at man hadde en plass hvor alle kunne legge inn tilbud og skapt kontakt gjennom det, budrunder eller et eller annet sånt?

Bonde Steinar: Ja, det kunne vært en mulighet det. Jeg er ikke fremmed for den tanken. Hvis man hadde en ordning, et eller annet, en deadline for når skiftet skulle vært gjort. At man hadde hatt en forutsigbarhet ... at man har det i bunnen, uavhengig av hvilken måte man velger å få til et sånt skifte da.

Jordbank er fremmed i en norsk sammenheng. Reaksjonene i ei fokusgruppe var litt nysgjerrig og åpen:

I: Hva med en jordbank? Det er det en del folk som har snakket om og argumentert for. At dere har jord, som dere setter i banken. Så er det banken, det kan være kommunen eller en organisasjon ... det kan være mange måter å organisere på, men som fordeler leiejorda. Så får man inn betaling i et ordnet system.

Jordeier i fokusgruppe: Det ville kanskje forhindret mye kjøring da.

Annen jordeier i fokusgruppe: Kanskje det blir litt andre krav – eller mer systematisert vedlikehold og kalking og grøfting og sånne ting. Kanskje man får mer jordleie som er mer hva jorda er verdt på et hvis. Det blir ikke bare en sånn kjøpslåing med den som leier ut. Kanskje du må legge jordforholdene til grunn. I hvert fall hvis dette blir nasjonalt. Så får du et mye større sammenligningsgrunnlag for hva det er verdt.

I intervjuene ble det gitt uttrykk for liten tro på at markedstiltak ville fungere i praksis:

I: Er det noe som kunne ha vært gjort for å på en måte forbedre leiejordssituasjonen i området?

Bonde Werner: Neeei – Ja, ... det måtte være en form for jordbank da, eller et eller annet – noen som – styrte, administrerte ... Ja. Der de som ... har litt ledig areal melder inn. ... Men ... som sagt, jeg har jo ikke mye tro på at det vil fungere i praksis

I: Nei. Og hvorfor det?

Werner: Nei – ja, det er jo fordi – dette her går jo litt på kjennskap og vennskap og ... Og litt sånn. Jeg er jo f.eks. sjøl på et par plasser der de dyrker korn da, og det er klart, jeg tror ikke DE hadde meldt inn at de hadde litt jord til overs. De hadde bare sådd litt mer korn.

Men i kombinasjon med offentlig engasjement og involvering, var noen ikke helt fremmed for at fordeling av leiejord kunne styres via for eksempel kommunen:

I: Men kan du tenke deg at det er andre måter å angripe dette på og da. Man kunne tenke seg å få til mer optimale driftsforhold for leiejord. Dette med børser for eksempel? Lokal børser for leiejord, hadde det vært noe?

Bonde Fredrik: Ja, det tror jeg kanskje kunne vært aktuelt altså. I utgangspunktet så hadde det blitt ... En ønsker jo heller ikke jordhaier, ikke sant, eller jord-grabbing, sånn at i utgangspunktet hadde det vært best om man måtte innom kommunene for å få leie jorda, og at de delte ut til de som hadde mest behov for det, og de som bodde nærmest.

I: Så en sånn børser burde ikke være, skal vi si, rent markedsbasert, men en form for vurdering inn?

Fredrik: Problemet er kanskje at vi har så sterke politiske målsetninger i norsk landbruk at jo flere ordninger som på en måte skal styre seg selv eller der markedet styrer, da sliter vi med å oppnå de politiske målsetningene. Da legger vi til rette for den sterkeste sin rett, og norsk landbruk er egentlig basert på at det er spredte ressurser og alt det her, så jeg synes at man kan legge opp til en børser i det offentlige regi, men da vil en måtte stramme litt inn på ting, at man ikke får inngå leieavtale uten at det har vært innom kommunene.

Tilliten til at markedet ordner opp er altså begrenset, slik at børser og bank må skje i regi av det offentlige, ifølge bonden i sitatet. I tillegg pekes det på at plantehelsehensynet kan bli skadelidende hvis det skal bli hyppigere skifter i jordleieforhold. Dette er en grunnleggende innvending mot et mer dynamisk jordleiemarked, noe som antakelig må til for å kunne optimalisere arrondering og teigfordeling. Plantevern i jordleie og ved stor arealfragmentering er et tema som bør undersøkes nærmere og om hvilket behov det er for å være mer påpasselig ved drift av slike teiger.

8.2.2 Jordmegling

I undersøkelsen ble det også spurt spesifikt om jordmegling i intervjuene. Med jordmegling i leiejordssammenheng forstår jeg at en uavhengig aktør tar en aktiv rolle som formidler av leiejord mellom jordeiere og bønder. Jordmegleren kan på mange måter sammenlignes med en eiendomsmegler, men det er lite erfaring med jordmegling og hvilke utfordringer det kan innebære. Det er lett å se at megleren må ha tillit hos alle parter. Megleren må ha oversikt over både jord som kan leies og bønder som ønsker mer leiejord. Videre kan megleren være bindeledd mellom jordeier og bonde, og bør kunne bistå med inngåelse av leiekontrakter. Vi kan også se for oss at megleren kan søke å finne gode driftsløsninger for bøndene med best mulig arrondering. Det kan også innebære at megleren må kunne spørre parter i etablerte

leieforhold om de kan tenke seg å være med på et bytte. Å oppnå resultater gjennom slikt arbeid vil kreve og gi et mer dynamisk jordleiemarked.

I intervjuene var det flere som ga uttrykk for at det er en uvant tanke at noen utenfor skulle involvere seg i jordleieforholdet:

Bonde Wiggo: Jeg tror det er vanskelig hvis det skal komme en tredjeperson og bestemme hvem – de som leier ut jorda også vil gjerne bestemme – ha råderetten sin sjøl over det, at ikke noen skal komme inn og styre dem, ikke sant.

Men i andre tilfeller var noen mer åpne for dette. Neste sitat er langt, men illustrerer noe av kompleksiteten og hvem som kunne tatt en meglerfunksjon:

I: Kunne man ha tenkt seg at det er noen som kunne ha vært eller fungert som en slags jordmegler?

Bonde Hans: Ja, det kan du tenke, og det kunne godt gått. Men <navn på organisasjon er utelatt> har tatt den rollen i forhold til kvoteformidling, og det eneste de har gjort er jo at prisene har - det har blitt så åpen børs at prisene har galoppert ... Ja, kanskje det hadde vært bra, men det er en risiko med det og. Men det er utrolig komplekst. Men det blir jo en vurdering da om det hadde vært grunn å synes synd på meg ... <...> hvorfor skal noen ha sympati for meg liksom i dette. Er jeg en tapende part her, eller er jeg en som på en måte bare kjemper litt i et marked?

I: Mm. Kommunen da, kunne kommunen hatt en rolle på noen måte?

Bonde Hans: Ja, jeg tenker jo av og til at kommunen kunne på en måte formidlet noen tanker om avstander av og til, for det er jo noen som leier. Det er helt utrolige avstander av og til, og vi kjører på kryss og tvers av hverandre. Sånn at, ja det er noe rart der altså. Det er noen leieforhold som jeg nesten synes er morsomme at det er lov. En ting er å ha jord langt vekk, det har jeg også, men på en måte da tilpasser jeg produksjonen. De som ikke evner å tilpasse produksjonen liksom, og bare har en enorm transport og det er helt åpenbart at de lager seg mer arbeid, ikke mer inntekt.

I: Men hadde man kunnet bytte da? Funnet en måte å gjøre det på?

Bonde Hans: Ja, det kunne vært aktuelt, men da måtte det ha vært langsiktige avtaler. Men det er stor forskjell på jord også. Jeg tenker landbrukskontor. Jeg tenker banker jeg, finansieringsinstitusjoner. ...

I: Men stiller ikke bankene krav om sikkerhet da? Når de skal yte lån?

Bonde Hans: Jo, ved finansiering, men etter du har lånt ut de pengene og satt ting i gang så er saken en helt annen.

Refleksjonene veksler litt mellom at markedet rår og at det kunne vært lurt med noen justeringer eller inngrep fra noen aktører. Bonden Fredrik i neste sitat er imidlertid tydelig på at det burde vært tatt et initiativ fra en tredjepart som megler når det er åpenbart at bøndene ikke finner fram til bedre løsninger på egen hånd:

I: Kunne en ha tenkt seg noen form for jordmegling eller noen annen måte å formidle leiejord på?

Bonde Fredrik: Jeg tror jo at en vil kunne peke på en god del bønder som kunne bytta leiejord og sånn sett redusert kjøringa vesentlig. En kunne på en måte tenkt seg at en gikk inn og løste de verste, eller de problem som er åpenbare da. Når bønder møter på hverandre i traktor og hilser i fra den ene bygda til den andre. ... jeg kjenner noen eksempel der det er snakk om hvertfall ti kilometer kjøring hver sin vei. ... De drifter naboteiger i hver sine to bygder, men de bor ti kilometer fra hverandre. Så det er ganske horribelt.

I: Hvordan kunne man ha funnet fram til en ny løsning i det tilfellet her da? Det er tydelig at de ikke ordner opp i det selv.

Bonde Fredrik: Nei, de gjør ikke det av en eller annen grunn ... Det er sikkert masse med dette med kjemi og ønsker at den og den skal drifte det og alt dette der. Spørsmålet er jo om man har råd til det når økonomien blir litt mer utfordrende.

I: Ja, men man kunne jo kanskje tenkt seg at noen utenfra hadde tatt initiativ?

Bonde Fredrik: Ja, det tror jeg hadde vært veldig bra.

Sitatene som er tatt med her viser at det er grobunn for å iverksette noen markedstiltak. Det er imidlertid mer avventende holdning til om dette er noe som kan fungere i praksis. Det synes behov for at en aktør, helst ikke-kommersiell, blir tildelt et ansvar for å praktisere markedstiltak innen jordleie. Noen peker på kommunen, Norsk landbruksrådgiving eller lignende. Jordbruksforhandlingene kan være en arena hvor slike initiativ tas. Motivasjonen vil være at det både er et kostnadsreducerende tiltak og et klimatiltak. Opplegget kan være slik at det tas tak i enkeltsaker og forsøker å løse dem en for en, med de nødvendige bønder og jordeiere som må delta for å finne løsninger.

I en fokusgruppe deltok en kommuneansatt innen landbruk. Her ble det trukket fram noen reservasjoner til å gå inn i en slik aktiv rolle. Hun uttalte: «Tja, vi kunne kanskje styrt det litt mer da, men det er jo litt av en rolle å ha også da. Du har mest behov og du har nok osv. ... Det blir nesten sånn som statens forkjøpsrett. Vi jobbet med saker der vi spurte naboene om de hadde behov for tilleggsjorda, da var det jo lange saker med hvem som hadde størst behov osv.»

Tida med statens forkjøpsrett er forbi, selv om det utvilsomt kunne optimalisert noen av leieforholdene. Derimot er det ikke nødvendig at megleren har fullmakt til å

bestemme en løsning. Men det å ha autoritet til å ta opp spørsmålet med både jordeiere og bønder, og ev. legge grunnlag for en dialog, kan være tilstrekkelig. En slik tjeneste som kan fylle en slik funksjon burde være tilgjengelig i kommunene.

Videre vil et tiltak som alene kan fremme litt endringer, være å få fram mer informasjon om hvem som leier hvor. Denne informasjonen behøver ikke inneholde informasjon om pris. Dette vil gjøre det enklere for både jordeier og bonde å orientere seg i markedet og ev. finne alternativer. Hvis en i tillegg har en jordmegler tilgjengelig som kan kontaktes enten til å drøfte med eller som også kan bistå i prosesser, har man allerede et bedre verktøy enn i dag.

Spørsmålet om finansiering av meglerrollen er ikke gjennomvurdert i denne studien. Siden en bedre arrondering både har en privatøkonomisk og samfunnsøkonomisk effekt, kan en tenke seg en kombinasjon av egenfinansiering (megler får betalt pr. time eller som provisjon av formidlet leiejord) og offentlig støtte. I startfasen kan offentlig prosjektstøtte være en god finansieringsform.

8.3 Reguleringstiltak

I intervjuene ble tiltak i form av reguleringer også nevnt. Vi går dermed over til en annen hovedgruppe tiltak. Jordbruket har mange reguleringer, også knyttet til jord og drift av den. I forbindelse med leiejord er det særlig to forhold som er aktuelle. Det ene er knyttet til jordloven og reguleringer som er hjemlet her, og andre kan være knyttet til former for jordskifte overført til leiejord.

Reguleringer griper inn i den private eiendomsretten. Jordlovens innflytelse på jordbruket er fortsatt sterk, men det kan likevel argumenteres for at forvaltningen er blitt mindre omfattende enn før. Det er for eksempel mulig allerede fra første dag som ny eier av en gård å opprettholde driveplikten ved at andre enn eieren driver jorda.

Uten at dette er vurdert juridisk her vil jeg anta at det ikke er likefram å gripe inn i et leiekontraktsforhold mellom to private for å pålegge et annet leiekontraktsforhold med begrunnelse i at det er samfunnsøkonomisk mer nyttig. Det er her ikke undersøkt i hvilken grad jordleiekontrakter er prøvd rettslig. Eiendomsretten står sterkt og det er vanskelig å tenke seg at en innstramming her vil være akseptabel med mindre samfunnshensynet er svært tungt. Det er imidlertid lover som står over avtaleloven i den grad de kommer i motsetning. Slike preseptoriske regler kan overstyre avtalefriheten som følger av avtaleloven. Dette bakteppet er vesentlig når eventuelle nye reguleringstiltak skal vurderes.

8.3.1 Endringer i jordloven – pålagt salg

Gjennom intervjuene kom det fram flere forslag om å begrense jordeiernes mulighet til å sitte med jord uten å drive den selv. Det er ikke overraskende at det var bøndene som ga uttrykk for dette, de som trenger mer jord. Det var flere som ga uttrykk for varianter av dette. Her kommer tre ulike sitater, og de får tale for seg selv:

Bonde Birger: *Hvis du arver en gård – og hvis du ikke driver gården, så burde den gå til de aktive bøndene, og ikke at du bare skal sitte som en sånn ... landlord*

Bonde Wiggo: *Men jeg mener jo det at de som bor på en gård og legger den ned kunne ha leid den ut 5-10 år, og hvis du ikke driver jorda di sjøl da, så måtte du ha solgt jorda til en nærliggende gård. <...> Og jeg syns jo det er drastisk at de må flytte fra hus og heim, men jeg syns de må selge unna jorda rundt der, og ... da hadde de hatt det som en boplass, og slekta. Men jorda skal være sett på som en egen enhet da. <...> Og hvis jeg slutter en dag da, og jeg skal leie den ut, og ungene mine ikke vil ta over, så har jeg 10 år til å tenke meg om: Hva gjør jeg? Hvis ikke må jeg ta og selge den jorda så får jeg bo på plassen sjøl. <...> Det er nå SÅNN jeg syns det skulle ha vært da.*

Bonde Fredrik: *Vi har jo vært inne med det på melkekvota. Noen har ment at du ikke skal få lov å leie ut mer enn 5 eller 10 år. Det er klart, det er utfordrende å tenke seg at man skal liksom leie ut arealene sine i flere generasjoner og selv bo for eksempel i et byggefelt, eller bare bruke det som en boplass. Enda bedre oppfølging av bo- og driveplikta ville jo kanskje ført til at noe mer kom på salg. Så om det sto et enda sterkere regime. Nei, jeg er litt usikker. Vi står i en sånn spagat mellom det at vi ønsker det at den dyrkajorda vår skal bli mer verdsatt. Det sier vi jo hele tiden. Og på den andre siden så ønsker vi å kjøpe mer av den jorda vi leier. Sånn at vi ønsker egentlig at den skal være mye verdt, og når vi skal kjøpe den så er det for dyrt. Jeg vet ikke hvordan jeg skal få formulert det for at det skal gi mening. Jeg vet ikke om vi har råd til å kjøpe det, det er det som er problemet rett og slett. Har norsk landbruk råd til å kvitte seg med leieproblematikken hvis vi fikk tilbud om det?*

Sitatene over viser noe av tenkingen rundt dette med hvordan man kan regulere bort noe av leiejordsproblematikken. Også i dag er det reguleringer knyttet til en jordbrukseieendom. Gjennom boplikten er det en sterk geografisk begrensning, dog vanligvis begrenset til fem år. Driveplikten kan praktiseres langt mer liberalt i den forstand at andre kan oppfylle den plikten, men her er det krav om ti års kontrakt.

Tidligere ble omfordelinger av jord blant annet gjort med statens forkjøpsrett i en periode. Her ble de bøndene som ville satse videre og gjerne utvide produksjonen tilgodesett med tilbud fra staten om å kjøpe jord til en regulert pris når andre bruk i nabolaget ble lagt ut for salg. Muligheten for denne typen reguleringer (statens forkjøpsrett) ble avvirket i 2001 (Landbruksdepartementet 2001).

I en periode med liberalisering av regulering av eiendom er det vanskelig å se for seg at man gjennom lovregulering skal kunne åpne for mulighet til å pålegge jordeier å selge jorda. Skjønt, slikt skjer i enkelte tilfeller gjennom konsesjonsbehandling til ny eier av en konsesjonspliktig eiendom. Særlig for mindre bruk kan kommunen avslå å gi konsesjon, men pålegge ny eier enten å videreselge hele eiendommen eller å selge fra jorda. Utgangspunktet vil i slike tilfeller vanligvis være at kjøpsprisen er for høy ut fra landbrukseiendommens avkastningsmulighet.

8.3.2 Makeskifte og jordskifte

Å få til gunstigere jordleieforhold med tanke på arrondering og transport, har klare fellestrekk til målsettinger med jordskifte. Formålet med jordskifte etter jordskifteloven er «er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet» (Jordskiftelova 2013). Med jordskifte forstås endringer i eiendomsretter knyttet til jord for å oppnå noe annet som tjener formålet i loven. Kan det være noe å hente herfra med tanke på å overføre til jordleie-problematikk? Jordskifte kan omfatte både frivillige og tvungne skifter. Makeskifte forstås som om jordeiere bytter arealer seg imellom for å få til bedre løsninger som gagnar alle involverte. Et makeskifte kan foregå uten bistand fra jordskifteverket, selv om det er gode argumenter for å sikre en faglig bistand fra en ekstern aktør.

I det følgende kommer noen sitater fra et eksempel hvor makeskifte har blitt utført og erfaringer bonden har gjort i den forbindelse. Makeskiftet var i hovedsak knyttet til utmarksarealer, men det er likevel av interesse for dyrkajord:

I: Vi var jo litt innom det at det er noen utfordringer å overføre det <makeskifte> til dyrkajordproblematikk og leiejord. Men hvis en skulle gjøre det da, hvordan bør det komme i gang, tror du? Altså hvor skal initiativet komme fra?

Bonde Vebjørn: ... Altså jeg tror det er vanskelig hvis det er EN person eller EN eiendom, som sier at nå vil jeg makeskifte med den og den og den, uten å snakke med dem. Jeg tror folk må komme sammen og prate sjøl, kanskje sette seg ned med et kart og se, tegne litt og vurdere – hvilke muligheter er det her? Fordi man kan ikke komme til naboen og si at nå skal jeg ha av jorda di, og du skal få att av meg lenger unna. Man kan jo ikke gå frem SÅNN, hvis ikke naboen er interessert. Jeg tror det må komme gjennom en god dialog. Hvis du skal få til et frivillig makebytte og sånn, så må det komme gjennom en god dialog mellom noen som ser nytten av dette her. ...

I: Det er ingen tredjepart som kunne ha satt i gang en sånn prosess da, tror du, der en ser at det kunne ha vært noe?

Vebjørn: Jaaa – hva skal jeg si? Det må nå være Jordskifteverket eller kommunen, det da. Jeg kan ikke skjønne annet ... mulig landbruksmyndigheter i en kommune ... Men her snakker vi om privat eiendomsrett, ikke sant, og det er jo vanskelig å komme og forlange et bytte, ... hvis ikke det er et formelt jordskifte.

Jordskifteverket har også vært inne i bildet i andre tilfeller. Å få til bedre arealfordeling og eventuelt arrondering totalt sett kan jo gjøre noe med behovet for mer leiejord hos den enkelte bonden. Kan en få mer effektive driftsløsninger for jorda, kan behovet for jord gå noe ned. Her er et eksempel på hvor partene har tenkt i de baner, men uten at det er iverksatt:

I: Nei, må det til noe jordskifte eller noe makeskifte også kanskje da for å få til?

Bonden Fredrik: Det måtte vi gjennomført da, men det er klart da hadde vi fått en mer rasjonell teig for vår del først og fremst. Det hadde ikke spart oss noe kjøring, men da hadde vi hatt en teig istedenfor to teiger.

I: Ja, nettopp. Hva skal til for at dere går et steg videre på det da?

Fredrik: Nei det blir å utfordre han naboen da, men det har ikke vært det store temaet. Det er klart at han har et paddeflatt stykke i dag, og ville da sittet igjen med et litt større stykke, men med litt mer helling på det. Så det kan hende det er litt mindre attraktivt. Så det er vel derfor vi ikke har gjort mer med det. Vi har tenkt at han syns det er mindre attraktivt, men det er jo nesten 20 prosent større da.

I: Men da mener du at det burde være et jordskifte som omfattet at du fikk mer rasjonelle løsninger?

Fredrik: Ja.

I: ... Men hvordan skal man få mindre leiejord ut av det?

Fredrik: ... Og forhåpentligvis ville det kanskje gi noe mindre leiejord fordi at du ville få gårder eller areal nærmere deg og sånn sett kunne du drifte de på en bedre måte. Men du får jo ikke tak i mer jord i utgangspunktet.

Makeskifte og jordskifte er altså ingen enkel veg å gå for å arbeide med leiejordsproblematikk. Men det gir noen muligheter og det kan være verktøy, metodikk og lærdom som man kan ta med seg. Derfor tar jeg også med et eksempel på vellykket makeskifte som ble gjennomført i forbindelse med utmarksarealer:

Bonde Vebjørn: Etter hvert var vi 8-10 stk som var involvert i dette, ... og ble enige om at sånn gjør vi det. Og DA engasjerte vi jordskifteretten. <...> Når jordskifteretten kom inn i bildet innkalte de til et felles møte hvor alle hadde mulighet til å møte for å se på de ferdige planene. Jordskifteretten hadde da sett på våre innspill og godkjent våre planer og endret arealene og plassert disse i kart. ... Og jordskifteverket var veldig real å ha med å gjøre, – De så fordelene ifra starten av prosessen – For jeg hadde jo litt telefonisk kontakt med dem gjennom ... kall det en liten prosess da. Og de sa at dette her ser veldig greit ut, og ... det er jo en sånn vinn-vinn situasjon for alle sammen.

I: Ja ... Og hvorfor tror du det gikk så bra?

Vebjørn: Jo, grunnen til det ... For det første var det forholdsvis små arealer det dreide seg om. ... For det andre var det kun dette ene stykket med dyrkajord, og det hadde han som overtok kosta den dyrkinga sjøl. ... Og for det tredje var vi ... alle involverte her da – når vi til slutt kom opp i 8-10 stk – vi var jo veldig klar på at her er det skoggrunn det stort sett går på, eller utmarksarealer. Og vi tar ut verdien av tømmer sjøl, så da er det kun grunnen vi bytter bort. Og vi er rause med kvadratmeter og kroner, så om den ene taper 500 kr og den andre vinner 500 kr, så er ikke DET viktig. Det viktige er at vi er fornøyde med arrondering og som eiendom i helhet – at vi kommer ut med nye eiendommer i forhold til de vi har fra før. <...>

Jeg tror ... den største forutsetningen er at vi har noenlunde lik verdi på de arealene vi skal makebytte, og at den som inngår – altså eierne av de arealene – at en er littegranne raus, at en ser litt stort på det. ... Ja, – Jeg tror det blir nok litt mer komplisert straks du begynner å prate om flere parter – mer areal med dyrkajord, og at da er det mer den nærheten til driftssenteret. Da er det veldig viktig at hvis du skal kjøre og frakte fôr, da er det jo antall km som er viktig. Og hvis du skal drive jord, så er det kanskje åssen jordsmonnet er der du skal bytte.

Eksempelet er fra et makeskifte i skog og litt dyrkajord, men tilsvarende kan man tenke seg for dyrka mark. Det vil si et frivillig makeskifte for dyrkajord. Gode løsninger her kan redusere behovet for leiejord, men antakelig ikke mye. Men man kan tenke seg makeskiftelignende prosesser knyttet til omfordeling av leiejord. Noe av samme framgangsmåten kan brukes. Dette kan bringe oss over fra regulering til dialog.

8.4 Dialog som en tredje veg

Organiseringen av leiejord i dag foregår i hovedsak i et marked med tilbud og etterspørsel. Det kan stilles spørsmål om hvor velfungerende markedet er, og om det oppstår problemer av så stor betydning at det må gjøres noe. Foran har jeg pekt på at slike tiltak kan for det første være å stimulere til et mer funksjonelt marked og for det andre å bruke offentlige reguleringer.

Vi har også det vi kan kalle den tredje veg: dialog. Jeg har flere steder i rapporten pekt på meglerrollen, dialog og hvor viktig relasjoner er. Kanskje kan litt ekstra bistand utenfra være det som gjør folk bedre i stand til å ordne opp på egen hånd, i den grad det er noe å ordne opp i.

Dialog som verktøy er ikke sentralt i intervjuene som er gjennomført, siden få har erfaring med dette, men i andre deler av prosjektet LANDFRAG har dette vært prøvd ut og jeg viser til dette arbeidet (Vinge og Forbord 2020). Jeg vil likevel trekke fram noen momenter som kom fra i intervjuene.

Noen av informantene pekte på mangelen på åpenhet i relasjonen både med bonde og med andre om temaet jord og jordleie. For noen er det et behov for å løfte fram temaet, og å kunne diskutere. Kommunikasjonen mellom leietaker og jordeier kan være for dårlig, ifølge intervjuene. Kanskje kunne en arena for samtale hjelpe på, slik som jordeieren Tor sier intervjuet. Han synes det er vanskelig å forstå bøndene:

Jordeier Tor: Du vet ikke hva de <leietakerne> VIL, du vet ikke hva de vil tilby, ... eller noe som helst ... De tar ikke initiativ til å ta kontakt eller få i gang en diskusjon eller noe som helst. – Ja, altså aner ikke hva de vil. Så kanskje ... – Det kan hende en sånn bank hadde vært – en felles samtale –

Hvor allment dette behovet for samtale er kan jeg ikke si noe om ut fra disse intervjuene. Men trekker jeg inn annen erfaring og inntrykk, kan en hypotese være at en betydelig andel av bønder og jordeiere vil være interessert i å samtale om spørsmål knyttet til dette temaet. Noen vil synes det er vanskelig fordi det er uvant og kan være personlig, men det kan øves opp. Samtidig kan hypotesen også omfatte at en andel ikke vil involvere seg i en forsamling på dette temaet. Årsakene kan være at det er for ømtålig eller at de har for mye å tape. En siste andel vil ikke møte fordi det ikke engasjerer dem. Gitt en slik situasjon kan det være positivt at det er eksterne aktører som tar en tilretteleggerrolle i dette. Dette kan kanskje også kombineres med en jordmeglerrolle.

I intervjuene ble det også stilt spørsmål om bruk av ulike verktøy i forbindelse med skifteplaner og leiejord. Mange bønder bruker digitale verktøy i produksjonene. Flere av disse har skifteoversikter, og dermed kan de få en samlet oversikt over arealer de

driver. Slik erfaring gir også et godt grunnlag for å vurdere leiejordsproblematikk på kart. Men ikke alle har tatt slike verktøy i bruk selv.

Blant de som ble intervjuet i undersøkelsen var det i liten grad eksterne personer som hadde bidratt i arbeid med å få på plass et leieforhold og eventuell kontrakt. I noen få tilfeller hadde landbrukskontor, regnskapskontor eller landbruksrådgivingen bidratt med hjelp, dels som en betalt tjeneste. Eksterne deltar oftere i tilfeller hvor det er mer enn et jordreieforhold som skal etableres, for eksempel i forbindelse med et eierskifte.

Intervjuene viser at det er litt blandet vurdering om behov og rolle for ekstern bistand. Noen mener at det kan være vanskelig for jordeiere om det kommer en tredjeperson inn og bestemmer hvem de skal leie ut til. De ønsker å beholde råderetten over jorda fullt ut.

En av informantene ble utfordret til å utdype sin holdning til mulige konkrete eksterne aktører. Han var også skeptisk til at tredjepersoner skal komme inn:

I: ... Du uttrykte jo at du var litt skeptisk på om kommunen eller noen andre kunne ha noe særlig å bidra for å få til noen bedre løsninger på leiejord for å få mer rasjonelle leiejordssituasjoner. Men kunne du tenkt deg for eksempel om Norsk landbruksrådgiving, kunne de ha bidratt med noe her til vekstskifteløsninger mellom bruk, som jordbytting eller å få til mer. Ja, drevet noen form for jordmegling mellom de som er interessert i å leie jord for å få til bedre løsninger. Tror du at det kunne vært noe?

Bonde Einar: Jeg tror ikke det er deres oppgave. De har mer enn nok med det de har, og oppdatere seg på også være dyktige veiledere i produksjonen. Og de vil kanskje komme i et litt merkelig lys de òg da. Nei, jeg tror ikke det er noen enkel oppgave.

Jordeier Svein er også tvilende:

I: Hvis man skulle gjort noe et eller tatt et initiativ for å få til noen bedre løsninger på bytting osv. Tror du at det er mulig for noen utenifra og gjøre det eller er dette noe som bøndene selv må ordne opp i.

Jordeier Svein: Det er vanskelig å si, jeg ville vel i utgangspunktet sagt at bøndene selv burde ordne opp, men et aktivt landbrukskontor kunne være bidragsyter. Bondelaget kanskje.

Heller ikke Werner har noe tro på ekstern innblanding:

Bonde Werner: Nei. Hvem skulle blandet seg inn og så tatt et opplegg der? Her går det litt på kjennskap og vennskap og ... litt på kjemi, hvordan du går i lag med folk og litt sånn ... Og jeg vet folk har hatt den tanken i andre fora som jeg har vært i, men det er en tanke som etter mitt syn som er nesten umulig.

Men flere påpeker likevel at det ideelt sett ville vært positivt med en tredjepart inn. Som oppfølging av spørsmålet om ekstern bistand i jordleierspørsmål viser jeg til punktene om jordmegling og dialog som tredje veg. Ut fra undersøkelsen vil jeg argumentere for at disse to alternativene er de mest aktuelle i forbindelse med ekstern bistand.

9. Konklusjoner

Denne studien baserer seg på intervjuer av jordeiere, bønder og noen få andre nøkkelinformanter. Formålet er å få fram mer kunnskap om bønders og jordeieres erfaringer med leiejord og deres opplevelse av leiejords situasjonen. Målet er at slik kunnskap skal danne grunnlag for mer hensiktsmessig arrondering og fordeling av jordbruksareal for å få til en effektiv og bærekraftig produksjon av mat og fôr.

Jordleie foregår i et marked med tilbud og etterspørsel av jord. Jordeieren tilbyr og bonden etterspør, og blir leietaker. I tillegg til ordinær jordleie foregår også driftsmessig bytte av jord mellom bønder, i hovedsak for å oppnå vekstskifte, det vil si variere produksjonene på den samme teigen fra år til år. Dette jordleiemarkedet påvirkes av en rekke faktorer, slik som motivasjoner og atferden til jordeiere og bønder, relasjoner mellom disse, teknoøkonomiske faktorer (teknologi, naturgitte forhold, produksjoner, veier mv), sosiokulturelle faktorer (normer, nettverk mv) og offentlig regulering. Markedene er lokale, ofte definert av transportrekkevidde, som igjen er relativ. Markedene kan være ubalanserte, det vil si preget av enten stor etterspørsel eller stort tilbud. Dette påvirker også om det er jordeieren eller bonden som har makt i leieforholdet.

Det første spørsmålet som er stilt for studien er *hvilke faktorer bønder opplever som viktige* for å få tilgang til passende leiejord for å styrke drifta på gården.

De mest framtrepende problemene som bøndene opplever som søkere etter leiejord er usikkerhet og økte kostnader. I noen områder er det så stor etterspørsel etter jord, slik at det blir pressområder. For bønder i slike områder kan det være krevende å skaffe egnet leiejord som er nødvendig for den drifta en har lagt opp til. Dette presser leieprisen oppover og kan gi lange kjøreavstander til arealene, noe som er tid- og kostnadsdrivende. Samtidig må det understrekes at avstand er relativt. Det er stor spennvidde i hva de som er intervjuet oppfatter som stor avstand. Videre er kostnader knyttet til avstand avhengig av transportutstyr og kapasitet. Er gjødsel først lastet opp i bil-kontainer, betyr avstanden i kilometer mindre.

Videre er etterspørselen etter leiejord produksjonsavhengig, for eksempel er god jord for grønnsaker og potet etterspurt. Etterspørselen øker også når det er et sterkt fagmiljø i området. Sterke fagmiljøer med mange ivrige og dyktige bønder er positivt og ønsket, men en konsekvens av det er en større etterspørsel etter jord fordi flere vil ekspandere.

For bonden som leietaker som har investert og skaffet seg gjeld, er usikkerheten knyttet til kortsiktig jordleie et problem. Ofte har vedkommende også ekspandert produksjonen. I slike tilfeller har ikke leietaker full råderett over produksjonsressursene og kan risikere bortfall med kort varsel. Dette er også den viktigste begrunnelsen for kravet i jordloven om ti-års skriftlig leiekontrakt.

En annen faktor knyttet til jordleie er smittevernsproblematikk, det vil si fare for spredning av sykdommer og skadedyr. Dette ble nevnt blant både bønder og jordeiere

som ble intervjuet i undersøkelsen. Med mye leiejord og jordbytte med tilhørende transport som går på kryss og tvers, hvor bønder driver jord hos en rekke andre gårdsbruk, kan det bli svært uoversiktlig hvem som driver jord hvor. Det blir også reist spørsmål om hvor nøye alle er når det gjelder reingjøring i transport mellom teigene.

I denne studien har jeg i mindre grad gått inn på *hvorfor* omfanget av leiejord øker, altså årsakene til en slik utvikling. Investeringer knyttet til fornyelse og ekspansjon av bruket er en kraftig driver for økt omfang av leiejord ved at utbyggingsbruk legger opp til ei drift som trenger et større jordbruksareal. På den andre siden er det også en god del bønder som trapper ned sin jordbruksdrift og som gjerne vil leie ut jorda uten å selge den. Dermed øker også tilbudet av jord til leie. Over tid har dette ført til en stor forskjell mellom antall landbrukseiendommer med dyrkajord, om lag 160.000, og antall aktive bønder, om lag 38.000. Eiendomsstruktur og bruksstruktur har ikke vært tema i denne studien.

Det andre spørsmålet som er stilt for studien er *hvilke faktorer jordeiere opplever som viktige* ved utleie av dyrka jord.

De viktigste faktorene som kom fram i intervjuene, sett fra jordeiers side, er at jorda holdes i hevd, at drifta er skikkelig, at det ser fint ut, at det er god leiepris og god økonomi for utleier, og at plantehelse og smittevern blir tatt hensyn til. Jordeierne vektlegger imidlertid ikke alle disse faktorene likt. Det kan også være sprik mellom vektleggingen hos jordeier og bønder som leier. Dette kan skape gnisninger i leieforholdet.

Også jordeieren kan oppleve usikkerhet, og da i form av at han/hun er usikker på om bonden vil leie til neste år. I områder hvor det er lite etterspørsel etter leiejord er problemet først og fremst at jorda ikke blir drevet. Slik sett blir driveplikten i henhold til jordloven utfordret. For jordeiere er det et problem når det ikke er etterspørsel etter jord – de får kanskje ikke leid ut. Bonden bruker her gjerne leiejorda gratis, men har kanskje ikke behov for den. Jordeierne er dermed avhengige av bøndenes velvilje.

For noen jordeiere er det viktig å beholde jorda i slekta. Eiendommen overføres til neste generasjon, selv om det ikke er avklart at neste generasjon vil drive jorda selv. Planene for det kan være vage og uklare. Kanskje er overtakelsen en uuttalt imøtekommelse av å holde eiendommen i slekta, og jorda blir fortsatt utleid.

Ut fra intervjuene med både bønder og jordeiere har jeg utviklet fire idealtyper av jordeiere. *Den pensjonerte bonden* er opptatt av hvordan jorda drives videre etter at han/hun har gitt seg. *Den boende eieren* har kanskje kommet flyttende til og har aldri drevet jorda selv. Det er leietakeren av jorda som opprettholder driveplikten. *Fraflytteren* som har vært bonde, er antakelig ingen langvarig tilstand som jordeier, men en overgangsfase. *Fjerneieren* som ikke har vært eller er bonde selv, er gjerne etterkommere etter bønder som tidligere drev gården. Alle disse typene har ulike interesser og motiver i leieforholdet, og hvordan de imøtekommes av leietakeren vil ha betydning for hvor god leieavtale og relasjon de får. En slik typologi kan være til

støtte både for bønder og eksterne rådgivere som har kontakt med jordeiere. Ved å betrakte litt prinsipielt ulike kategorier jordeiere, kan det stimulere til å reflektere over hvor ulike interesser jordeiere kan ha og hvorfor det kan være slik. Dermed kan det bidra til å oppnå bedre avtaler for begge parter.

Det tredje spørsmålet som er stilt er *hvordan relasjonen mellom leietaker og utleier av jord kan forbedres*.

Leie av jord baserer seg på en avtale mellom to parter. Som i andre slike forhold omfatter dette makt og forhandlinger. Der det er skjevheter i maktforholdet er det asymmetri. Slike skjevheter kan for eksempel oppstå i områder hvor det er stor ubalanse i tilbud og etterspørsel av leiejord. Relasjonen mellom jordeier og bonde er i en form for forhandlingssituasjon. I forhandlinger er ikke alltid det smarteste å oppnå det beste for egen del. Det å forsøke å balansere maktforholdet kan utløse et vinn-vinn potensial. Det kan for eksempel være slik at partene er opptatt av ulike forhold. Det vil ikke bare si at de kan ha ulike interesser i samme faktor, men de kan være interessert i ulike faktorer. De prioriterer med andre ord ulikt. Bonden kan være interessert i langsiktig avtale, mens jordeieren er opptatt av hvordan det ser ut i landskapet. I en forhandling kan de da finne løsninger hvor partene gir i faktorer som er av mindre viktighet, mot å få gjennomslag i faktorer av større viktighet.

Undersøkelsen viser at kontraktens varighet varierer. Ved muntlige avtaler om leie går disse gjerne fra år til år uten noen bestemt varighet. Det er også skriftlige kontrakter som er løpende, det vil si uten tidsangivelse. Det mest vanlige for skriftlige kontrakter er likevel ti år ved oppstartstidspunktet, men det var også kontrakter med kortere varighet.

Ut fra intervjuene kan det tyde på at en god del leieforhold ikke er gjennomarbeidet. Det betyr ikke bare at det mangler skriftlig avtale, men heller ikke den muntlige avtalen har vært drøftet i særlig grad. Det nevnte vinn-vinn potensialet er da vanskeligere å ta ut. En hypotese kan være at i områder hvor det er stor ubalanse i markedet (enten stor etterspørsel eller stort tilbud), er det lavest andel med skriftlige leiekontrakter, nettopp fordi en av partene ikke ønsker å binde seg. Vi kan si at forhandlingene har vært ufullstendige. En viktig del av forhandlingene er å klargjøre interessene i forholdet. Hva er de viktigste interessene for den enkelte parten? Hva er motstridende interesser, og ikke minst hva er felles interesser? Slike avklaringer kan gi en bedre avtale for begge partene. Hvis de klarer å bygge på felles interesser, kan leieforholdet bli mer balansert og begge parter opplever mer nytte.

Slik jordbruket utvikler seg med økt produktivitet og stadig større driftsenheter, er jordleie en sentral og helt nødvendig del av driftsgrunnlaget for mange bønder. En del bønder er også avhengig av leie for å få til vekstskifte. Mangler ved jordleiemarkedet påfører imidlertid både jordbruket og samfunnet unødige belastninger i form av kostnader og CO₂-utslipp knyttet til intern transport i driftsenhetene. Videre viser undersøkelsen at både bønder og jordeiere opplever usikkerhet i leieforholdet. Noe

av denne usikkerheten kunne vært fjernet om relasjonene og leiekontraktene hadde vært mer gjennomarbeidet.

På grunnlag av studien avsluttes rapporten med fem anbefalinger til forslag til tiltak som kan forbedre leiejordsituasjonen.

10. Fem anbefalinger

Det siste spørsmålet som ble stilt for denne studien var: *Hvilke tiltak kan iverksettes for å forbedre leiejords situasjonen for alle parter, og hvordan kan slike tiltak gjennomføres?*

På grunnlag av analysene i denne rapporten, og som avslutning, har jeg utformet fem anbefalinger. Jeg begrunner anbefalingene med at de kan forbedre nettopp de svakhetene eller uheldige sider ved leiejords situasjonen som kommer fram gjennom intervjuene. Det er vanskelig å si konkret hvor stor effekt tiltakene vil ha, men jeg har tro på at de vil ha en effekt i riktig retning ut fra behovene som er avdekket.

10.1 Gjennomføre en kampanje om leiejordskontrakter

Alle har en form for leiejordsavtale når det leies jord. Studien viser at det er varierende hvor utbredt det er med skriftlige leiekontrakter, og ofte kan det være bruk av standardkontrakter som knapt nok er diskutert før den ble fylt ut og signert. For hele leiejordsproblematikken vil en informasjons- og holdningskampanje som setter relasjonen og avtaler mellom jordeier og bonde på dagsorden kunne gi et positivt bidrag. Jeg mener at studien viser at både jordeier og bonde har nytte av å få et tryggere og mer forutsigbart rammeverk rundt leieforholdet. En slik informasjons- og diskusjonsrettet kampanje kan ha som mål å øke bevissthet og kunnskap om relasjoner i leieforholdet. Viktige effekter av dette kan bli bedre relasjoner og flere skriftlige kontrakter. Hvis både jordeier og leietaker tar en god gjennomgang av hva som er viktig for dem i et leieforhold, kan det bli en bedre løsning totalt, også ved at det blir flere skriftlige kontrakter totalt sett. En kampanje vil også kunne øke oppmerksomheten på hva som er gunstigere arrondering og hvordan en kan oppnå dette, og dermed kan man også oppnå løsninger som er både bedrifts- og samfunnsøkonomisk mer lønnsomme.

En slik kampanje kan foregå som et samarbeid mellom offentlige myndigheter og jordbrukets organisasjoner.

Et trinn to i en slik kampanje kan være å sette i gang dialogsamtaler lokalt, jf. kapittel 8.4, der noen lokalt, for eksempel landbrukskontoret, tar initiativ og ansvar for å sette i gang et arbeid med å bevisstgjøre både jordeiere og bønder om at det kan være mulig å få til bedre arealfordelinger. Slike lokale dialogsamtaler må være basert på frivillighet.

10.2 Skape en mer balansert forhandlings situasjon

Undersøkelsen viser at det ofte kan være ubalanse i maktforholdet i relasjonen mellom jordeier og bonde som leier jord. Dette kan over tid være uheldig for begge parter. Et grep som kan bidra til å gi en bedre balanse er å foreta ei interessekartlegging i forbindelse med vurdering av et leieforhold, skriving av leiekontrakt eller revurdering av et leieforhold. I vedlegg 1 er det laget et skjema med

forslag til interesser som kan vurderes i en kartlegging. Dette er interesser som er knyttet til behov for jord, priser, jordkvalitet, driftsforhold, kommunikasjon og kontraktsforhold. Det er også inkludert andre forhold som kan være viktige for å få til en god jordleieavtale.

I vedlegget er det laget en mer detaljert interesseopplisting, samt gitt en veiledning i hvordan dette kan brukes i praksis. Intensjonen er at det skal være et hjelpeverktøy for bønder og jordeiere som skal forhandle om en leiejordsavtale. Verktøyet kan også være til nytte i situasjoner hvor det er en tredjepart med, som for eksempel en jordmegler eller hvor det er flere aktuelle eiere og/eller leietakere.

Det ideelle er at både jordeier og bonde, etter å ha forberedt seg hver for seg, sammen kan gå gjennom skjemaet og sette sine kryss og prioriteringer og finne ut hvordan interessene sammenfaller eller ikke. En slik gjennomgang kan avklare mye og de vil lære mye om hverandre, og det burde legge et grunnlag for et godt leieforhold.

I en forhandlingsituasjon vil det være gunstig å ha hele bredden av interesser på bordet samtidig. Det vil gjøre det enklere «å bytte» saker og få til «vinn-vinn situasjoner». Ved å bytte saker en selv har mindre interesse av, men som motparten har stor interesse av, kan man få gjennomslag for saker en selv har større interesse av.

Dette krever at begge partene er søkende etter å finne slike vinn-vinn situasjoner. Interessekartleggingen kan være et hjelpeverktøy for det. Man må stille spørsmål til motparten, lytte aktivt, teste ut forståelse og oppsummere underveis. Utspill av typen: «Hvis jeg får ... av deg, kan jeg tilby deg». Dette krever god kommunikasjon.

Et tiltak som kan gjøre det lettere å finne fram til løsninger er å tilføre flere momenter og ressurser til forhandlingene. I et av intervjuene kom det fram at det som var viktigst for jordeieren var å ha adgang til et vann i nærheten. Dette kan dermed være et moment som kan bringes inn i forhandlingene, å få sikret og for eksempel forbedret adkomsten for jordeieren. Ressursene må ikke nødvendigvis ha noe direkte med jordleia å gjøre. Det kan for eksempel også være bruk av bygninger til lager, snøbrøyting, vedhogst mv. Ved å bringe inn tilleggsressurser kan en få til en mer balansert avtale som er til mer nytte for begge parter, og imøtekommer de ulike behov og interesser partene har. Jo flere viktige momenter som er med, jo viktigere kan avtalen bli for begge parter, og jo bedre avtale kan det bli.

En slik interessekartlegging som i vedlegg 1 bør danne et godt grunnlag for å skrive en omforent og mer gjennomarbeidet leiekontrakt.

10.3 Bedre leiekontrakter

Studien viser at leiekontraktene kan forbedres. Selv etter en informasjonskampanje vil det være behov for å forbedre kontraktene. Her er det to forhold jeg vil trekke fram.

For det første bør leiekontrakter gjøres mer fleksible, særlig i varighet. Jordlovens krav om ti års varighet kan virke mot sin hensikt i noen tilfeller med hensyn til å oppnå driftsmessig gode løsninger. Det er behov for et mer dynamisk leiejordsmarked hvis

man skal oppnå mer optimal arealfordeling. Samtidig er det åpenbart at bønder i en investeringsfase har behov for sikkerhet for tilgang til areal, slik at muligheten til å kreve tiårs-kontrakter er nødvendig. Samtidig vil det samme kravet for alle konservere driftsløsninger som ikke er optimale på det tidspunktet avtalene etableres. Det vil ofte være tilfeldig når jord blir ledig for leie, og bonden må kjøre dit jorda er, nærmest uansett. Med mer fleksibilitet kan endringer gjøres fra år til år. Det vil også lette overgangen for bønder som trapper ned. For nypensjonister kan det være drastisk å forplikte seg til å leie ut i ti år når neste generasjon er i tenkeboksen for å overta.

En arbeidsgruppe i regi av Landbruksdirektoratet foreslo i 2015 å fjerne tiårskravet (Landbruksdirektoratet 2015), som tidligere nevnt. Dette er ikke blitt fulgt etter hva jeg kan se.

En endring i jordloven må initieres fra politisk hold eller av departementet. Jeg mener det er gode argumenter for at dette bør vurderes. En effekt av en mer dynamisk løsning kan være at leieprisene vil variere mer og stige i områder med sterk etterspørsel etter jord. Dette kan også forsterke dynamikken, men også gjenspeile hva som er i både jordeiers og bondens interesse. En jordeier som ønsker langsiktighet i sin avtale, kan akseptere lågere leiepriser. Økte leiepriser vil presse bondens økonomi sterkere. Samtidig kan det være et insentiv til at bonden må være bevisst på kostnadene ved å leie jord og hvor den er lokalisert. Det kan gi impulser til å få til mer gunstig arrondering. En kan sitte igjen med bedre netto selv om en eventuelt betaler mer for å leie jord nærmere sitt eget driftssenter.

For det andre bør standardkontrakter forbedres på noen punkter og med noen nye punkter. Slike forbedringspunkter som bør med i kontrakter er:

- Tydeligere krav til drifta bonden gjør og utfører på leiejorda.
- Tydelig ansvar for drenering. I et eksempel fra et av intervjuene var det lagt inn i avtalen at leietakeren skulle grøfte et visst antall dekar i året, og det var da laget en tiårskontrakt slik at det også ble langsiktig for leietakeren. Leietakeren forpliktet seg til å ta kostnaden med grøftingen. Dette kan ordnes på ulike måter, men det viktigste er at det blir avtalt og fulgt opp.
- Tilstandsvurdering av jordkvaliteten og hvordan utvikling i denne skal vurderes.
- Omtale av hvordan jordkvalitet skal sikres og hvordan smittevern skal gjennomføres.
- Yte gjensidig informasjon, regelmessig kommunikasjon og møter.
- Ansvar for rydding av åkerkanter mv.
- Ansvar for rydding etter onnearbeid langs veger og tun.
- Konkrete angivelser for hvordan kommunikasjonen skal være, og hvor ofte partene skal møtes for å vurdere hvordan leieforholdet fungerer.

Jeg viser ellers til maler for leiekontrakter en kan finne ved å søke på nettet.

10.4 Frivillig bruk av jordmegler

I noen tilfeller vil det være nyttig om noen i en kommune eller et annet naturlig avgrenset område hadde en funksjon som jordmegler. Det må være noen som har tillit og som har oversikt. Både jordeiere og bønder må kunne ta kontakt med jordmegleren. Det er særlig tre forhold som kan trekkes fram. For det første kan jordmegleren bringes inn ved etablering av et leieforhold hvor en eller begge parter føler behov for det. En jordmegler vil kunne balansere maktforholdet i en relasjon. For det andre kan jordmegleren være noen å ty til når et leieforhold har fått problemer. Megleren kan trå til på en profesjonell måte. For det tredje kan jordmegleren forsøke å finne mer optimale løsninger hvor flere leieforhold tas i betraktning. Megleren kan ta egne initiativ til dette, eller en eller flere parter kan be om det.

En jordmegler må kunne finansieres på timebasis og ev. med en liten provisjon av inngått leiekontrakt, hvis ikke kommunale landbrukskontor ser at det er en oppgave de kan fylle. Det er tatt noen få lokale initiativ til dette, for eksempel i Namdalen. Det er rom for mer utprøving av dette for eksempel som piloter hvor det også kan inngå offentlig støtte.

En variant av bruk av jordmegler, eller i kombinasjon, kan være å iverksette lokale dialogprosesser. Dette blir omtalt i andre publikasjoner fra prosjektet Landfrag, slik at jeg går ikke nærmere inn på det her.

10.5 Bedre jordleiemarked – åpent jordleieregister

Studien viser at leiejordsmarkedet er nokså spesielt og fungerer svært ulikt ut fra lokale forhold. Studien gir ikke noe grunnlag for å si hvor det fungerer godt eller dårlig. Et kjennetegn er imidlertid at informasjonen og kunnskapen i markedet er svært varierende og blant annet skjevt fordelt mellom jordeiere og bønder, og mellom nykommere og etablerte. Et lite grep for å gjøre oversikten mer tilgjengelig for alle, er å lage et åpent jordleieregister i hver kommune. Dermed vil både bønder som ønsker å leie jord, og jordeiere som ønsker å leie ut jord, relativt lett finne ut hvem som i dag har jord og eventuelt ønsker mer jord. Slik informasjon finnes allerede i søknader om produksjonstilskudd. Det bør være relativt enkelt å gjøre følgende informasjon tilgjengelig på kommunens nettside:

- navn/gnr/bnr på bønder som leier jord hvor (gnr/bnr)
- navn/gnr/bnr på jordeiere som leier ut jord til hvem (gnr/bnr)

Bønder som ikke leier jord fra før, men som ønsker å leie, faller utenfor et slikt register. Det kan enkelt løses ved at det åpnes for at det kan opplyses om bønder som ønsker å leie jord (navn/gnr/bnr).

Alle kan gå inn og se på registeret og selv ta de kontakter en ønsker å ta. Dette bør være en lavterskelinformasjon som kan gjøre jordleiemarkedet litt mer åpent. Personvern hensyn og juridiske sider ved dette er ikke vurdert.

Referanser

- Budsjettnemnda for jordbruket (2020). *Resultatkontroll for gjennomføring av landbrukspolitikken*.
- Burton, R. J. F., mfl. (2021). *The Good Farmer: Culture and Identity in Food and Agriculture*, Routledge.
- Cooke, P. og K. Morgan (1998). *The associational economy: Firms, regions, and innovation*. Oxford, Oxford University Press.
- FADN (2020). *Farm Accountancy Data Network*, EU.
- Flemsæter, F. (2009). *Geography, Law and the Emotions of Property: Property Enactment on Norwegian Smallholdings*. Thesis. Trondheim, NTNU.
- Forbord, M., mfl. (2014). "Drivers of change in Norwegian agricultural land control and the emergence of rental farming." *Journal of Rural Studies* 33: 9-19.
- Forbord, M. og A. Zahl-Thaniem (2019). *Bønders opplevelse av spredte jordbruksarealer. Resultater fra en spørreundersøkelse*. Trondheim:, Ruralis.
- Fuglestad, E. M. (2019). *Då traktorane byrja å verpa. Kronikk*. . Dag og Tid.
- Gezelius, S. S. (2014). "Exchange and Social Structure in Norwegian Agricultural Communities: How Farmers Acquire Labour and Capital." *Sociologia Ruralis* 54(2): 206-226.
- Gjellestad, B. O. (2018). *Husdyrgjødselkostnad i norsk mjølkeproduksjon - resultat frå eit rettleiingsprosjekt*. Masteroppgave. Ås, NMBU.
- Hansen, B. G. (2019). "Kostnader og CO2-utslepp ved handtering av husdyrgjødsel. Resultat frå Grovfôr 2020." Retrieved 28.10., 2020, from <https://medlem.tine.no/fagprat/driftsledelse/kostnader-og-co2-utslepp-ved-handtering-av-husdyrgj%C3%B8dsel-resultat-fr%C3%A5-grovf%C3%B4r-2020>.
- Hansen, B. G. (2019). "Kostnader, kapasitet og CO2-utslepp ved hausting av grovfôr." Retrieved 28.10., 2020, from <https://medlem.tine.no/fagprat/foring/grovforproduksjon/kostnader-kapasitet-og-co2-utslepp-ved-hasting-av-grovf%C3%B4r>.
- Hernes, G. (1975). *Makt og avmakt*. Oslo, Universitetsforlaget.
- Jordskiftelova (2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.*, Lovdata.
- Justis- og beredskapsdepartementet (2020). *Prop. 21 L (2020–2021) Endringer i arveloven (landbrukseiendommer i dødsbo mv.)*.
- Kvale, S. (1996). *Interviews: An introduction to qualitative research interviewing*. Thousand Oaks, Cal: Sage.
- Kvale, S. og S. Brinkmann (2015). *Det kvalitative forskningsintervju*. Gyldendal: Oslo.

- Landbruks- og matdepartementet (2017). *Rundskriv M-2/2017: Driveplikten etter jordloven. Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord.*
- Landbruks- og matdepartementet (2017). *Rundskriv M-3/2017: Konesesjon, priskontroll og boplikt. Lov 28. november 2003 nr. 98 om konesesjon for erverv av fast eiendom (konesesjonsloven) mv. med endringer i lov 19. juni 2009 nr. 98. .*
- Landbruksdepartementet (2001). *Om lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konesesjon på erverv av fast eiendom (konesesjonsloven) m.v. Orientering om oppfølging av lovendringer.*
- Landbruksdirektoratet (2015). *Leiejord - avgjørende for økt norsk matproduksjon. Utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordandelen i norsk landbruk.* Oslo.
- Landbruksdirektoratet (2020). "Jordleieundersøkelsen 2019." Retrieved 24.06.2020, from <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/jordleiepriser/statistikk/jordleieunders%C3%B8kelsen-2019>.
- Lewicki, R. J., mfl. (2001). *Essentials of negotiation.* Singapore, McGraw-Hill.
- Mason, J. (1996). *Qualitative researching.* London, Sage.
- Nelson, R. R. og S. G. Winter (1982). *An evolutionary theory of economic change.* Cambridge, Mass., Belknap Harvard.
- NIBIO (2020). "Jordbruksareal." Retrieved 10.10.2020, from <https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/jordbruksareal>.
- Rognes, J. (2015). *Forhandlinger,* Universitetsforlaget.
- Sand, R., mfl. (2019). *Teknologi og mellomstore melkebruk. Hvordan kan en satsing på mellomstore melkebruk slå ut på teknologisk utvikling og struktur i norsk melkeproduksjon? .* Steinkjer, Trøndelag Forskning og Utvikling.
- Schei, V. (2001). "Forhandlingler: Når vinnere blir tapere." *Magma*(5).
- Stokstad, G. og O. Puschmann (2018). *Jordbruk og geografi. Jordbruksregioner og jordbruksdrift i Norge.* NIBIO Rapport. Ås, NIBIO. 4.
- Storstad, O., M. Forbord, R. Almås (2009). *Boplikt i landbruket – bolyst eller botvang? Resultater fra en spørreundersøkelse blant eiere av landbrukseiendommer.* Rapport 2/09. Trondheim, Norsk senter for bygdeforskning.
- Stræte, E. P. (2006). *Brytninger mellom konvensjoner i meieribransjen: Om hvordan meieribedrifter arbeider med nyskaping.* Geografisk institutt. Trondheim, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU): 320.

- Sutherland, L. A., mfl. (2012). "Triggering change: Towards a conceptualisation of major change processes in farm decision-making." *Journal of Environmental Management* 104: 142-151.
- Tavory, I., Timmermans, S., 2014. *Abductiv Analysis. Theorizing Qualitative Research*. The University of Chicago Press, Chicago and London.
- Vik, J., mfl. (2019). "The political robot – The structural consequences of automated milking systems (AMS) in Norway." *NJAS - Wageningen Journal of Life Sciences*: 100305.
- Vik, J., mfl. (2017). *Virksomme virkemidler? En analyse av budsjettstøtte og oppnåelse av politiske mål for jordbruket*. Trondheim.
- Vinge, H. og M. Forbord, Eds. (2020). *Endret jordbruk – spredt arealfordeling: Et ressurshefte fra forskningsprosjektet Landfrag* Trondheim, Ruralis.
- Yin, R.K. (2014). *Case Study Research: Design and Methods*. Thousand Oaks, Cal., Sage.

Vedlegg 1: Skjema for interessekartlegging

Interessene til hver av partene er grunnlaget i alle forhandlinger, også mellom jordeier og bonde. Å gjennomføre en interessekartlegging kan være nyttig for å få til en bedre løsning for begge parter. Se kapittel 10.2.

Bruerveiledning for skjemaet:

En interessekartlegging bør starte med at partene ser på skjemaet hver for seg, gjerne noen dager i forkant av et avtalt møte. Først tenker hver av partene gjennom hva som er viktig for en selv og resten av husholdet, og prioriterer høg, middels eller låg i kolonnen *Min prioritet*.

Deretter gjør man en vurdering av hva man tror er motpartens vektlegging av interessene. Det betyr at bonden vurderer jordeierens interesser og motsatt. Dette er viktig for å forsøke å få en forståelse av den andre partens situasjon.

Når partene hver for seg har vurdert både egne og motpartens interesser har man grunnlag for å kategorisere interessene i henholdsvis felles, separate eller motsetninger. I forhandlinger er dette viktig for å se hvor man kan finne løsninger, hvor man kan gi og ta.

Når man så møtes, kan man gå gjennom interesse for interesse for å se hvordan hver av partene har vurdert dette, samt den andre partens interesser. Kanskje er det behov for å justere hvilke interesser som er felles, separate eller med motsetninger. Hvis for eksempel begge parter har et stort behov for å få til en avtale med den andre, er det en viktig fellesinteresse som kan gjøre det lettere å få til en avtale.

Når interessene er kjent, lager begge parter forslag til pakkøløsninger, med ulike elementer som kan inngå i en avtale. Målet er å skape en "vinn-vinn situasjon". For å få til dette er det viktig å stille spørsmål til motparten, lytte aktivt, teste ut forståelsen din og oppsummere underveis i forhandlingene. Hva er vi enige om så langt? En effektiv teknikk for å komme til enighet er å bytte mindre viktige saker mot viktige saker, jf. interessekartleggingen for begge parter, for eksempel slik: «Hvis du tar vedlikehold av gjerdene kan jeg betale kr mer i leie.» Avtalen må være balansert slik at den også er attraktiv for motparten. En god leieavtale er en avtale som imøtekommer begge partenes interesser. En mulighet er å lage forhandlingspakken større ved å trekke inn elementer som ligger utenfor selve jordleiespørsmålet. For eksempel kan det være å trekke inn lagerplass for maskiner, snøbrøyting, ved osv. som en del av avtalen.

Fakta er gode hjelpemidler i forhandlinger. Fakta er informasjon som ikke er tema for diskusjon, for eksempel tall for vanlig jordleiepris i området. Standardavtaler utarbeidet av faglag, kommuner og andre kan også være gode hjelpemidler. Disse finner du på nettet.

I tillegg bør begge parter på forhånd tenke gjennom hva som er alternativet til en framforhandlet løsning. Hva er ditt beste alternativ til en fremforhandlet løsning? Slik blir det klart hvilken makt hver av partene har i forhandlingene.

En slik interessekartlegging som kan gjøres ved hjelp av skjemaet nedenfor bør danne et godt grunnlag for å arbeide seg fram til en omforent og gjennomarbeidet leiekontrakt.

Interesser		Min prioritet <i>Høg</i> <i>Middels</i> <i>Låg</i>	Vurdering av mot- partens interesse- prioritering	Kategori interesse <i>Felles</i> <i>Separat</i> <i>Motsetninger</i>
		H M L	H M L	F S M
Behov	Få til en avtale med jordleier/ utleier			
Pris og økonomi	Pris, hvor mye			
	Prisregulering, hvor ofte og hvordan			
	Økonomisk oppgjør til bestemt tid			
	Annet:			
Jordkvalitet	Jordtype			
	Avlingsnivå			
	Jordtilstand og utvikling over tid			
	Annet:			
Drift	God jordbruksmessig drift			
	Type produksjon			

Spredning av husdyrgjødsel, når og hvordan			
Jordpakking			
Vekstskifte			
Lagring av rundballer			
Drenering og vedlikehold, fordeling av kostnader			
Kalking			
Sprøyting mot ugras, sykdommer og skadedyr			
Kantklipping av trær og busker			
Gjerding mot utmark, fordeling av arbeid og kostnader			
Høstpløying eller vårpløying			
Smittevern i drifta			
Ivareta kulturlandskap			
Ro og fred i helger og om natta			
Ryddig og orden rundt hus og langs veger			
Tilgang til turmål, gangveier langs med og/eller over dyrkajorda			
Vedlikehold av veger			

	Annet:			
Andre ressurser og tiltak	Bruk av bygninger på gården			
	Bruk av beitearealer			
	Snøbrøyting			
	Annet:			
Kommunikasjon	Gjensidig informasjon			
	Regelmessig kommunikasjon/møte			
	Unngå konflikter			
	Annet:			
Kontrakt	Skriftlig leieavtale			
	Langsiktighet i leieavtale			
	Oppsigelighet i avtalen			
	Oppsigelsestid			
	Framleie			
	Annet:			
Andre forhold				

Vedlegg 2: Intervjuvegger - bønder

Spørsmål til intervju med bønder i prosjekt Landfrag

Formål med undersøkelsen er å få mer kunnskap om bønders erfaringer med leiejord i jordbruket, og særlig knyttet til et behov for å få til mer optimale leieforhold av jord.

Informasjon fra intervjuer om prosjekt Landfrag og om hvordan data behandles, informantens rettigheter

Først noe bakgrunnsdata om bruket og deg

- Kan du kort fortelle litt om gården og produksjon? sted, produksjoner, areal, kvote
- Deg selv? Alder, utdanning
- Leiejord? Areal, antall teiger, antall leier av, avstander

Hvordan opplever du leiejordssituasjonen i bygda?

- Er det mye leiejord?
- Er det mye kjøring? For mye?
- Arbeidstid
- Drivstofforbruk

Hvordan burde det vært, hvis det er problematisk?

- Er løsningene rasjonelle driftsøkonomisk sett? Og miljømessig?

Hvordan kan det bli mer rasjonelle leiejordsløsninger for at det skal bli mindre kjøring for bøndene?

- Tilfeldigheter?
- Vet ikke hvordan det skal gripes an?
- Handler det om bekjentskap og hvem man kjenner godt?

Hvilke tiltak kunne vært satt i gang for å forbedre situasjonen?

- Åpen børs
- Jordmegling
- Makesifte
- mv

Har du noen erfaringer så langt med tiltak? Fortell i så fall om tiltaket

- Hva ble gjort
- Hvem deltok
- Hva oppnådde dere
- Kunne noe vært gjort annerledes

Hva tror du må til for at bønder skal finne andre løsninger?

- Hvem bør ta initiativ?
- Hvem har du tiltro til kan gjøre en god jobb?
- Tvang vs frivillighet

Hvilke avtaleforhold har du for leiejorda?

- Skriftlig eller muntlig? Ev. hvorfor ikke skriftlig?
- Vilkår, pris mv

(Ev. spørsmål om vekstskifte der hvor det er aktuelt): **Driver du noen form for vekstskifte med andre bønder, hvor dere veksler på jord mellom brukene?**

- Hva er din erfaring med dette?
- Hvordan kom vekstskiftet i stand?
- Hva er fordelene?
- Er det noen problemer med dette?
- Hva er viktig i et slikt samarbeid?

Har du til slutt noen flere synspunkter eller spørsmål knyttet til dette temaet og dette intervjuet?

Vedlegg 3: Intervjuvegviser - jordeiere

Spørsmål til intervju jordeiere i prosjekt Landfrag

Formål med undersøkelsen er å få mer kunnskap om bønders og jordeieres erfaringer med leiejord i jordbruket og problematikk knyttet til dette.

Informasjon fra intervjuer om prosjekt Landfrag og om hvordan data behandles, informantens rettigheter

Først noe bakgrunnsdata om bruket og deg

- Kan du kort fortelle litt om gården og arealene? sted, areal, historikk, tidligere produksjon
- Deg selv? Alder, utdanning
- Utleie av jord? Areal, antall teiger, antall leietakere, avstander til leietakers driftssenter
- Hvordan opplever du din tilknytning til bruket ditt?

Hvordan opplever du leiejordssituasjonen i bygda du har bruket ditt?

- Er det mye leiejord?
- Hvordan er etterspørselen etter jord?
- Spør bønder om å få leie jord?
- Er det mye kjøring for bøndene? For mye?

Hvordan opplever du leiejordssituasjonen for deg spesielt?

- Hva ønsker du å oppnå? Hva er viktig for deg ved utleie?
- Oppnår du dette?
- Hvordan sikkerhet for utleie?
- Er det greie vilkår for utleie?
- Har du alternative leietakere av jord?

Hvilke avtaleforhold har du med leietaker av jord?

- Skriftlig eller muntlig? Ev. hvorfor ikke skriftlig?
- Hvilken varighet?
- Er du fornøyd med kontrakten/avtalen?
- Ev. hvordan ville du hatt den?
- Inneholder kontrakten/ev. muntlige avtale noe om:
 - o Varighet og fornyelse
 - o Endring i pris
 - o Hvordan andre endringer kan gjøres
 - o Hva man gjør hvis det er konflikt
 - o Hvordan jorda skal drives
 - o Ansvar for drenering, gjerdehold og annet vedlikehold
- Hvordan opplever du forholdet til leietaker av jorda?
 - o Kontrakt/avtale/relasjon
 - o Hvordan jorda drives
- Hvordan opplever du forhandlinger om kontrakt/avtale?
 - o Hvordan foregår/foregikk det?
 - o Vanskeligheter?

- Var det hjelp/råd fra andre?
- Har det vært diskutert å skrive kontrakt? Hvem tok opp det?
- Er det sendt kopi av kontrakt til kommunen eller har kommunen etterlyst kontrakt?

Hvordan burde leiejordssituasjonen vært, hvis det er problematisk?

- Er løsningene rasjonelle driftsøkonomisk sett for bøndene? Og miljømessig?

Hvordan ser du for deg framtida for jorda på bruket ditt?

- Hvorfor?
- Hva synes du om det?

Hvordan kan det bli mer rasjonelle leiejordsløsninger for at det skal bli mindre kjøring for bøndene?

- Tilfeldigheter?
- Vet ikke hvordan det skal gripes an?
- Handler det om bekjentskap og hvem man kjenner godt?

Hvilke tiltak kunne vært satt i gang for å forbedre situasjonen for leiejord?

- Åpen børs
- Jordmegling
- Makesifte
- jordbank
- kommunen må engasjere seg
- Norsk landbruksrådgiving eller andre kan engasjere seg som nøytrale meglere
- mv

Har du noen erfaringer så langt med tiltak? Fortell i så fall om tiltaket

- Hva ble gjort
- Hvem deltok
- Hva oppnådde dere
- Kunne noe vært gjort annerledes

Hva tror du må til for at bønder og jordeiere skal finne andre løsninger?

- Hvem bør ta initiativ?
- Hvem har du tiltro til kan gjøre en god jobb?
- Tvang vs frivillighet

Har du til slutt noen flere synspunkter eller spørsmål knyttet til dette temaet og dette intervjuet?

FORMÅL

RURALIS - Institutt for rural- og regionalforskning skal gjennom fremragende samfunnsvitenskapelig forskning og forskningsbasert utviklingsarbeid gi kunnskap og idéer for allmenheten, privat næringsliv, offentlig virksomhet og FoU-sektoren, og gjennom det bidra til å skape sosiokulturell, økonomisk og økologisk bærekraftig utvikling i og mellom bygd og by.

RURALIS skal være et nasjonalt senter for å utvikle og ta vare på en teoretisk og metodisk grunnleggende forskningskompetanse i flerfaglige bygdestudier, og fungere som et godt synlig knutepunkt for internasjonal ruralsosiologi.



Trondheim (hovedkontor):
Universitetssenteret Dragvoll
N-7491 Trondheim
73 82 01 60

Oslo:
Paleet, Karl Johans gate 41A (5 etg.)
N-0162 Oslo
913 32 277

post@ruralis.no
ruralis.no