





## Forord

Denne masteroppgaven er skrevet ved Handelshøyskolen ved NMBU, og avslutter min grad i samfunnsøkonomi. Arbeidet med oppgaven har vært krevende, men lærerikt og givende.

Fagene som omhandlet landbrukspolitik og internasjonal handel har engasjert meg mest gjennom studietiden. Tema for oppgaven falt til slutt på jordleie i det norske landbruket, som virket interessant på flere forskjellige nivåer.

En stor takk må rettes til alle gårdbrukerne som stilte opp og lot seg intervjuet i undersøkelsen. Landbrukskontorene i Lom, Skjåk og Vågå må også takkes for god hjelp og assistanse. Dyktige studiekamerater har bidratt positivt med konstruktiv kritikk og nyttige innspill i løpet av semesteret. Til slutt vil jeg takke min veileder Sigurd Rysstad for inspirerende og god oppfølging underveis i arbeidet med oppgaven.

Kristian Olav Garmo

Ås, 13.05.2015.

## Sammendrag

Denne oppgaven tar for seg jordleie og utformingen av jordleiekontrakter i det norske jordbruket. Økonomisk teori kombinert med informasjon fra dybdeintervjuer med 10 gårdbrukere i Ottadalen i Oppland fylke har dannet grunnlag for en diskusjon av den offentlige reguleringen av jordleie. Er det hensiktsmessig å regulere markedet for jordleie?

Resultatene fra intervjuene illustrerte det store mangfoldet i de kontraktmessige forholdene mellom jordbrukere og jordeiere. Transaksjonene i markedet for jord er i stor grad preget av tillit mellom partene, lav usikkerhet og lave transaksjonskostnader. Svake relasjoner mellom partene kan føre til usikkerhet ved den framtidige tilgangen på leiejorda for brukeren, som deretter kan føre til problemer med underinvestering.

Relasjonelle kontrakter mellom partene i markedet for leiejord har betydning for den offentlige virkemiddelbruken rettet mot jordleie. Streng regulering og innføring av formelle og standardiserte kontrakter kan øke de samlede transaksjonskostnadene i markedet, samtidig som aktørene kan avstå fra å inngå ordinære leieforhold.

## Abstract

The topic of this paper is the design of land rental contracts in Norwegian agriculture. Economic theory on contracts combined with information from 10 interviews with farmers in Ottadalen has made a foundation to discuss the public regulation of land rental markets in Norway.

The interviews showed examples of many forms of rental contracts and other types of transactions between landowners and tenants. Low uncertainty and a high degree of trust between the parties ensured that transaction costs were low. Weak relations between the parties led to higher uncertainty for the tenant, and problems related to underinvestment.

Understanding land rental contracts as relational contracts has policy implications for these markets. Strict regulation through formalized and standardized rental contracts could lead to an increase of the transaction costs to such a degree that ordinary rental arrangements would be discouraged.

## Innholdsfortegnelse

Sammendrag.....	i
1  Innledning.....	1
1.1  Bakgrunn og problemstilling.....	1
1.2  Disposisjon.....	2
1.3  Begrepsforklaringer.....	2
2  Jordbruket i Norge.....	3
2.1  Generelle utviklingstrekk.....	3
2.2  Økende omfang av jordleie.....	5
3  Teori.....	7
3.1  Transaksjonskostnader.....	7
3.7  Marked og hierarki.....	7
3.8  Kontrakter og markedssvikt.....	9
3.9  Klassiske, neoklassiske og relasjonelle kontrakter.....	10
3.9  Effektiv styring.....	11
3.6  Institusjonell økonomi.....	13
4  Teoriens anvendelse for jordleiemarkedet.....	15
4.1  Særpreg ved markedet for jord.....	15
4.2  Transaksjon-spesifikke investeringer i jordbruket.....	15
4.3  Kontrakter.....	16
4.4  Institusjoner i jordleiemarkedet.....	17
4.4.1  Uformelle institusjoner.....	18
4.4.2  Privat eiendomsrett.....	18
4.4.3  Jordloven.....	19
4.4.4  Konsesjonslov, boplikt og priskontroll.....	21
4.4.5  Tilskudd, skatt og avgifter.....	22

4.4.6	Finansiering og organisasjonsform .....	23
4.5	Presisering av forskningsspørsmål .....	24
5	Metode .....	25
5.1	Fordeler og ulemper ved kvalitativ metode.....	25
5.2	Undersøkellesdesign .....	25
5.3	Det kvalitative forskningsintervjuet .....	26
5.4	Ottadalsregionen som case .....	27
5.5	Respondenter .....	27
5.6	Gjennomføring av intervjuene .....	28
5.7	Validitet og reliabilitet .....	29
6	Resultater .....	31
6.1	Generelt .....	31
6.2	Valg av kontraktsform.....	33
6.3	Relasjon mellom jordeier og leietager .....	36
6.4	Vedlikehold .....	37
6.6	Langsiktige spesifikke investeringer .....	39
6.7	Arealfragmentering og transport .....	42
6.9	Tilbakemeldinger fra landbrukskontorene og regnskapskontor .....	44
6.10	Oppsummering .....	45
7	Diskusjon .....	46
7.1	Liberalisering av jordmarkedet .....	48
7.2	Offentlig regulering av leiekontrakter .....	50
8	Konklusjon.....	53
	Kildeliste .....	54
	Tabell og figurliste .....	56
	Vedlegg .....	A

# 1 Innledning

Denne oppgaven tar for seg reguleringen av jordleie og jordleiekontrakter i Norge. Økonomisk teori kombinert med informasjon fra dybdeintervjuer med gårdbrukere i Ottadalsregionen har dannet grunnlag for en analyse av jordleieproblematikken i det norske jordbruket i dag.

## 1.1 Bakgrunn og problemstilling

Den selvstendige og selveiende bonden var i mange år et ideal i norsk landbrukspolitik. Slik var også realiteten de første årene etter andre verdenskrig. Både jordbruket og samfunnet som helhet har gjennomgått en rivende utvikling siden den gang. I 2013 var 44 % av det norske jordbruksarealet bortleid (SSB 2015). Omfattende nedlegging av aktive gårdsbruk har medvirket til et økende omfang av jordleie. Den generelle utviklingen de siste 50 år peker mot en fortsatt nedgang i antallet aktive jordbruksbedrifter i Norge i årene som kommer. Enda flere vil gå fra å være jordeiende bønder til å være passive jordeiere. Dette kan i økende grad legge et press på hvordan landbrukspolitikken i Norge bør utformes, og hvordan jordleie eventuelt skal reguleres av det offentlige.

Innvendingene mot jordleie dreier seg om flere forhold. Det kan tenkes at kortsiktige leieavtaler kan føre til usikkerhet rundt nødvendige langsiktige investeringer i jordvegen, som deretter kan føre til utarming og reduksjon i avlingsnivå over tid. For det andre kan langsiktige investeringer i driftsbygninger eller driftsapparat være risikabelt hvis man må basere seg på et innleid arealgrunnlag med en kortsiktig tidshorisont. For det tredje blir det hevdet at et økende omfang av jordleie gir større arealfragmentering. Det kan føre til unødvendig store transportkostnader og urasjonelle driftsmessige løsninger (Forbord & Bjørkhaug 2012).

Jordloven presiserer at leieavtaler for landbruksjord skal være skriftlige og ha en varighet på minst 10 år (LMD 2011). Fremdeles er det en stor andel av leiekontraktene i det norske jordbruket som er uformelle og kortsiktige (SSB 2015). Slik sett kan det være naturlig å diskutere om det er behov for å endre de nåværende reguleringene i jordleiemarkedet. Oppgaven har derfor følgende problemstilling:

*Er det hensiktsmessig å regulere leiemarkedet for jord?*

## 1.2 Disposisjon

Kapittel 2 inneholder en kort gjennomgang av utviklingstrekkene i det norske jordbruket de siste 50 år. I kapittel 3 blir relevant økonomisk teori presentert, før denne overføres til den aktuelle konteksten med jordleie i kapittel 4. Valg av metode blir gjennomgått i kapittel 5, før resultatene fra undersøkelsen blir framlagt i kapittel 6. Diskusjon og konklusjon følger deretter i kapittel 7 og 8.

## 1.3 Begrepsforklaringer

### **Jordbruksareal**

Jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite

### **Jordbruksbedrift**

Virksomhet med jordbruksdrift, inkludert hagebruk og husdyrhold. Bedriften omfatter alt som blir drevet som en enhet under en ledelse og med felles bruk av produksjonsmidler.

Jordbruksbedriften er uavhengig av kommunegrenser. En jordbruksbedrift skal ha driftssenter på en landbrukseiendom.

### **Landbrukseiendom**

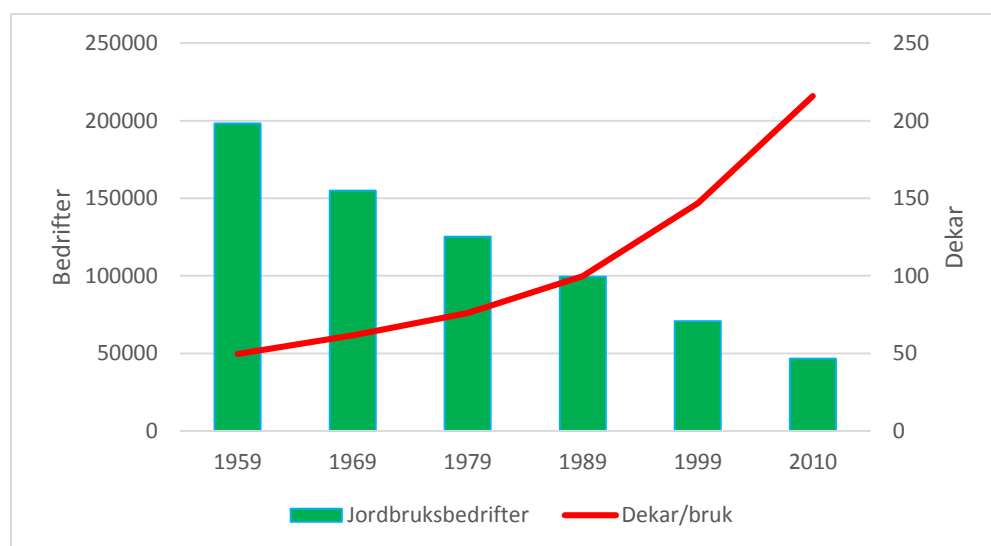
Eiendom som benyttes eller kan benyttes til jordbruk og/eller skogbruk. Alt som tilhører samme eier i en kommune, hører til samme landbrukseiendom uten hensyn til om den omfatter flere matrikelnummer. I statistisk sammenheng er det vanlig å avgrense landbrukseiendom til eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogbruksareal (Rognstad & Steinset 2012).



## 2 Jordbruket i Norge

### 2.1 Generelle utviklingstrekk

Jordbruket i Norge har gått gjennom en omfattende strukturrasjonalisering de siste tiårene. Teknologisk utvikling innen mekanisering, plantedyrking og husdyravl har gjort det mulig å produsere en viss mengde mat med stadig mindre bruk av arbeidskraft. Utviklingen har gått fra et arbeids-intensivt til et kapital- og kunnskapsintensivt jordbruk. Sterk lønnsvekst i andre sektorer har samtidig gjort det mer attraktivt for gårdbrukere å ta mer lønnet arbeid utenfor gårdsbruket. Dette har medvirket til en jevn nedgang i antall sysselsatte i primærnæringene og en sterk reduksjon i antall aktive gårdsbruk gjennom etterkrigstida. Den ledige arbeidskraften som har blitt frigjort fra jordbruket har blitt overført til andre sektorer med høyere verdiskapning og høyere lønnsnivå.

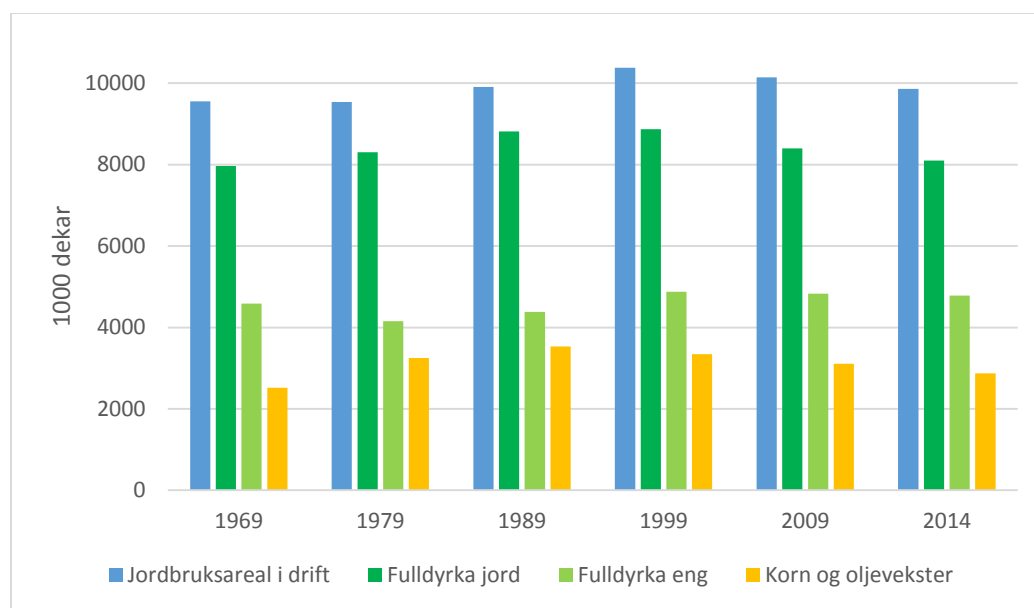


Figur 1: Utvikling i antall jordbruksbedrifter og antall dekar jordbruksareal pr jordbruksbedrift, 1959-2010 (SSB).

Landbrukstillingen i 1959 viste at det var 198 000 gårdsbruk med minimum 5 dekar jordbruksareal i Norge. På 171 000 av disse brukene var eieren den samme som brukeren. Siden dette har det pågått en kontinuerlig nedlegging av aktive gårdsbruk, og i 2014 var det totale antallet kommet ned i 42 876 bruksenheter (SSB 2014b). Endringene i bruksstrukturen har gått mye raskere enn endringene i eiendomsstrukturen i landbruket. Statistikken for utviklingen i antall landbrukseiendommer er noe ufullstendig, men i 2013 ble det registrert 186 128 landbrukseiendommer, hvorav 164 757 hadde minst 5 dekar jordbruksareal (SSB 2014a). Antallet aktive bruk utgjør altså omtrent en fjerdedel av antallet landbrukseiendommer. Spriket

mellom bruksstruktur og eiendomsstruktur har gradvis blitt større over tid, og denne utviklingen ser foreløpig ut til å fortsette også i årene som kommer.

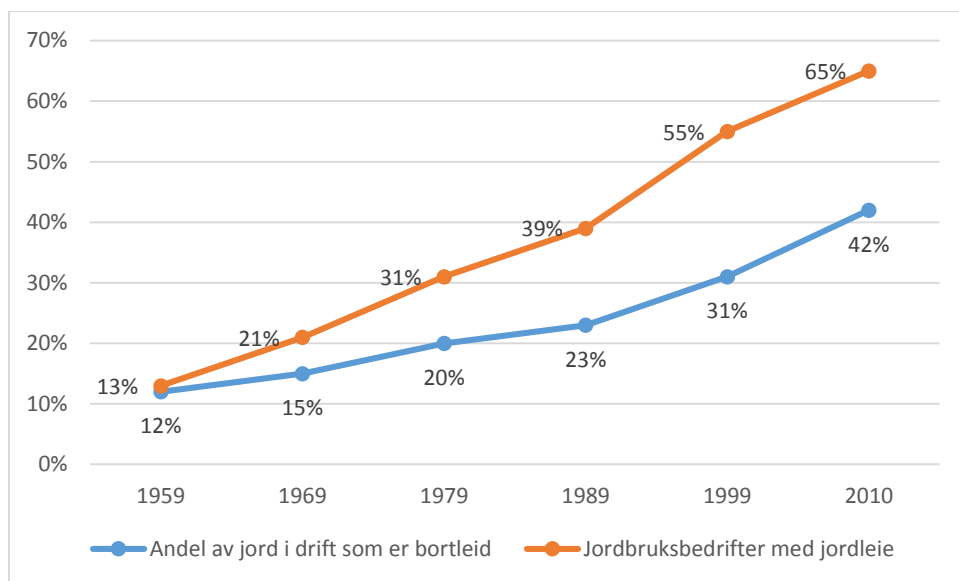
I følge Statistisk sentralbyrå var det totale registrerte jordbruksarealet i drift i 1969 på 9,5 millioner dekar. I en periode fra midten av 1970-tallet til 2001 økte det samlede registrerte jordbruksarealet noe, og passerte 10 millioner dekar. Deretter snudde utviklingen, og det ble registrert en nedgang på 6 % i det totale arealet fra 2001 til 2013 (Knutsen 2013). En del jord har blitt omdisponert til veger, boligfelt og andre næringsområder. I tillegg har de mest marginale områdene gått ut av drift. Til tross for dette var det samlede jordbruksarealet på 9,8 millioner dekar i 2014. Det samlede jordbruksarealet har med andre ord holdt seg forholdsvis stabilt de siste 50 år, på tross av den omfattende nedleggningen av aktive gårdsbruk.



Figur 2: Utvikling i totalt jordbruksareal etter bruken, 1969-2014 (SSB).

## 2.2 Økende omfang av jordleie

Jorda på de nedlagte brukene blir i de fleste tilfeller utleid og nyttet som tilleggsjord av de gjenværende brukene som er i drift i nærområdet. Gårdsbrukene har derfor blitt færre, men større. Gjennomsnittlig jordbruksareal per jordbruksbedrift har gått fra 152 dekar i 2000 til 230 dekar i 2014 (SSB 2014b). Andelen av det totale jordbruksarealet som er bortleid har steget gradvis i takt med bruksnedleggingen (figur 3). I 2013 var 4,3 millioner dekar bortleid, tilsvarende 44% av det samlede jordbruksarealet.



Figur 3: Utvikling i omfanget av leiejord 1959-2010 (Budsjettnemda for jordbruket 2015).

Omfanget av jordleie varierer en del mellom landsdelene og fylkene. I Agderfylkene, Telemark og fylkene i Nord-Norge utgjør leiejord 50-60 % av det samlede arealet. Rogaland har den laveste prosentandelen av leiejord med 34 %. Det kan virke som områdene med stor aktivitet i landbruket har det laveste omfanget av jordleie.

På landsbasis har 29 % av jordbruksbedriftene som leier jord kun ett leieforhold, 43 % har mellom to og fire leieforhold, og 28 % har 5 eller flere leieforhold (Budsjettnemda for jordbruket 2015).

Det fins lite statistikk som viser utviklingen i bruk av leiekontrakter over tid. Asle Selfors gjorde en undersøkelse som omhandlet jordleie i 1981 blant 351 driftsenheter fordelt på åtte kommuner i ulike landsdeler, og fant at 3 av 4 leiekontrakter var muntlige. Landbruksundersøkelsen til Statistisk sentralbyrå for 2013 viste at det er stor variasjon i utformingen av leieavtaler for

jordbruksjord mellom de ulike fylkene (tabell 1). På landsbasis var 40 % av leieforholdene uten en formell skriftlig avtale. Bare 30 % oppfylte kravet som er satt i jordloven om minimum 10 års skriftlig avtale. Forvaltningen av en stor andel av den norske matjorda blir altså fremdeles regulert gjennom kortsiktige og/eller uformelle avtaler.

Tabell 1: Leid jordbruksareal etter kontrakttype og fylke, 2013(SSB 2015).

<b>Leid jordbruksareal</b>	<b>Uten skriftlig kontrakt</b>	<b>1-4 år</b>	<b>5-9 år</b>	<b>Min. 10 år</b>
<b>NORGE</b>	40 %	12 %	18 %	30 %
Østfold	21 %	19 %	25 %	35 %
Akershus og Oslo	24 %	16 %	23 %	37 %
Hedmark	30 %	18 %	27 %	26 %
Oppland	37 %	13 %	21 %	29 %
Buskerud	44 %	13 %	20 %	22 %
Vestfold	35 %	15 %	12 %	39 %
Telemark	67 %	9 %	12 %	13 %
Aust-Agder	63 %	9 %	10 %	18 %
Vest-Agder	61 %	7 %	11 %	21 %
Rogaland	41 %	18 %	18 %	23 %
Hordaland	60 %	7 %	12 %	21 %
Sogn og Fjordane	57 %	10 %	10 %	23 %
Møre og Romsdal	58 %	6 %	11 %	24 %
Sør-Trøndelag	35 %	8 %	20 %	36 %
Nord-Trøndelag	25 %	8 %	20 %	47 %
Nordland	45 %	4 %	15 %	36 %
Troms	54 %	4 %	12 %	30 %
Finnmark	51 %	2 %	9 %	38 %

### 3 Teori

Teorigrunnlaget for oppgaven vil hovedsakelig være basert på transaksjonskostnader og ny-institusjonell økonomi.

#### 3.1 Transaksjonskostnader

Ronald Coase etablerte transaksjonskostnader som et nytt og viktig begrep i økonomisk tenkning da han stilte spørsmål ved hvorfor bedrifter etablerte en hierarkisk organisasjonsform for å produsere varer og tjenester. I den daværende etablerte teorien skulle prismetanismen i perfekte markeder gi lavere produksjonskostnader. Han mente at svaret lå i de mange indirekte kostnadene som ikke er knyttet til produksjonsprosessen, men til selve anskaffelsen av varer og tjenester:

*”The main reason why it is profitable to establish a firm would seem to be that there is a cost of using the price mechanism” (Coase 1937, s. 390).*

Coase mente at størrelsen på disse kostnadene ville variere med typen av transaksjoner. Noen eksempler på typiske kostnader ved gjennomføring av en transaksjon:

- Kostnader forbundet med å definere presise eierrettigheter
- Kostnader ved å innhente informasjon
- Kostnader ved forhandling, inngåelse, overvåking og håndhevelse av kontrakter.

Variasjonen i disse kostnadene var ifølge Coase årsaken til at noen innsatsfaktorer var mest lønnsomme å anskaffe i markedet, mens andre heller ble produsert internt i et foretak.

#### 3.7 Marked og hierarki

Oliver Williamson bygget videre på Coase sine betraktninger rundt transaksjonskostnader og mente at valg av organisasjonsform kunne forstås ved at aktører økonomiserte over summen av produksjonskostnader og transaksjonskostnader. Han viste til både menneskelige faktorer og egenskaper ved selve transaksjonene.

To menneskelige egenskaper ble lagt til grunn som sentrale antagelser – begrenset rasjonalitet og opportunisme (Williamson 1973). Begrenset rasjonalitet innebærer at vår evne til å motta, lagre og behandle informasjon er begrenset. Dersom informasjon er kostbart i en økonomi, så vil det være umulig for et individ å vite når det lønner seg å innhente mer informasjon eller ta en beslutning basert på den informasjonen som er tilgjengelig. Våre valg er derfor ikke nødvendigvis rasjonelle, siden valgene er basert på begrenset informasjon. Opportunisme innebærer strategisk eller uærlig adferd fra individer som er ute etter å oppnå visse økonomiske fordeler med sine handlinger.

Williamson beskrev deretter 3 avgjørende egenskaper ved transaksjoner:

(1) Usikkerhet, (2) hyppighet i transaksjonene, og (3) grad av transaksjonsspesifikke investeringer.

Høy grad av usikkerhet gir høyere transaksjonskostnader. Framtidig prisutvikling i markedet, kvalitet på varer og tilgangen på innsatsfaktorer kan være usikkert. Dette fører til et behov for innhenting av mer informasjon og utforming av kontrakter som er mer detaljerte. Organisering av transaksjonene internt i et hierarki kan i slike situasjoner redusere transaksjonskostnadene.

Høy hyppighet i transaksjonene fører til større transaksjonskostnader på grunn av forhandling, inngåelse og håndhevelse av et stort antall kontrakter. Håndtering av en serie med små kontrakter kan innebære større kostnader enn håndtering av en enkelt langsiktig kontrakt. Internt i et foretak kan man oppnå slike forenklinger, og den positive effekten av dette kan overstige merkostnaden ved produksjonen.

Transaksjonsspesifikke investeringer innebærer hvorvidt et aktiva kan overføres til andre formål og andre brukere uten å miste sin produktive verdi (Williamson 1996). Det kan for eksempel dreie seg om innkjøp av spesialiserte maskiner som er bygd for et bestemt formål. Slike investeringer kan ha liten eller ingen verdi på andre bruksområder, og kan derfor betraktes som en «sunk cost». Dette øker transaksjonskostnadene, siden investeringene må sikres mot potensielle sammenbrudd i transaksjonen som følge av opportunisme fra motparten. En eller flere av partene kan bli «låst» til transaksjonen, og dette får dermed kostnadsbærende konsekvenser.

Transaksjonsøkonomien tilsier dermed at stor grad av transaksjon-spesifikke investeringer, høy transaksjonshyppighet og stor usikkerhet vil tendere til at hierarkier er den mest effektive måten å organisere transaksjonene. Tilsvarende vil en lav grad av disse faktorene tilsi at transaksjonene kan gjennomføres mer effektivt i det åpne markedet. I spennet mellom markedstransaksjoner og fullt integrerte hierarkier finnes det en rekke hybrider eller mellomformer av organisering (Borgen & Hegrenes 2005).

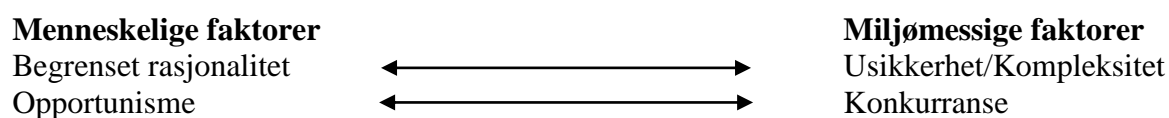
### 3.8 Kontrakter og markedssvikt

Transaksjoner er styrt av kontrakter. I enkelte tilfeller kan kombinasjonen av begrenset rasjonalitet og opportunisme kunne forhindre at kontrakter i det hele tatt blir inngått i et marked. Denne type markedssvikt skyldes særlig to forhold: Markedsstruktur og usikkerhet (kompleksitet). Begrenset rasjonalitet er problematisk i kompliserte og usikre transaksjoner. Kontraktene må da utformes på en mer detaljert og omfattende måte, som dermed øker kostnadene knyttet til innhenting og behandling av informasjon. Opportunisme er mindre problematisk i markeder med mange aktører og høy grad av konkurranse (Williamson 1973). Ved mistanke om opportunistisk adferd fra en aktør kan man da enkelt finne andre alternativer i markedet. Trusselen om å miste kontrakter eller økonomisk samarbeid kan slik sett forhindre opportunisme blant aktørene.

Den enkleste form for kontrakter er «spot-kontrakter». Dette vil være av typen hvor du går inn i en butikk, spør etter en vare, og deretter betaler det som er prisen på varen. I en slik handel er alle forpliktelser i «kontrakten» oppfylt på stedet. Mange transaksjoner er derimot av en mer langvarig art. Langvarige kontrakter må være grundig spesifisert, og inkludere alle plikter og rettigheter som hver part har ved ulike eventualiteter som måtte oppstå i framtiden. Dersom framtiden er kompleks og/eller usikker, så kan det være nesten umulig å lage en slik omfattende kontrakt på grunn av individenes begrensede rasjonalitet (Ouchi 1980).

Kontraktene kan på grunn av problemet med usikkerhet og mangel på informasjon alternativt utformes på en enklere og mer ukomplett måte. Dette forutsetter at partene har tillit til hverandre, og at det som måtte oppstå av problemer i framtiden kan løses fortløpende i samarbeid med motparten på en ansvarsfull måte. Det krever at en tett og god relasjon allerede er på plass gjennom tidligere økonomiske eller sosiale forbindelser.

Et alternativ til langvarige kontrakter er sekvensielle spot-kontrakter. Det innebærer kortsiktige kontrakter som blir reforhandlet ofte, for eksempel fra år til år. Innenfor hver enkelt kontrakt vil det da være lettere å forutse det som eventuelt kan oppstå av konflikter i den kommende avtaleperioden. Denne type kontraktsrelasjoner kan være godt egnet for uspesialiserte varer og tjenester i et marked med mange aktører og stor konkurranse som sørger for en automatisk håndhevelse av kontraktene (Williamson 1979). Mange varer og tjenester krever derimot spesialisert kunnskap om hvordan kunden/kjøperen på en mest mulig effektiv måte kan betjenes. Den leverandøren som vinner den første kontrakten vil tilegne seg denne kunnskapen, og stiller derfor bedre enn de andre konkurrentene ved neste budrunde. Når leverandøren fortsetter å utnytte den fordelene («first mover advantage») kan det oppstå en situasjon hvor det i realiteten kun er en kjøper og en selger. Her vil fravær av konkurranse kunne føre til muligheter for opportunistisk adferd fra partene, f.eks. ved at selger hevder at kostnadene er større enn de virkelige er, eller at kvaliteten på varene ikke er god nok. Partene må derfor bruke tid og ressurser på å kontrollere hverandre. Dersom disse kostnadene er for store vil relasjonen bryte sammen på grunn av kombinasjonen av opportunisme og lav grad av konkurranse (Ouchi 1980).



Figur 4: Markedssvikt og sammenhengen mellom menneskelige og miljømessige faktorer (Ouchi 1980, s133).

### 3.9 Klassiske, neoklassiske og relasjonelle kontrakter

Ian R. McNeil lanserte 3 hovedtyper av kontrakter: klassiske, neoklassiske og relasjonelle kontrakter.

Såkalte klassiske kontrakter inngås for diskrete transaksjoner, det vil si transaksjoner mellom fremmede som har blitt ført sammen på en tilfeldig måte. Her er identiteten til aktørene irrelevant. Avtalene er grundig spesifisert, og konsekvensene ved å bryte avtalen er forutsigbare. Det er ikke rom for endringer i avtalen underveis i avtaleperioden. Fokuset her er derfor på formelle avtaler og juridiske regler (MacNeil 1978). Futures-kontrakter i råvaremarkedet kan være et eksempel på slike kontrakter.

Neoklassiske kontrakter åpner for større grad av fleksibilitet. Enkelte deler av kontrakten kan være uspesifisert, og endringer kan bli inkludert undervegs. Kontraktene er derfor mindre rigide,



men mer komplekse og ofte ment for lenger varighet. Fremdeles er den juridiske kontrakten likevel utgangspunktet for transaksjonen.

Når kontrakten passerer en viss varighet og grad av fleksibilitet går den over til å bli en relasjonell kontrakt. Her er det selve relasjonen mellom partene som er avgjørende, og som er grunnlaget for eventuelle endringer i avtalen. Dermed beveger man seg bort fra den neoklassiske juridiske kontrakten. Gjennom transaksjon-spesifikke investeringer på begge sider har partene fått en gjensidig interesse av at relasjonen opprettholdes. Dersom en av partene skulle bryte avtalen, vil dette ødelegge muligheten for framtidig økonomisk samarbeid.

MacNeil framstilte på denne måten relasjoner som et kontinuerlig spekter, hvor diskrete transaksjoner og relasjonelle kontrakter var ytterpunktene.

### 3.9 Effektiv styring

Williamson bygget videre på kontraktteorien til MacNeil, og sammenfattet dette med sine syn på marked og hierarki. Dersom usikkerhet antas å være tilstede på et gitt nivå som tillater en sekvensiell beslutningsprosess, kan man fokusere utelukkende på spesifisitet ved investeringene og hyppighet ved transaksjonene (figur).

		Investering		
		Uspesifikk	Blandet	Spesifikk
Hyppighet	Lav	Kjøp av standardisert utstyr	Kjøp av spesialisert utstyr	Konstruksjon av en fabrikk
	Høy	Kjøp av standardiserte materialer	Kjøp av spesialiserte materialer	Område-spesifikke overføringer av innsatsfaktorer over tid

Figur 5: Eksempel på 6 ulike typer transaksjoner (Williamson 1985, s 73).

		Investering		
		Uspesifikk	Blandet	Spesifikk
Hyppighet	Lav	Markedsstyring  (klassiske kontrakter)	Trilateral styring (neoklassiske kontrakter)	Trilateral styring / Vertikal integrasjon
	Høy		Bilateral styring (relasjonelle kontrakter)	Vertikal integrasjon (relasjonelle kontrakter)

Figur 6: Effektiv styring (Williamson 1985 s 79).

Markedet er den mest effektive styringsformen for klassiske kontrakter, både ved lav og høy hyppighet i transaksjonene. Tilgjengelige alternativer i markedet er hovedsakelig det som beskytter partene mot opportunisme fra motparten (Williamson 1985).

Ved transaksjoner som innebærer spesifikke investeringer er det ofte stor interesse fra en eller flere parter at kontrakten skal overholdes gjennom hele kontraktperioden siden spesialiserte investeringer vil ha en mye lavere verdi på andre bruksområder. Det kan også være problematisk å verdsette slike aktiva ved overføring til andre eiere. Markedet er dermed ikke lenger egnet til å beskytte partene mot opportunisme. Kostnadene ved å opprette en egen styringsstruktur for slike transaksjoner vil ikke bli tjent inn igjen hvis transaksjonen har lav hyppighet. Derfor kan det være nødvendig med en tredjepart til å løse konflikter og evaluere ytelse (trilateral styring). Et eksempel på dette kan være arkitekter som et bindeledd mellom oppdragsgiver og entreprenør på bygningsprosjekter. Neoklassiske kontrakter er godt egnet for slike ordninger, ifølge Williamson.

I tilfeller med en viss grad av transaksjon-spesifikke investeringer tilstede og hyppige transaksjoner, så kan relasjonelle kontrakter mellom kjøper og leverandør oppstå. To parter som har gjensidig interesse i at et økonomisk forhold opprettholdes over tid kan inngå avtaler som hovedsakelig styres av interne regler og normer (bilateral styring). Her beveger man seg derfor bort fra fokuset på den juridiske og formelle kontrakten, selv om en formell avtale kan være opphavet for samarbeidet (MacNeil 1978). Et brudd på avtalen vil ødelegge muligheten for framtidig økonomisk samarbeid, og avtalen håndhever dermed seg selv (Wu 2006).

Når investeringene blir svært spesialiserte vil transaksjonskostnadene kunne bli så høye at det den mest lønnsomme løsningen er å ta transaksjonen helt ut av markedet, og heller organisere dette internt i et foretak eller hierarki (vertikal integrasjon). Slik styring vil også være basert på relasjonelle kontrakter mellom aktørene innad i foretaket. Markedstransaksjoner og vertikal integrasjon kan derfor ses på som to ytterpunkter når det gjelder styringsform. Det sammenfaller i stor grad med MacNeil sitt syn på klassiske og relasjonelle kontrakter som to motsetninger på hver sin ende av skalaen.

### 3.6 Institusjonell økonomi

Fokuset som Coase og Williamson hadde satt på transaksjonskostnader skulle etter hvert gi grunnlag for en ny teoretisk retning i økonomien. Den fikk navnet New Institutional Economics (NIE). Essensen i NIE er at institusjonenes rolle har stor betydning for den økonomiske aktiviteten i samfunnet. I tillegg kan økonomisk teori brukes til å studere hvordan institusjoner fungerer. I økonomifaget er institusjoner forstått som regler eller normer. Douglas North ga følgende definisjon:

*«Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction» (North 1990, s. 3)*

Institusjonene har blitt utformet av mennesker med den hensikt å skape orden og redusere usikkerheten i transaksjoner. Individenes handlingsrom defineres, og dermed påvirkes både produksjonskostnadene og transaksjonskostnadene. Mulighetene og lønnsomheten ved å delta i økonomisk aktivitet blir derfor sterkt preget av det institusjonelle rammeverket (North 1991).

Institusjoner kan oppstå gradvis over lang tid, eller gjennom politikk og byråkrati. En del institusjoner er det vi vil kalle «uskrevne regler», mens andre institusjoner er formelle og lovfestede.

Tabell 2: Fire ulike nivåer som påvirker økonomiske utfall (Williamson 2000, s 597).

Nivå	Varighet	Funksjon
1: Uformelle institusjoner (Tradisjoner, normer, religion)	100 til 1000 år	Spontane og evolusjonære
2: Formelle institusjoner, «spilletts regler» (Privat eiendomsrett)	10 til 100 år	Optimalt institusjonelt rammeverk
3: Styringsstrukturer, «spilletts gang» (Spesielt kontrakter)	1 til 10 år	Optimal styringsstruktur
4: Ressursallokering og sysselsetting (Pris og kvantum)	Kontinuerlig	Marginal optimalisering

Williamson beskrev 4 ulike nivåer som påvirker økonomiske utfall (tabell 2). Uformelle institusjoner utgjør det første nivået, og legger fundamentet for de neste nivåene. Uformelle

institusjoner endres svært langsomt, siden de ofte har en symbolsk verdi for aktørene, slik at de er lite villige til å gi slipp på dem. Formelle institusjoner bygger videre på de uformelle institusjonene, og kan oppstå som en formalisering av sosialt aksepterte normer for hva som er rett og galt. Større endringer på dette nivået kan også være tidkrevende eller vanskelig å få gjennomført. Unntaket kan være ved større sjokk i samfunnet, som for eksempel under kriger eller finanskriser (Williamson 2000).

På det tredje nivået finner vi styringsstrukturene i samfunnet. Formålet med institusjonene her er å redusere potensialet for konflikter, og øke mulighetene for å realisere gevinster ved gjensidig samhandling mellom aktører. Her la Williamson særlig vekt på organisasjonsform og utforming av kontrakter. På det fjerde nivået blir den marginale tilpasningen av pris og kvantum bestemt på grunnlag av de tre overordnede nivåene. Tilpasningene her er under stadig endring i en kontinuerlig prosess. Den vanlige velferdsøkonomiske analysen utspiller seg på dette siste nivået.

Standard økonomisk teori tar det for gitt at institusjonene i nivå en og to legger til rette for rasjonell nyttemaksimering, samt at nivå tre er fritt for transaksjonskostnader. NIE kritiserer nettopp dette, og vektlegger at alle nivåer må inkluderes i analysene (Johnsen 2010, 60)

## 4 Teoriens anvendelse for jordleiemarkedet

### 4.1 Særpreg ved markedet for jord

Et jordbruksareal er en ressurs som er helt immobil. Dette medfører at antallet aktører i markedet på hvert enkelt sted er naturlig avgrensa. Hver enkelt aktør som etterspør tilleggsjord vil sette seg en grense for hvor langt de er villige til å transportere maskiner og innsatsfaktorer for å kunne drive et stykke jord. I gode landbruksområder kan det være et stort antall gårdsbruk innenfor en viss radius som utgjør den praktiske rekkevidden for hver bonde. I mer grisgrendte strøk kan det være kun en fåtall gårdsbruk i et område av en tilsvarende størrelse. Topografien i Norge med fjell, daler, og kronglete veier kan virke avgrensende på markedet for jord. I tillegg vil sammensetningen av aktører på tilbudsside og etterspørselsside være svært forskjellig. I noen områder kan det være få aktører som er interessert i å leie ut jord. Andre steder kan det være få aktører som etterspør tilleggsjord, og jordeier må kanskje leie ut jorda gratis for å få noen til å oppfylle driveplikten på eiendommen. Dermed er det stor sannsynlighet for tynne markeder med få aktører som kan ha stor innvirkning på transaksjonskostnadene for både jordeier og jordbruker.

På samme måte som at jorda er immobil, så er også aktørene i markedet immobile ved å være tilknyttet en landbrukseiendom. Derfor vil partene i det lokale markedet for jord stort sett bestå av naboer og sambygdinger som har kjent hverandre store deler av livet, og som har varierende grad av tilknytning til hverandre gjennom sosialt og økonomisk samarbeid. De fleste aktørene har derfor relativt god informasjon om hverandre.

### 4.2 Transaksjon-spesifikke investeringer i jordbruket

Allen og Lueck (1992) studerte utformingen av jordleiekontrakter i Nebraska og Sør-Dakota i USA. Jordbruket i Midtvesten er dominert av spesialisert planteproduksjonen som krever få spesifikke investeringer, med unntak av vanningsanlegg. Majoriteten av leiekontraktene var muntlige, og de skriftlige kontraktene var svært enkelt utformet. Lav grad av spesifikke investeringer medvirket til utstrakt bruk av kortsiktige, enkle og ukomplette leiekontrakter, ifølge Allen og Lueck.

Store deler av driftsapparatet i jordbruket har et spesialisert bruksområde, og kan ikke anvendes direkte til andre formål. En moderne driftsbygning for melkeproduksjon vil være et klart eksempel på dette. Dersom slike større investeringer er basert på tilgang av leiejord vil dette kunne innebære en økonomisk risiko for brukeren. Særlig gjelder dette hvis markedet for jord er tynt.

Agronomiske tiltak for å bedre produksjonsevnen til et areal (grøfting, kalking, fjerning av steiner etc.) kan sees på som langsiktige og transaksjon-spesifikke investeringer i jorda. Fornying av eng gjennom pløying og såing er også en form for investering med en tidshorison på 3-10 år. I tillegg er mange arealer avhengig av et gjerde i god stand rundt eiendommen for at avlingene ikke går tapt til dyr på beite i nærområdet. Å sette opp nye gjerder krever mye arbeid, samt jevnlig vedlikehold. I enkelte landsdeler vil et fungerende vanningsanlegg være avgjørende for produksjonsevnen og avlingsnivået på landbruksarealene. Langsiktige investeringer i rørledninger, hydranter og pumper som er knyttet til selve arealet kan ikke overføres direkte til andre brukere på andre arealer. Skal leiejord utnyttes til det fulle kreves det derfor en del investeringer som vil være av en transaksjon-spesifikk art.

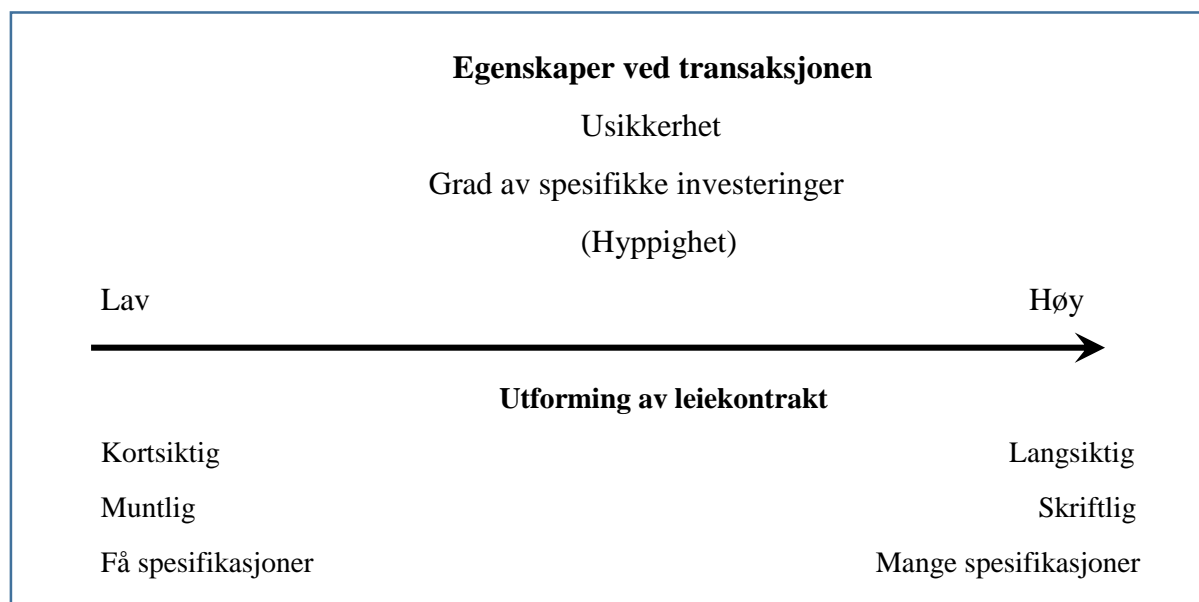
### 4.3 Kontrakter

Ved jordleie kan brukeren av jorda altså øke verdien og produksjonsevnen til et areal gjennom en rekke agronomiske tiltak. Et kortvarig leieforhold kan dermed føre til at brukeren ikke får høstet alle inntektene av dette arbeidet selv. Når nytten av en investering ikke tilfaller den som utfører investeringen blir motivasjonen for å utføre dette borte. Det rasjonelle valget for brukeren medfører dermed en tilpasning som ikke er samfunnsøkonomisk effektiv.

Slike eksternalitetsproblem kan løses gjennom frie forhandlinger mellom partene ifølge Coase-teoremet. I jordleiekontrakter kan det for eksempel utarbeides regler for kompensasjon av investeringer og forbedringer utført i leieperioden dersom leieforholdet skulle opphøre. Utfordringen ved dette kan være å kvantifisere verdien av ulike tiltak, og hvor raskt dette skal avskrives. Overvåking og håndhevelse av detaljerte kontrakter kan også være vanskelig. De samlede transaksjonskostnadene kan føre til at aktørene avstår fra å inngå slike detaljerte kontrakter (Rysstad 1989). I slike situasjoner vil aktørene foretrekke å utvide ressursgrunnlaget gjennom sammenslåing eller oppkjøp av andre eiendomsenheter (vertikal integrasjon).

Alternativt kan det inngås mer upresise og uformelle kontrakter med aktører som man har tette relasjoner til fra før (relasjonelle kontrakter).

Inngåelse av formelle men upresise kontrakter mellom aktører som ikke har tillit eller kjennskap til hverandre vil være hasardiøst. Eieren kan bruke forbedringer som leietageren har gjort i jordvegen til å presse opp leieprisen ved neste reforhandling. Hvis jordmarkedet er tynt vil risikoen økes ytterligere. Da kan jordeieren utnytte det forhold at motparten har foretatt investeringer i bygningsmasse eller maskiner. Investeringene hos leietageren vil få en lavere verdi hvis tilgangen på jord blir borte. Jordeieren vil være klar over dette og kan dermed øke leieprisen. Hvis det er jordeieren som utfører investeringer i jorda så vil også dette være risikabelt dersom det er få aktører på etterspørselssiden i markedet. Da kan eieren risikere at leietageren sier opp avtalen i neste periode for så å kreve en lavere pris.



Figur 7: Sammenhenger mellom egenskaper ved transaksjonen og utforming av leiekontrakter for jord (Hurrelmann 2005, s 286).

#### 4.4 Institusjoner i jordleiemarkedet

I omgivelsene rundt et gårdsbruk vil det være en mengde ulike formelle og uformelle institusjoner som påvirker valgene til både jordbrukeren og jordeieren. Her vil det kort nevnes noen av de viktigste. Noen institusjoner påvirker omsetningen av landbrukseiendom, og dermed

indirekte markedet for leiejord. Andre påvirker valget mellom alternative kontraktsformer mellom jordeier og bonde.

#### 4.4.1 Uformelle institusjoner

I et lokalsamfunn kan det eksistere mange uformelle institusjoner som har betydning for den økonomiske aktiviteten og adferden til medlemmene. Særtrekk og kulturelle forskjeller ved hvert lokalsamfunn vil ha betydning for hvilke institusjoner som dannes, og det finnes derfor en nærmest uendelig institusjonell diversitet i ulike samfunn verden over (Ostrom 2005). Det kan være vanskelig for utenforstående å oppfatte hva som er de lokale normene, siden de ikke er nedskrevet. Det kan også være vanskelig å formulere disse eksplisitt, siden hvert enkelt individ ikke nødvendigvis er klar over at man følger disse normene i dagliglivet. De uformelle institusjonene har ikke spesifiserte formelle sanksjoner, men uformelle sanksjoner i form av utestengelse fra felleskapet av naboer og kollegaer kan være like disiplinerende (Haugset 2011). Å bli utelatt eller utstøtt i lokalmiljøet kan ha betydelige økonomiske og sosiale konsekvenser for den det gjelder. En person som eier et stykke landbruksjord, men selv er bosatt et helt annet sted, kan slik sett være friere til å ikke følge de normene som dominerer i lokalmiljøet der jordstykket er lokalisert.

#### 4.4.2 Privat eiendomsrett

I markedsøkonomien er privat eiendomsrett en grunnleggende og sentral institusjon. Eieren av en ressurs skal være sikret muligheten til å høste inntektene fra sitt eget arbeid, og dette gir dermed incentiver til en optimal forvaltning av ressursen. Klart definert eiendomsrett og tydelige eiendomsgrenser er nødvendig for at et leieforhold kan oppstå. Eksklusive eierrettigheter til et jordbruksareal innebærer:

- Retten til å bruke arealet, og samtidig ekskludere andre fra å bruke det.
- Rett til å motta inntekter fra utnyttelse av arealet, og plikt til å dekke kostnader.
- Retten til å endre dets form og substans.
- Retten til å overføre alle eller deler av de samlede rettighetene knytta til arealet gjennom permanente avtaler (salg) eller tidsavgrensa avtaler (leie).



«Full privat eiendomsrett» innebærer altså at eieren kan bruke eiendommen som han ønsker, og at den fritt kan kjøpes og selges uten offentlig innblanding. Dette er ikke tilfelle i det norske jordbruket. Myndighetene kan gripe inn og legge begrensninger på hvordan en eiendom skal brukes, og regulere omsetningen av både salgs- og leiekontrakter.

#### 4.4.3 Jordloven

Bestemmelsene rundt driveplikt og utleie av jord er regulert i jordloven. Det følgende er et utdrag fra § 8:

*«Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd. Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta.»*

Driveplikten gjelder dermed alle eiere av landbrukseiendommer. Formålet er å sikre at matproduksjonen og produksjonsegenskapene til jorda bli ivaretatt, samtidig som kulturlandskapet opprettholdes. For å oppfylle driveplikten må jorda holdes i en slik kulturtilstand at den kan nyttes til normal jordbruksdrift med mulighet for normale avlinger vurdert i lys av produksjonsegenskapene (LMD 2009b). Bestemmelsene rundt driveplikt ble endret i 2009 til å være en varig og personlig plikt. Tidligere var driveplikten tidsbegrenset og knyttet til ervervelse av landbrukseiendom.

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

Driveplikten kan alternativt oppfylles ved bortleie av jorda som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom, så sant avtalene er skriftlige og av minst 10 års varighet. Avtalen skal ikke gi eieren mulighet til å si opp avtalen, men det kan derimot inkluderes at leietager har rett til

oppsigelse. Begge parter har anledning til å si opp avtalen ved vesentlige mislighold, som f.eks. ved manglende betaling. Leieavtaler ut over 10 år kan betinge delingssamtykke etter jordlovens § 12, samt konsesjonsbehandling etter konsesjonsloven. Når en avtale om bortleie av jordbruksareal større enn 5 dekar er inngått, skal *eieren* gi melding til kommunen som dermed får mulighet til å ta stilling til om vilkårene for bortleie etter Jordlovens § 8 er oppfylt. Plikten til å gi melding framgår av lov om forpaktning 25. juni 1965 (LMD 2011).

Leieforholdet skal også føre til «driftsmessig gode løsninger». Landbruksmyndighetene i hver kommune kan vurdere om dette er tilfelle for den enkelte avtale. Avstand mellom brukene, veistandard og andre naturgitte forhold er kriterier som skal vektlegges i den skjønnsmessige vurderingen. Vurderingen skal ikke dreie seg om det kan oppnås en bedre driftsmessig løsning dersom arealet leies bort til andre eiendommer som ligger nærmere (LMD 2011). Fylkesmannen kan pålegge tvangsgebyr ved brudd på vilkårene for bortleie av jord, etter jordlovens § 20. Det kan under visse forutsetninger søkes fritak fra driveplikten.

Jordloven inneholder også et generelt delingsforbud for landbrukseiendommer. Delingsforbudet har tidligere gjort det vanskelig å selge jordbruksareal som tilleggsjord til andre aktive bruk. Regelverket ble endret i 2013 slik at dette i større grad er mulig å gjennomføre. Fradeling må likevel godkjennes av departementet, eller de myndigheter som er delegert dette ansvaret. Utdrag fra Jordlovens § 12:

*«Deling av eidegdom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»*

*«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»*

De nye reglene skal gi myndighetene økt handlingsrom, og gjøre det enklere å dele fra dersom det gjelder fradeling til boligtomter eller tilleggsjord (LMD 2013b).

#### 4.4.4 Konesjonslov, boplikt og priskontroll

Konesjonsloven har som formål å regulere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet (LMD 2003). For å erverve en landbrukseiendom må man derfor ha godkjennelse, eller konesjon, fra de lokale myndighetene. Det fins en del unntak fra hovedregelen om konesjonsplikt. Unntakene gjelder eiendommens karakter eller erververens stilling, og de mest vesentlige er:

- Bebygd areal kan erverves konesjonsfritt dersom totalarealet ikke overstiger 100 dekar, og hvor ikke mer enn 25 dekar er fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Nære slektninger og odelsberettigede trenger ikke søke konesjon.

Konesjonsloven ble innført i 1974, og opprinnelig var det konesjonsplikt på all bebygd eiendom over 5 dekar. En ny konesjonslov kom i 2003, som innebar at saksbehandling ble flyttet fra fylkesnivå til kommunenivå. Samtidig ble arealgrensen for konesjon på bebygde eiendommer satt til 100 dekar totalareal, så lenge dyrket jord ikke utgjorde mer enn 20 dekar. Ved siste lovendring i 2009 ble arealgrensen flyttet til 100 dekar totalareal og/eller 25 dekar dyrka jord (Moen 2012).

Boplikt kan oppstå når eiendommens bebyggelse er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord, eller av mer enn 500 dekar produktiv skog. Formålet med boplikten er å hindre at gårdsbruk blir kjøpt og benyttet som fritidsbolig. Boplikten oppfylles ved at erververen innen et år må bosette seg på eiendommen, og deretter bo der i minst 5 år (LMD 2009a).

I konesjonslovens § 9 spesifiseres de forhold som er av betydning for om konesjon skal gis. Det blir vektlagt at «den avtalte prisen på eiendommen skal tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling». Praksis rundt verdisetting av landbrukseiendommer er fastsatt i egne forskrifter. For jord er det nettoavkastningen til arealene som skal benyttes i verdivurderingen, det vil si differansen mellom produksjonsinntekter og produksjonskostnader per arealenhet. Framtidig årlig nettoavkastning blir diskontert til nåtid ved en gitt kalkulasjonsrente. Kalkulasjonsrenten blir dermed avgjørende for eiendomsprisen. En kalkulasjonsrenten for jord som er høyere enn i markedet ellers vil medføre at eiendomsprisen som blir godkjent for å få

konsesjon blir lavere enn prisen i et fritt marked. Prisregulering på landbrukseiendommer kan slik sett føre til at flere potensielle selgere velger å beholde gårdsbruket som bosted, og oppfyller driveplikten ved å leie bort jorda (Aanesland & Holm 2006). Omfanget av jordleie vil i så fall øke.

Den nedre beløpsgrensen for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygde eiendommer har blitt hevet flere ganger. For å få flere landbrukseiendommer ut for salg ble denne sist satt til 2 500 000 kr i 2012 (LMD 2012). Landbruks- og matdepartementet sendte i 2013 ut et brev til kommunene som omhandlet praktiseringen av priskontrollen etter konsesjonsloven. Her ble kommunene bedt om å ikke legge avgjørende vekt på pris i behandling av konsesjonssøknader. Samtidig ble det sendt på høring et forslag om å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven (LMD 2013a).

#### 4.4.5 Tilskudd, skatt og avgifter

Statlige tilskudd direkte knyttet til bruken av et landbruksareal er i dag inndelt i to forskjellige kategorier. Arealtilskuddet blir differensiert etter 7 ulike distriktsoner og etter veksten som dyrkes på arealet. Formålet med dette tilskuddet er å opprettholde aktivt landbruk i hele landet, og jevne ut inntektsforskjeller mellom ulike produksjonsformer og distrikter.

Kulturlandskapstilskudd blir betalt med en sats pr dekar som er lik for alle vekstgrupper og alle distriktssoner. Formålet med dette tilskuddet er å medvirke til «skjøtsel, vedlikehold og utvikling av kulturlandskapet gjennom aktiv drift»(Landbruksdirektoratet 2015).

Ulike bestemmelser rundt tilskudd kan ha stor innvirkning på tilpasningene til aktørene i jordmarkedet. Tidligere var arealtilskuddet differensiert etter hvor mye areal som ble disponert og driftet på hvert bruk. Dermed kunne det være mindre lønnsomt å leie jord over en viss grense der arealtilskuddet ble redusert. Jordeier og leietager hadde da incentiver til å bli enige om alternative leieformer, der eier formelt sett driver jorda selv og mottar arealtilskudd. Samlet sett kunne det på den måten mottas mer tilskudd på to eiendommer som formelt sett ble driftet hver for seg, fremfor at en bruker søkte om tilskudd for begge eiendommene.

Strukturdifferensieringen i arealtilskuddene ble fjernet i 2014 (Landbruksdirektoratet 2014).

Skatteordninger kan også påvirke bruksstrukturen til en viss grad. I skatteloven § 8 er det fastsatt retningslinjer for jordbruksfradraget. Av alminnelig inntekt fra jord- og hagebruk gis et fradrag på 63 500 kroner pr driftsenhet. For inntekter over dette gis det fradrag på 38 prosent av inntekten opp til et samlet fradrag på 166 400 kroner. Skattefradraget kan bidra til opprettholdelse av aktiv drift på gården i stedet for utleie av jord.

Den nedre beløpsgrensen for å være registrert i merverdiavgiftsregisteret er satt til 50 000 kroner. En typisk fôrprodusent i Ottadalen må ha omtrent 40 dekar for å komme opp i en omsetning på 50 000 kr, basert på normalt avlingsnivå og gjennomsnittlig markedspris for grovfôr.

Tilbakeføring av merverdiavgift på investeringer kan være avgjørende for å utføre nødvendige investeringer i driftsapparatet. Dersom investeringene stopper opp kan små bruksenheter raskere bli nødt til å legge ned fôrproduksjonen og heller leie ut jorda. Mange gårdsbruk har også store faste kostnader knyttet bl.a til bygningsmasse, som gjør at utgående merverdiavgift i mange tilfeller kan være større enn inngående.

#### 4.4.6 Finansiering og organisasjonsform

Det kan tenkes at en finansinstitusjon vil stille krav knyttet til langsiktigheten ved arealtilgangen på et gårdsbruk ved tilsagn om langsiktige lån, dersom en større spesifikk investering skal gjennomføres. Aktørene kan dermed oppmuntres til inngåelse av skriftlige og langsiktige kontrakter. Kravene rundt langsiktigheten ved ressurstilgangen på gårdsbruket kan sannsynligvis variere mellom ulike finansinstitusjoner. Dersom investeringene i jordbruket blir større og innebærer høyere risiko, kan disse kravene bli strengere over tid. Investeringsstøtte fra Innovasjon Norge kan også være betinget av skriftlige leiekontrakter for jord.

Mange melkeprodusenter har i de senere år valgt å inngå samdrifter for å rasjonalisere driften. Innad i samdriftene kan det bli brukt avtaler om kjøp og salg av gras mellom medlemmene, leie av jord, eller felles drift av jorda. De offentlige bestemmelsene og støtteordningene rundt organiseringen av samdrifter har endret seg gradvis over tid. Krav knyttet til aktivitet i samdriften, antall medlemmer, avstander mellom medlemmer og maksimal tillatt melkekvote påvirker tilpasningene til aktørene. Leie av melkekvote og jord som enkeltbruk er et alternativ til inngåelse av samdrift med andre produsenter. Likestilling av reglene for enkeltbruk og samdrifter ble gjort gjeldende 1. januar 2015 (SLF). Insentivet for å inngå samdrifter er dermed

hovedsakelig knyttet til rasjonalisering og forbedring av arbeidssituasjonen for deltagerne. Etablering av samdrifter kan bli mindre aktuelt sammenlignet med inngåelse av leiekontrakter for melkekvote og jord som enkeltbruk, siden deltagelse i en samdrift kan medføre mer organisatorisk arbeid. Færre samdrifter kan i så fall medføre et større omfang av ordinær jordleie.

#### 4.5 Presisering av forskningsspørsmål

Basert på teorien om transaksjonskostnader vil utforming av kontrakter være avhengig av egenskaper ved transaksjonen (usikkerhet, spesifikke investeringer, frekvens). I enkelte situasjoner kan ukomplette, uformelle og kortsiktige kontrakter være naturlige og effektive tilpasninger. Andre situasjoner kan kreve langsiktige, detaljerte og skriftlige avtaler. Formelle institusjoner (jordloven) i jordbruket er utformet for å forhindre muntlige og kortsiktige kontrakter. Virkningen av andre institusjoner, særlig de uformelle, er vanskeligere å påvise.

Mange ulike faktorer påvirker altså utformingen av kontrakter. Derfor kan det være interessant å utføre en undersøkelse i et avgrenset område i Norge som studerer nærmere de tilpasninger som blir gjort med hensyn til utforming av kontraktsmessige forhold mellom jordeier og jordbruker.

Opgavens problemstilling presiseres derfor nærmere til to separate forskningsspørsmål:

- Hvorfor er jordleiekontrakter ofte utformet på en uformell og ukomplett måte?
- Er det hensiktsmessig å regulere utformingen av leiekontrakter for jord?

## 5 Metode

I dette kapittelet blir det gjort rede for bakgrunnen for valg av metode og utforming av undersøkelsesdesign.

### 5.1 Fordeler og ulemper ved kvalitativ metode

Kvalitativ metode kan være godt egnet når man i utgangspunktet har begrenset kunnskap fra før om problemstillingen som skal undersøkes (Jacobsen 2005). Temaet kan være uavklart hvis det har vært gjort lite forskning på området fra før, og problemstillingene kan dermed bli uklare. I en slik situasjon kan det være vanskelig å formulere gode og dekkende spørsmål til et typisk spørreskjema. Dermed kan det være hensiktsmessig å ha en fleksibel tilnærming til forskningen hvor problemstillinger, undersøkelsesdesign og analyse av data kan endres underveis i prosessen.

Metoden gir mulighet for åpne spørsmål hvor respondentene kan gi sine egne framstillinger av problemet på en detaljert og inngående måte. Målet er å avdekke hvordan respondenten forstår og opplever en gitt situasjon (Silverman 2005). Dette åpner for en større grad av nærhet mellom forskeren og respondenten, som på den måten kan gi mer utfyllende og nyanserte svar på spørsmålene. Den økte forståelsen rundt ulike variabler som oppnås gjennom kvalitative undersøkelser kan i neste omgang legge grunnlaget for gjennomføringen av kvantitative undersøkelser med innhenting av store datamengder gjennom for eksempel et grundig utarbeidet spørreskjema.

Et problem med kvalitative studier er at dette er en svært ressurskrevende metode.

Gjennomføringen av intervjuene og behandling av datamaterialet som blir produsert i hvert intervju er et tidkrevende arbeid. Dette vil begrense størrelsen på utvalget i undersøkelsen, og kan gjøre det vanskelig å generalisere funnene som blir gjort. Store nyanseforskjeller i datamaterialet kan i tillegg by på store utfordringer i analyseringen.

### 5.2 Undersøkelsesdesign

Casestudier som forskningsdesign er godt egnet i utforskende studier hvor man vil studere et kontekstavhengig fenomen i dybden der det er mange ulike variabler som kan påvirke utfallet. I valg av undersøkelsesdesign vil man ifølge Jacobsen (2005) velge mellom to hoveddimensjoner:

1) om undersøkelsen går i dybden (intensiv) eller i bredden (ekstensiv), og 2) om den er beskrivende eller forklarende (kausal). Ideelt sett bør en undersøkelse gå både i bredden og i dybden. Som regel vil dette være svært ressurskrevende og ikke praktisk gjennomførbart. Derfor må man i de fleste tilfeller velge det ene eller det andre. Ekstensive undersøkelser gir større mulighet for å kunne generalisere de funn som blir gjort. På den andre siden kan en intensiv framgangsmåte med grundig fokus på et lite antall respondenter kunne avdekke flere forhold ved et fenomen som ikke vil være mulig ved studier som går i bredden. På den måten kan man oppnå en bedre helhetsforståelse for fenomenet som studeres.

Denne oppgaven vil være en undersøkelse av et utvalg på et gitt tidspunkt, det vil si en tverrsnittsundersøkelse. Alternativt kunne man fulgt utviklingen i utvalget over tid (tidsserie).

### 5.3 Det kvalitative forskningsintervjuet

I et kvalitativt forskningsintervju produseres kunnskap sosialt, det vil si gjennom interaksjon mellom intervjuer og intervjuobjekt (Kvale et al. 2009). Selve intervjuet kan organiseres og struktureres på flere forskjellige måter. I et ustrukturert intervju vil innholdet i liten grad være bestemt på forhånd. Intervjueren setter det overordnede temaet for samtalen og lar respondenten snakke mest mulig fritt. Dette stiller store krav til intervjueren. Man må ha gode fagkunnskaper på det feltet som intervjuet handler om, og være i stand til å formulere gode oppfølgingsspørsmål på momenter som dukker opp underveis i intervjuet. I tillegg må det skapes en trygg atmosfære rundt intervjuet slik at intervjuobjektet kan åpne seg og snakke så fritt som mulig.

Alternativt kan man satse på et surveyintervju gjennom en intervjuguide med tydelige og konkrete spørsmål. Utforming av spørsmål med gitte svaralternativer kan i større grad rette fokuset inn mot de spesifikke problemene som man ønsker å studere. På den andre siden kan man da risikere at intervjuobjektet ikke gis anledning til å komme med synspunkter og erfaringer som man ikke hadde forutsett på forhånd hvis strukturen blir for rigid i intervjuet.

Landbruksutdanning og oppvekst på et aktivt gårdsbruk har gitt forfatteren god kjennskap til de praktiske utfordringene som gårdbrukerne står overfor i den daglige driften. Dette ga et grunnlag for å være i stand til å stille de nødvendige oppfølgingsspørsmål i intervjuene som kreves. Derfor



ble det brukt delvis strukturerte intervjuer basert på en intervjuguide (vedlegg). Intervjuguiden ble utformet basert på oppgavens problemstilling og den relevante økonomiske teorien.

#### 5.4 Ottadalsregionen som case

Undersøkelsen er begrenset geografisk til de tre kommunene Lom, Skjåk og Vågå i Ottadalen i Oppland fylke. Kommunene ligger utenfor pendleavstand fra alle de større byene på Østlandet, og mulighetene i det lokale arbeidsmarkedet er derfor begrenset. Området består av typiske dal- og fjellbygder med et grovforbasert og husdyrintensivt landbruk. Produksjon av melk i kombinasjon med kjøtt er den vanligste og viktigste produksjonsformen. Kommunene er omgitt av nasjonalparkene Reinheimen, Breheimen og Jotunheimen. En stor del av arealet innenfor kommunegrensene er dermed vernede fjellområder over tregrensa, samtidig som det dyrkede arealet i kommunene utgjør kun 1-2 prosent. Klimaet her er av det tørreste i hele landet. Tilgang på kunstig vanning har derfor alltid vært en grunnleggende forutsetning for å drive landbruk i dette området. Til tross for krevende forutsetninger, så er aktiviteten i landbruket forholdsvis stor. Landbruksnæringen utgjør fremdeles en viktig del av sysselsettingen og verdiskapingen i regionen.

#### 5.5 Respondenter

Landbrukskontoret i de tre kommunene ble kontaktet for å bistå i valget av potensielle respondenter. Det ble prioritert å få et variert utvalg av bønder med ulike produksjonsformer og varierende produksjonsomfang. En viss geografisk spredning innenfor kommunegrensene ble også vektlagt. Valget av respondenter ble begrenset til gårdbrukere med aktiv drift som leier inn jord. Man kunne også med fordel intervjuet et utvalg av jordeiere som driver utleie av jord for å få et rikere datagrunnlag. Dette bød på noen praktiske utfordringer. Mange av de utleide arealene er ganske små og har til dels har vært utleid i mange år. I slike tilfeller er det tenkelig at det ikke er et tilstrekkelig grunnlag tilstede for spesielt innholdsrike dybdeintervjuer med eierne. På noen av gårdsbrukene var eieren bosatt andre steder i landet, og var derfor vanskeligere å møte for et intervju. De aktive gårdbrukerne håndterer ofte flere leieforhold, mens jordeieren som regel kun

har en enkelt leieavtale å forholde seg til. Dermed fikk man en beskrivelse av et større samlet antall av leieforhold ved å fokusere på brukersiden av transaksjonene.

Ti gårdbrukere ble kontaktet og spurt om de var villige til å la seg intervju. Alle svarte ja til dette. Av de ti respondentene i utvalget var det 8 som disponerte en melkekvote. To av disse var medlemmer av samdrifter, men hadde kjøttproduksjon på egen gård uavhengig av samdriften. Bakgrunnen for leie av jorda var i de fleste tilfellene et ønske om å øke produksjonen på gården. Behovet for ekstra innmarksbeite var også en avgjørende faktor for de to spesialiserte sauebøndene i utvalget. På en av gårdene (nr 6) var vekstskifte hovedårsaken til leieforholdet.

Tabell 3: Respondenter i utvalget. \* inkluderer avtaler om kjøp av gras.

Nr	Produksjonsform	Areal eid, da (fulldyrka)	Areal leid, da (fulldyrka)	Antall leieforhold*
1	Melk/kjøtt	68	177	4
2	Sau	62	105	4
3	Sau	29	39	2
4	Melk/kjøtt	132	251	5
5	Melk/kjøtt, sau	123	234	3
6	Svin, melk (samdrift)	98	30	1
7	Kjøttfe, svin, melk (samdrift)	75	120	4
8	Melk/kjøtt	118	165	9
9	Melk/kjøtt	120	490	7
10	Melk/kjøtt	217	245	3

## 5.6 Gjennomføring av intervjuene

Datainnsamlingen ble gjort i perioden februar – mars 2015. Intervjuene ble utført hjemme på gårdsbrukene hos de ulike respondentene, med unntak av ett intervju som ble gjort på arbeidsplassen til vedkommende. Intervjuguiden ble ikke utsendt på forhånd, men respondentene ble kontaktet over telefon og forklart at jordleie ville være det overordnede temaet for intervjuet.

Hvert intervju ble startet med en kort gjennomgang av oppgavens formål og informasjon om behandling av data. Videre ble det stilt ganske generelle spørsmål i innledningen for å få samtalen i gang samtidig som man da fikk skapt en viss trygghet i situasjonen for intervjuobjektet. Deretter gikk man inn på mer direkte og konkrete spørsmål.

Båndopptager ble benyttet på hvert intervju siden ingen hadde innvendinger mot dette. Ved å unngå for mye notering underveis i intervjuet fikk man en bedre flyt i intervjuet samtidig som

det sparer mye tid. Det varierte selvsagt hvor taletrengte de ulike informantene var. Flere hadde mye på hjertet og svarte på mange av spørsmålene i intervjuguiden før de hadde blitt stilt av intervjueren. Rekkefølgen i spørsmålene kunne derfor bli annerledes på hvert intervju.

Intervjuguiden ble slik sett i hovedsak brukt som en slags huskeliste for de tema man ville ha svar på i løpet av intervjuet. Enkelte av respondentene var noe mer reserverte og intervjuguiden ble da i større grad fulgt kronologisk.

Flere ganger ble det avsporinger fra hovedtemaet i intervjuet og en del snakk om større og mindre ting fra den daglige driften på gården. Dette var likevel nyttig i den forstand at det ga et godt helhetsinntrykk av hvordan arbeidssituasjonen artet seg på disse gårdene. Varigheten på intervjuene varierte fra 40 minutter til 2 timer. Totalt sett var alle intervjuene vellykkede og ga interessante innblikk i ulike utfordringer og opplevelser hos den enkelte bonde.

## 5.7 Validitet og reliabilitet

Validiteten til et forskningsarbeid handler om gyldigheten ved de funn som er gjort. Gyldigheten kan deles i intern og ekstern gyldighet. Den interne gyldigheten handler om at datamaterialet som er innsamlet må være egnet til å svare på problemstillingen i undersøkelsen, og de konklusjonene som er gjort må være riktige (Silverman 2011). Graden av gyldighet ved materialet fra intervjuene er avhengig av at intervjuobjektene svarte ærlig på spørsmålene som ble stilt. Inntrykket var at jordleie som tema engasjerte respondentene, og det var ganske lett å få respondentene til å snakke fritt rundt temaet. Derfor bør det være god grunn til å tro at svarene som ble gitt var ærlige. Videre er validiteten avhengig av bearbeidingen av datamaterialet. Opptakene ble gjennomgått kort tid etter hvert intervju, hvor det mest sentrale ble notert og skrevet ned. Deretter ble hvert intervju gått gjennom på nytt i forbindelse med analysen av materialet etter at siste intervju var gjennomført.

Den eksterne gyldigheten dreier seg om hvorvidt funnene fra undersøkelsen kan generaliseres. Jordleie som fenomen er påvirket av svært mange ulike faktorer, og en del av disse faktorene vil være stedegne. Derfor kan funnene fra denne undersøkelsen kanskje generaliseres for andre fjellbygder i innlandet, men det er ikke mulig å generalisere for jordleie generelt i Norge. Dette var heller ikke målsetningen for arbeidet.

Reliabilitet omhandler forskningsresultatets pålitelighet. Spørsmål rundt reliabiliteten dreier seg ofte om hvorvidt et forskningsresultat kan reproduseres på andre tidspunkt av andre forskere. I intervjuforskning er man avhengig av at intervjuobjektet ikke ville endret sine svar dersom intervjuet ble gjort av en annen forsker. Data med høy reliabilitet er derfor lite påvirket av forskeren selv og valg av undersøkelsesdesign (Grønmo 2004). I forbindelse med delvis strukturerte intervjuer vil forskeren kunne påvirke datainnsamlingen i større grad enn ved kvantitative undersøkelser. Dokumentering av innsamling og behandling av data er derfor sentralt. Det gjør det mulig for andre å vurdere påliteligheten ved det arbeidet som er gjort.

## 6 Resultater

I dette kapittelet presenteres resultater fra ti dybdeintervju med aktive gårdbrukere i Lom, Skjåk og Vågå kommune.

### 6.1 Generelt

Flertallet av de ti bøndene i utvalget hadde en blanding av forskjellige typer leiekontrakter på den tilleggsjorda de disponerte. Til sammen hadde respondentene 42 avtaler som omhandlet leie av jord eller tilsvarende. 10-årige skriftlige avtaler var det mest brukte, men utgjorde mindre enn halvparten av det samlede antallet. Femten leieavtaler var muntlige, men om lag halvparten av disse var riktignok hos en av respondentene. Fire respondenter brukte muntlige avtaler som omhandlet kjøp av fôr fra jordeieren i stedet for en vanlig leieavtale. En respondent omtalte dette likevel som et leieforhold, siden alt av arbeid på arealet ble utført av respondenten. Godtgjørelse for det utførte arbeidet og prisen på det ferdigproduserte fôret varierte mellom de ulike avtalene.

Det totale antallet leieavtaler i utvalget var slik sett nesten helt likt fordelt mellom muntlige og skriftlige avtaleformer.

Tabell 4: Fordeling av ulike kontraktsformer i utvalget.

Skriftlige avtaler, 10 år	Skriftlige avtaler, < 10 år	Muntlige avtaler, jordleie	Muntlige avtaler, kjøp av fôr
18	3	15	7

De skriftlige jordleiekontraktene var enkelt utformet med få spesifikasjoner bortsett fra pris og varighet. Muntlige avtaler hadde ingen spesifisert tidshorison. Alle kontraktsformene hadde til felles at det ble gjort få forandringer ved reforhandlingene.

Respondentene driftet altså landbruksarealer på omtrent 5 forskjellige landbrukseiendommer i gjennomsnitt, medregnet gården de eide selv. De innleide arealene varierte i størrelse fra 5 til 110 dekar, hvor det vanligste var i arealer i størrelsesorden 20-50 dekar. De innleide arealene var i tillegg ofte delt i flere ulike teiger. Utfordringer knyttet til dårlig arrondering var slik sett mer avgjørende enn lange transportavstander for de fleste. Alle hadde den innleide jorda innenfor en radius på 6-7 km fra driftssenteret, med unntak av to respondenter.

Tabell 5: Ulike kontraktsformer i utvalget. \*A=ingen, B=gjerder, vanningsanlegg, C= jordbearbeiding.

Respondent	Areal, (dekar)	Kontraktsform	Varighet	Spesifikasjoner*
<b>1</b>	56	Skriftlig	10 år	A
	23	Muntlig	Ubestemt	
	21	Muntlig	Ubestemt	
	19	Muntlig	Ubestemt	
<b>2</b>	39	Skriftlig	10 år	B
	43	Skriftlig	5 år	B
	16	Skriftlig	10 år	B
	7	Muntlig	Ubestemt	
<b>3</b>	34	Skriftlig	10 år	A
	5	Skriftlig	10 år	A
<b>4</b>	71	Skriftlig	10 år	C
	70	Skriftlig	10 år	C
	28	Skriftlig	10 år	C
	25	Skriftlig	10 år	C
	58	Kjøp av fôr	Ubestemt	C
<b>5</b>	62	Muntlig	Ubestemt	A
	72	Skriftlig	10 år	
	100	Kjøp av fôr	Ubestemt	
<b>6</b>	30	Skriftlig	10 år	A
<b>7</b>	60	Skriftlig	10 år	B
	30	Skriftlig	8 år	B
	20	Skriftlig	10 år	B
	10	Muntlig	Ubestemt	
<b>8</b>	11	Skriftlig	10 år	A
	24	Skriftlig	5 år	A
	31	Muntlig	Ubestemt	
	30	Muntlig	Ubestemt	
	22	Muntlig	Ubestemt	
	19	Muntlig	Ubestemt	
	16	Muntlig	Ubestemt	
	7	Muntlig	Ubestemt	B
	5	Muntlig	Ubestemt	B
<b>9</b>	110	Muntlig	Ubestemt	B
	90	Skriftlig	10 år	B
	80	Skriftlig	10 år	B
	40	Skriftlig	10 år	B
	70	Kjøp av fôr	Ubestemt	
	80	Kjøp av fôr	Ubestemt	
	15	Kjøp av fôr	Ubestemt	
<b>10</b>	45	Muntlig	Ubestemt	
	100	Kjøp av fôr	Ubestemt	
	100	Kjøp av fôr	Ubestemt	

Fire av respondentene hadde et ønske om å leie mer jord enn det de gjorde i dag. Ytterligere to respondenter hadde i utgangspunktet behov for bedre tilgang på grovfôr, men ønsket ikke å oppnå dette gjennom leie av jord, grunnet den store arbeidsmengden. De fire siste var tilfreds med arealtilgangen de hadde på nåværende tidspunkt.

Leieprisene for jord av normal kvalitet var mellom 200 og 250 kr pr dekar, og rundt 100 kr for jord av mindre god kvalitet.

## 6.2 Valg av kontraktsform

Respondent nr. 1 så det som lite nødvendig med formelle kontrakter på enkelte av de innleide arealene siden de hadde et godt og stabilt forhold til jordeierne, som alle var bosatt i nærheten. De muntlige avtalene ble sjeldent reforhandlet, og i så fall kun med små forandringer i leiepris. Den eneste skriftlige leieavtalen som ble brukt her hadde vært på plass i omtrent 30 år, og var inngått med en jordeier som bodde i en annen del av landet. Den innleide jorda ble generelt brukt som om den var en del av gården, og det var ingen problemer eller konflikter med eierne.

Nr 1	<i>«Man stoler på de man har pratet med. Det trenger ikke være så formelt.»</i>
Nr 7	<i>«Det er på grunn av slektskap at det er muntlig avtale. Det lå inne en 10-års avtale der, men den er utgått. Det var bare for å få godkjent spredearealet når jeg bygde ut.»</i>
Nr 9	<i>«På den ene gården er kontrakten egentlig utgått, men vi bare driver på videre.»</i>

I noen tilfeller ble størrelsen (< 10 dekar) eller bruksverdien til et jordstykke sett på som så lav, at det ikke var nødvendig å utforme skriftlige avtaler. Respondent nr. 9 hadde på sin side et muntlig leieforhold som omhandlet 110 dekar med jord av god kvalitet. Her hadde den skriftlige leiekontrakten med varighet på 10 år gått over til å være en muntlig avtale ved utløpet av den opprinnelige kontrakten, siden samarbeidet og tilliten mellom partene ble oppfattet som god. Respondenten var heller ikke klar over at det faktisk fantes et krav om 10-årige skriftlige avtaler.

Andre i utvalget hadde derimot et sterkt ønske om å bruke langsiktige formelle kontrakter, men fikk ikke aksept for dette fra jordeier. Respondent nr. 5 hadde et leieforhold som hadde pågått i

omtrent 25 år og omhandlet jorda på den nærmeste nabogården. Flere ulike framstøt hadde blitt gjort for å få tegnet en skriftlig kontrakt i dette tidsrommet, men eieren var ikke interessert. Det hadde blitt foreslått både 10-årige og 5-årige kontrakter. Den nåværende jordeieren var bosatt i en annen del av landet, og boligen var utleid. Personene som bodde der nå viste lite hensyn til at jorda på eiendommen var i aktiv drift. Brukeren av jorda vegret seg for å protestere for mye på forholdene, i og med at de var redd for å miste tilgangen på arealet som passet svært godt inn i den øvrige driften.

Nr 5	«Det er helt klart ønskelig å ha avtaler. Vi har snakket mye om det. Særlig der man har drevet i mange år og kunne tenkt seg å drive videre, og der det samtidig skulle vært gjort ting. Om de ikke vil ha ti år, så lurte vi på om det kunne gå an med hvert fall 5 år. Det er veldig slitsomt når du ikke har avtaler. Du veit ingenting da.»
------	---

Respondent nr. 8 hadde sju ulike muntlige leieavtaler. I utgangspunktet hadde han et ønske om skriftlige kontrakter, men opplevde at det var vanskelig å få eierne til å binde seg til langvarige kontrakter. Eierne ville ha mest mulig frihet til å disponere arealet slik de selv ønsket. En del av leieforholdene hadde likevel vært på plass i flere titalls år. En avtale var skriftlig på 10 år, og den var inngått med en jordeier som ikke selv var bosatt i bygda. I denne grenda var det nå svært få aktive gardsbruk igjen, og til dels lange avstander mellom hvert jordstykke. Slik sett var konkurransen om jorda her begrenset.

Nr. 8	«Det er klart det er ingen ulempe å få en skriftlig avtale. Men erfaringen min er at hvis du kommer på kant med jordeieren, så driver du ikke der lenger, for å si det på den måten... I området her, hvem andre skulle drevet jorda? Det er nok et mye større problem der det er større konkurranse om jorda, vil jeg tro.»
-------	--

Fire av respondentene kunne fortelle at de hadde avtaler om kjøp av gras fra jordeieren i stedet for en leieavtale. Dette var muntlige avtaler der den aktive bonden blir hyret inn av en jordeier til å utføre deler eller alt av det maskinelle arbeidet på arealet, for deretter å kjøpe fôret til en avtalt pris per produserte enhet. Arbeidsfordelingen mellom partene, godtgjøring for arbeidet og pris på det ferdigproduserte fôret varierte i de ulike avtalene. Jordeieren kan med slike ordninger fremdeles ha en aktiv drift på gården gjennom salg av fôr, og er derfor berettiget til å søke på arealtilskuddet. Summen av arealtilskudd og kulturlandskapstilskudd utgjør 400 kr pr dekar i



dette distriktet hvor intervjuene ble gjort. Til sammenligning kom det fram at vanlig leiepris var 200-250 kr pr dekar for jord av normal god kvalitet. Enkelte av de andre respondentene hadde brukt slike avtaler tidligere, eller hadde blitt tilbudt det. Meningene var delte rundt denne typen ordninger. Noen hadde nektet å gå med på slike avtaler, mens andre mente det var akseptabelt.

Nr 9	<i>«Der er det helt klart at de tjener på å ta tilskuddet og så selger fôret på rot, slik at jeg betaler litt i tillegg. Hvis jeg skulle leid jorda så hadde det blitt mindre enn det tilskuddet er tror jeg. Så de tjener egentlig ganske mange tusen på den måten, som vi som driver egentlig taper da. Det er ikke rett egentlig men... Jeg vet ikke hva man skulle gjort for å rette opp i det, særlig når det er sånn kamp om jorda. Det er for lite jord i området her, så vi som driver må gå med på det for å ordne oss med fôring. Hadde det vært mye jord til overs så kunne vi bare leid noe annet i stedet.»</i>
Nr 5	<i>«Hos () har vi (leiekontrakt) på beitet, så der kjøper vi rundball kan du si da på jordvegen enda. Det hadde noe med avskrivninger å gjøre tror jeg, i og med at det var så nylig etter avviklinga.»</i>
Nr 10	<i>«Der betaler jeg vel 20 kr for ballen, så betaler jeg gjødsel og gjør alt arbeidet selv. Og da får han tilskuddet.»</i>  <i>«Det er egentlig ikke noe optimalt leieforhold, i og med at det liksom ikke blir aktuelt med fornying av mark og slike ting.»</i>
Nr 8	<i>«Jeg ville ikke gått inn på en slik avtale, jeg har fått forespørsel om det også. Det er jo ikke lovlig heller da. Men jeg vet det er mye brukt.»</i>
Nr 7	<i>«Mange holder på jorda og vil absolutt ikke leie ut. De skal høste tilskudd, og så selge fôret. Jeg synes det skulle vært strengere på det. De burde leie ut til folk som vil drive jorda. Jeg er sikker på at de ikke vil fornye marka og gjødsle og vanne slik som vi ville gjort for å få best mulig avling.»</i>

I likhet med ordinære leieavtaler kan denne typen ordninger fungere godt dersom relasjonen mellom partene er god. Da kan man i felleskap komme fram til løsninger som gjelder fornying av eng, grøfting eller annet vedlikehold. Begge parter kan ha utført spesifikke investeringer, og har dermed gjensidig interesse i at avtaleforholdet opprettholdes. Den aktive bonden får grovfôr til akseptabel pris, og jordeieren kan opprettholde ulike skattemessige og økonomiske fordeler ved å ha aktiv drift på gården. Problemer kan oppstå hvis kommunikasjonen mellom partene er manglende eller dårlig. Eieren har liten økonomisk interesse i avlingsnivået dersom den avtalte prisen per forenhet er veldig lav. I så fall har jordeieren inntektene sine hovedsakelig fra

arealtilskuddet. Kjøperen av fôret, som gjerne i praksis driver jorda, kan på sin side være lite interessert i å investere noe i arealet hvis avtalen oppfattes som usikker.

Respondent 4 hadde tidligere to avtaleforhold med naboer som omhandlet kjøp av fôr på rot, hvorav den ene fremdeles var gjeldende. Bonden betalte her en sum pr dekar til produsenten, og gjorde deretter innhøstingen selv. Her var det spesifisert at produsenten hadde ansvaret for at avlingsnivå og avlingskvalitet skulle være på et tilfredsstillende nivå. Dette var en løsning som hadde passet godt inn i det øvrige driftsopplegget, siden graset ble lagt i plansilo. Bonden hadde oppfattet at slike typer avtaler ikke lenger var lovlig, og var oppgitt over det. Den ene avtalen om kjøp av gras på rot hadde nylig godt over til en ordinær leieavtale, da bonden hadde krevd at enga på hele arealet hos den ene produsenten måtte fornyes, hvis han skulle fortsette å betale full pris. Produsenten var ikke motivert for å gjøre den innsatsen, og partene inngikk derfor heller en ordinær 10-årig skriftlig leieavtale.

### 6.3 Relasjon mellom jordeier og leietager

I de aller fleste tilfellene var relasjonen mellom jordeier og leietager svært god. Jordeieren var som regel en person som leietageren hadde kjent store deler av livet. Partene var naturlig nok ofte tidligere kollegaer innen bondeyrket. Mange kjente hverandre også fra sosial omgangskrets eller var nært beslektet.

Nr 6	<i>«Det har mye å si hvem du kjenner når du inngår slike avtaler. Det går mye på kjennskap.»</i>
Nr 2	<i>«Det var nok et resultat av at jeg kjente dem fra sosial omgangskrets tidligere. De var klar over at jeg hadde et ønske om å drive større, og det var nok bakgrunnen til at jeg fikk tilbud om å leie der.»</i>

Flere kunne fortelle at jordeieren frivillig engasjerte seg direkte i driften av arealet, og kunne hjelpe til med vanningsanlegg eller tilsyn med dyr på beite. Der dette var tilfelle hadde det stor positiv effekt på arbeidshverdagen for den aktive bonden.

Nr 2	<p>«Jeg har veldig godt samarbeid med alle de jeg leier hos. Den ene jordeieren er jeg jo kompis med også i tillegg, så vi snakkes sammen mye, både om jorda og alt annet. Han er også med på vanninga om sommeren og ser etter med det.</p> <p>På () er det også godt samarbeid. Han er veldig interessert i hvordan det går med det jeg driver med, og liker godt at jeg har gode avlinger. Han engasjerer seg i vanninga og slikt, så de er veldig interessert i at det skal gå bra for meg alle sammen.»</p>
Nr 3	<p>«Jordeieren er veldig grei å leie hos. Han er med og drar ut vanningsvogna, og slår av og på anlegget om kveldene og slike ting. Så da slipper jeg den kjøreturen.»</p>

Ved et par tilfeller var det som nevnt noen andre enn eieren som var bosatt på den landbrukseiendommen hvor jorda ble innleid. Andre steder hadde gården gått i arv til neste generasjon som ikke lenger hadde like mye praktisk kunnskap om landbruk. Det gjorde kommunikasjonen mellom bruker og eier vanskeligere eller fraværende når det gjaldt spørsmål som omhandlet driften av jorda. Her ble arbeidet på arealet gjennomført uten å rådføre seg i særlig grad med eieren.

Nr 1	<p>«Noen av jordeierne er fortsatt gårdbrukere, eller har vært. Men andre har aldri drevet jorda sjøl. Så de vet veldig lite om hva som bør gjøres og når det bør gjøres, og da er det ikke så veldig mye dialog med dem. Da ser de liksom at noe skjer, og så tenker de vel at det er det beste. Bevaring av jordkvaliteten er ikke nødvendigvis ivaretatt da, det blir jo bare en som bestemmer hva som skal gjøres.»</p>
------	---

## 6.4 Vedlikehold

De skriftlige avtalene var alle helt enkelt utformet, og mange brukte standardkontrakter fra landbrukskontoret. Flere hadde ikke inkludert særskilte spesifikasjoner annet enn pris og varighet for leieforholdet.

Nr 3	<p>«Nei, det ble det ikke. Verken på gjerder eller fornying av mark. Merkelig nok, kan du kanskje si, for dem. For meg er jo det helt greit, hvis jeg skal slutte.»</p>
Nr 7	<p>«Jeg føler at jeg har eierne så tett innpå meg at jeg kan få leid der uten at det behøver å være så veldig konkrete avtaler.»</p>

Nr 9	<p><i>«Jeg har et veldig godt forhold til alle de jeg leier hos, så det er liksom ikke noe problem. Jeg stoler på dem, og de stoler på meg tror jeg. Problemer kan oppstå med gjerdene da selvsagt, men det ordner seg det også.»</i></p> <p><i>«På nabogarden hvert fall har jeg grøftet og gjort jordbearbeiding på all jorda tror jeg, og stelt gjerdene også. Uten at jeg har spurt eieren til og med. Jeg bestemmer selv, og det syns eieren er greit. Jeg har til og med restaurert fjøset der for 300 000 kroner uten at jeg har noe papir på det.»</i></p>
------	--

Bortsett fra det mest grunnleggende var det flere som hadde valgt å inkludere ansvarsfordeling på vedlikehold av gjerder og kostnader knyttet til vanningsanlegg i kontraktene. Grøfting var ikke aktuelt på mange av brukene, siden jordsmonn og klima i området medfører at drenering ikke er en stor utfordring. Det nødvendige vedlikeholdet ble utført fortløpende, enten umiddelbart eller i samråd med jordeieren. Vedlikehold av gjerder ble sett på som det vanligste problemområdet. Dette delvis fordi det til enhver tid er brukeren av arealet som har størst interesse av at gjerdene er i god forfatning. En av respondentene (nr 8) hadde noen leieavtaler med gratis leie, under den betingelse at gjerder og vanningsanlegg ble holdt i stand. Flere fortalte at de fjernet gjerder og andre hindringer i skillet mellom den leide jorda og den jorda de eide selv. Ved et tilfelle ble også tre innleide teiger slått sammen med godkjennelse fra eierne. Gjerder og jordkanter ble fjernet, slik at bonden både fikk en effektiviseringsgevinst gjennom større teiger, men også fjernet et potensielt problemområde i leieavtalene. Samtidig er det et sterkt signal fra både eier og leietager at leieforholdet betraktes som en langsiktig eller tilnærmet permanent avtale.

Selv om mange mente at vedlikeholdet som ble gjort på det innleide arealet var tilfredsstillende, så innrømmet mange også at de sannsynligvis ville gjort enda mer hvis de hadde eid arealet selv. Det var tre av respondentene som hadde leieforhold der de oppfattet at det var usikkerhet ved den framtidige tilgangen på arealet.

Nr 5	<p><i>«Du har ikke lyst til å gjøre så mye våronn på en slik plass som du ikke vet at du har det disse årene.</i></p> <p><i>Slik sett skulle en ønskt at en hadde mere selv. Men slik er det ikke. Det er ikke så lett å få kjøpt noe, og det er ikke så mye å få dyrka her heller.»</i></p>
------	--

Nr 8	<p>«Så sant det er praktisk mulig må du drive leiejorda som du driver alt det andre, hvis du skal ha noe igjen for det.»</p> <p>«Hvis du risikerer å miste arealet året etter, så er det begrensa med tid og ressurser du kan bruke på det. Jeg har vært borti det at jeg har drevet enkelte steder, kostet på det en del, og så har jeg mistet det igjen. Slik er det bare.»</p>
------	---

Flertallet av respondentene anså det altså som ganske sikkert at de vil fortsette å drive den leiejorda de har nå i lang tid framover. Noen reduserte usikkerheten ved å ha flere leieavtaler, slik at man reduserer faren for at store deler av det samlede arealet faller ut på samme tid.

Nr 1	«Nei, det er egentlig ikke en problemstilling; Hva gjør vi hvis vi mister leiejorda? Vi anser det som ganske trygt at vi kommer til å fortsette å drive det.»
Nr 2	«Tre av avtalene anser jeg som sikre, den siste (5-årig) er jeg nok litt spent på ja.»
Nr 7	«Jeg føler vel at jeg har forholdsvis god kontroll, og at de ikke kommer til å by fram jorda til noen andre når 10-årsavtalen min går ut.»
Nr 9	«De avtalene jeg har tror jeg at jeg vil beholde ganske lenge ja. Så det er jeg ikke bekymra for.»
Nr 6	«Kanskje har du flere avtaler, og så vet du aldri når du mister en av de. Så da vil man være på den sikre sida, slik at du ikke plutselig står der med for lite areal.»
Nr 4	«Nei, det tenker jeg ikke på. Har ikke bekymringer slik sett. Avtalene har forskjellige utgangspunkt, så det vil ikke være store arealer som faller ut på en gang.»

## 6.6 Langsiktige spesifikke investeringer

Fem respondenter (2, 4, 7, 9, 10) hadde gjort større nybygg og ombygginger av driftsbygning i nyere tid som et direkte resultat av økt arealgrunnlag gjennom jordleie.

Respondent 4 var den i utvalget som hadde størst grad av formelle og strukturerte leieavtaler. Leie av jord hadde pågått hos respondenten i mange år, og tidligere hadde det vært stor variasjon i valget av kontraktsformer. For få år siden måtte han ta valget mellom å investere i ny og

moderne driftsbygning til melkeproduksjon, eller legge ned driften. Beslutningen om å investere ble gjort da tre andre gårdbrukere i nærområdet hadde bestemt seg for å legge ned den aktive driften omtrent samtidig. Disse naboene ble kontaktet og informert om planene han hadde for å satse videre på melkeproduksjon. Alle var positivt innstilt til å inngå et leieforhold. Etterhvert ble alle involverte samlet i et møte der det ble lagt fram forslag til leiekontrakter for både jord og melkekvote. Det var et krav fra bonden at kontraktene skulle være standardiserte med like leiesatser for alle. Dermed var samtlige klar over at alle hadde de samme betingelsene i leiekontraktene sine, og man kunne unngå potensielle konflikter. Et annet viktig grunnprinsipp i avtalene omhandlet langsiktige investeringer i jordvegen. Dette ansvaret l  på eierne, siden det var langtidsprosjekter som de kunne være tjent med på sikt.

Da finansieringen for investeringen skulle sikres hadde banken stilt krav om langsiktige leieavtaler på melkekvotene. Derfor var disse inngått for 20 år framover i tid. Langsiktighet når det gjaldt arealtilgangen hadde ikke vært i like stort fokus fra banken sin side.

Bonden hadde nå et stort antall leiekontrakter å forholde seg til; 6 kontrakter for jord og 5 kontrakter for melkekvote. I tillegg var det inngått en fast avtale med en spesialisert f rproducent i en annen kommune, og utstrakt bruk av innleide maskinentrep n rer til arbeidet på arealene. Generelt var bonden opptatt av å få inngått mest mulige langsiktige kontrakter med alle aktørene hvor han hadde et avtaleforhold, men hadde ikke lyktes like godt med alle. Respondenten hadde i senere tid også fått gjennomført et k p av den ene gården som tidligere ble innleid. Jord, kvote og driftsbygning på denne gården var nå fullt integrert i den øvrige driften, samtidig som avhengigheten av leiejord ble noe redusert.

Nr 4	<i>«Det er rart egentlig, leietaker er ofte interessert i � ha kontrakter, men utleier er ikke alltid like interessert. De vil ha en fleksibilitet i det.»</i>
------	--

Respondent 9 gjorde en større ombygging og utvidelse av driftsbygningen for 12 år siden. Arealgrunnlaget ble den gangen sikret gjennom etablering av en samdrift med to passive deltagere. Rett etter at bygningsarbeidet var ferdig ble det inngått en leieavtale med den nærmeste nabogården. Dermed var kapasiteten på nybygget allerede for lite, og et nytt byggetrinn ble gjennomført i etterkant. Et aktivitetskrav til aktørene i samdrifta gjorda at de to andre deltakerne hadde en andel på 5 % i samdrifta. Senere ble aktivitetskravet fjernet, og det ble

åpnet for mer leie av melkekvoter. Samdrift ble dermed mindre attraktivt som organisasjonsform. I dette tilfellet var samdriften også bare en «papir-samdrift». De tre aktørene foretrakk derfor å oppløse samdriften, for heller å inngå ordinære leiekontrakter på jord og melkekvote. Dette ble oppfattet som enklere og mindre byråkratisk:

Nr 9	«Vi tapte noe tilskudd på å gå over til jord- og kvoteleie, men det ble mindre papirarbeid. Og nå driver vi slik det skal gjøres.»
------	--

Leieavtalen for jorda på nabogården, som ikke var del av den opprinnelige samdriften, ble kombinert med leie av både melkekvoten og driftsbygningen på bruket. Slik sett var dette i realiteten en slags forpaktning. Forholdet til eieren av denne gården var i stor grad preget av tillit. Her hadde det også blitt startet en prosess for at bonden kunne få kjøpe hele gården. Arbeidet med dette hadde nå stoppet noe opp, og respondenten mente det var fordi eieren ventet med å selge til priskontrollen på eiendommen eventuelt blir opphevet. Det innleide arealgrunnlaget på tre forskjellige gårder ble kombinert med avtaler om kjøp av fôr fra tre andre eiendommer. I tillegg ble det også kjøpt grovfôr på det åpne markedet. Dermed var mange ulike typer transaksjoner representert i tilegnelsen av innsatsfaktorer på denne gården. En planlagt sammenslåing av bruksenheter, relasjonskontrakter gjennom ulike typer leiekontrakter, og tilnærmet diskrete transaksjoner gjennom kjøp av grovfôr i markedet.

Nr 10	<p>«Det var ikke noe krav om det da, men jeg har inntrykk av at det har blitt strengere nå. Det tror jeg har kommet de siste årene, at det har blitt strengere med skriftlige avtaler.»</p> <p>«I kommunen her er det stort sett fôrunderskudd. Det har blitt bygd ut for mye i forhold til jorda vi har.»</p> <p>«Hvis du skal leie jord her ... blir det ledig noe så er det som regel mange som har spurt om å få leie det i årevis på forhånd.»</p>
-------	---

Respondent nr. 10 hadde også satset på en ny og moderne driftsbygning for melkeproduksjon for få år siden. Planleggingen av et nytt byggetrinn var også i gang. Arealet på gården var stort etter lokal målestokk, og ga et godt grunnlag for den investeringen som hadde blitt gjort. Jorda på nabogården hadde vært innleid i 35 år gjennom en muntlig avtale, men partene hadde snakket om

å møtes for å skrive en skriftlig avtale i nær framtid. I tillegg baserte bonden seg på to avtaler om kjøp av gras på rot. Den ene avtalen var inngått med en nær slektning som han også leide melkekvote av. Banken hadde ikke stilt krav knyttet til arealtilgangen da finansieringen skulle sikres for den nye driftsbygningen. Bonden hadde en formening om at begge avtalene om kjøp av gras på rot sannsynligvis ville bli avsluttet innen 5 til 10 år. Derfor regnet han med at han måtte finne andre løsninger før den tid. Hittil hadde han ikke lyktes med å inngå nye leieavtaler for jord som lå nærme gården sin. Bonden oppfattet det uansett som ganske stabilt å kjøpe fôr i det åpne markedet, samtidig som nedgangen i aktive bruk med husdyrhold i området ville frigjøre stadig mer areal og fôrressurser på sikt. I tillegg hadde han begynt med nydyrking av jord et stykke unna selve gården.

## 6.7 Arealfragmentering og transport

Transportkostnadene knyttet til leie av jord varierte mye mellom respondentene i utvalget. Tre respondenter hadde leiejorda i umiddelbar tilknytning til sin egen gård. Fire av de andre hadde visse transportkostnader, men avstandene var relativt korte slik at kostnadene ikke hadde særlig betydning, ifølge dem selv. Respondent 8 hadde det største antallet av leieforhold i utvalget. Mange arbeidstimer ble her brukt på å kjøre mellom de forskjellige arealene.

Respondent 10 hadde som nevnt to ulike avtaler om kjøp av gras. Den ene var inngått med en nær slektning som hadde eiendommen sin 45 kilometer unna. Senere hadde bonden inngått en annen avtale for kjøp av gras på rot på en gård som lå omtrent 2 mil unna. Denne siste avtalen var han imidlertid mer misfornøyd med enn den første, selv om dette arealet lå nærmere gården, siden den aldrende eieren der var mest opptatt av arealtilskuddet. Bonden hadde forsøkt å diskutere om de skulle fornye enga flere ganger, men det hadde ikke blitt noe av.

Den naturgitte arronderingen var et større problem enn transportavstandene for de fleste. Arealene var splittet i mange teiger, som ikke lot seg rasjonalisere eller slå sammen. Respondent 4 disponerte jord på 7 forskjellige landbrukseiendommer, men hadde fremdeles behov for tilgang på mer grovfôr. Likevel ser bonden det som lite aktuelt å leie mer jord i dagens situasjon:



Nr 4	«Det går an å leie jord fram til et visst punkt. Det er det jeg ser nå, med de regnestykkene jeg har gjort. Det er selve leia, så har du oppgradering av jordvegen, innkjøp av gjødsel og alt dette her. Pluss vanningsanlegg og strøm. Og bekymringene rundt å få god nok avling på innsatsfaktorene dine. Det gjør at jeg når et visst punkt for hvor mye areal jeg kan ha her i området. Arronderinga her tilsier at du når ei smertegrense. Dit har jeg kommet nå, så da leier jeg ikke mer. Da går jeg heller inn i en fast avtale med en fôrprodusent.»
------	---

Sitatet ovenfor viser at organiseringen på denne gården delvis kan forklares ved å summere over produksjonskostnader og transaksjonskostnader. Vanskelig arrondering gjør det ikke mulig å utnytte stordriftsfordelene til det fulle, og i verste fall kan de gjennomsnittlige enhetskostnadene øke ved å drive et stort areal. Dermed blir kjøp av fôr fra andre produsenter mer lønnsomt, selv om dette kan medføre en viss usikkerhet og større transaksjonskostnader. Avtalen med en spesialisert fôrprodusent, som var lokalisert i en annen kommune, ble styrt gjennom en skriftlig avtale som rullerte fra år til år. Kvaliteten på fôret var utgangspunktet for prisen pr enhet. Dermed unngikk både kjøper og selger å være utsatt for de store årlige prissvingningene i det åpne markedet. Bonden hadde et ønske om å forlenge denne avtalen til å gjelde for flere år av gangen, men hadde ikke lyktes med det så langt.

Respondent nr. 5 disponerte arealer fra til sammen fire bruk som alle grenset til hverandre. Likevel var det begrensede muligheter for effektivisering av drifta, og han vurderte det som lite aktuelt å leie mer jord på grunn av arbeidsmengden. Respondent nr. 3 hadde tatt over gården for få år siden, og ønsket å satse på en tilværelse som heltidsbonde. Det var behov for å øke arealgrunnlaget på gården, men respondenten opplevde at det var vanskelig å få inngått leieavtaler med jordeiere som var innenfor akseptabel kjøreavstand. Konkurransen om jord var svært hard i området, samtidig som respondenten mente at det var en tendens til at det var de samme brukene som fikk leie alt som ble ledig.

Nr 8	«Hadde jeg hatt alt i nærheten her så hadde jeg gjort arbeidet på en tredjedel av tida.»
Nr 5	«Du får ikke til noen stordriftsfordeler, det blir egentlig stordriftsulemper. Du greier ikke å rasjonalisere.»  «Det er ikke sikkert at fôret blir dyrere om du kjøper det, mot at du leier jord.»

Nr 3	<p><i>«Jeg skulle hatt enda mer jord, men det er så opptatt på hver en eneste kvadratmeter her i området, og det blir for slitsomt å kjøre altfor langt også.»</i></p> <p><i>«Hvis jeg bare hadde fôringsdyr av storfe, så hadde det sikkert vært billigere å kjøpe rundballer. Men jeg er avhengig av beiter, og da må du ha jord.»</i></p>
------	--

Respondentene ble spurt om de foretrakk kjøp av tilleggsjord fremfor leie av jord. Åtte av respondentene kunne tenke seg å kjøpe jord, under den betingelse at det var jord i nær tilknytning til gården. En respondent foretrakk leie framfor kjøp.

Nr 2	<i>«Det hadde nok vært aktuelt for meg å kjøpe ja. Det er med bakgrunn i at det anser jeg som sikrere hvis du investerer i en driftsbygning. Jeg har greie leieavtaler jeg, og det fungerer fint, men det er dette med sikkerhet i det du eier selv.»</i>
Nr 5	<i>«Ja. Helt klart. Kjøper du jord så vet du hva du har. Hadde det vært jord å få kjøpt så hadde vi nok gjort det. Det er et ubetinget ja.»</i>
Nr 4	<i>«Får jeg tilgang på jordveg som jeg er interessert i og som passer inn i drifta, så legger jeg meg nok på kjøp ganske fort ja. Dette kommer helt sikkert til å forandre seg, dette med å dele fra, da blir det lettere å selge. Og når dette går over tid...jeg innbiller meg hvert fall at det kommer til å bli mer jord til salgs framover.»</i>

## 6.9 Tilbakemeldinger fra landbrukskontorene og regnskapskontor

I forbindelse med intervjuprosessen ble jordleie og kontrakter diskutert med representanter fra de tre landbrukskontorene. I Vågå ble det uttrykt bekymring for synkende avlingsnivå på en del arealer som var bortleid, uten at dette nødvendigvis var på grunn av usikre kontrakter. Stor arbeidsbelastning ved å drive mange spredte jordstykker gjør at mange ikke får gjort den nødvendige innsatsen som trengs på et jordstykke for å oppnå gode avlinger. En stor del av gårdsbrukene i Ottadalen driver både eid og leid jord som har lang transportavstand, særlig på setrer og i fjellområdene. Derfor er det svært vanskelig for myndighetene å sette grensene for hva som skal defineres som «driftsmessig uheldige løsninger».

Generelt ble det uttrykt at kravet om 10-årige kontrakter i jordloven var for strengt. Mange jordeiere i Lom vegret seg for å binde seg til 10-årige kontrakter, særlig i forbindelse med

generasjonsskifter og overgangsfaser på gårdene. I Vågå ble det oppfattet at de fleste tilpasset seg overraskende godt til kravene i jordloven, så lenge de ble informert om hva som faktisk var kravet til utforming av leiekontraktene. Mange aktører som tidligere hadde muntlige avtaler gikk gradvis over til å bruke skriftlige kontrakter. Det ble ikke vektlagt å drive «etterforskning» av leiekontrakter, siden det ville være tidkrevende og kostbart. Fokuset var heller på formidling, meglings og informasjonsarbeid til de som etterlyste det. Det var ikke vanlig å håndtere konflikter mellom jordeiere og jordbrukere som omhandlet leiekontrakter.

Lom Regnskap behandler regnskapet til en stor del av gårdsbrukene i Lom og Ottadalen. I følge deres erfaringer var registrering i merverdiregisteret det viktigste økonomiske argumentet blant jordeiere for opprettholdelse av aktiv drift gjennom salg av gras, sammenlignet med ordinær utleie av jord. I mange tilfeller går den rene fôrproduksjonen med underskudd.

Jordbruksfradraget spiller derfor en mindre rolle.

## 6.10 Oppsummering

Intervjuprosessen ga en innsikt i den store variasjonen i situasjonen på hvert enkelt gårdsbruk. Det lokale markedet for landbruksjord kan arte seg svært forskjellig mellom hver grend og bygd, selv innenfor den samme kommunen. Utfordringene knyttet til jordleie var derfor av ulik karakter for hver enkelt bonde. For mange er jordleie en enkel og fleksibel ordning inngått med motparter hvor samarbeidet er godt. For andre kan mangel på en formell leieavtale representere et usikkerhetsmoment i produksjonen som fører til underinvestering, særlig i selve jordvegen, og dermed lavere avlingsnivå over tid. Hard konkurranse om jorda på enkelte steder gjør at flere bønder ikke får tilgang på den tilleggsjorda de trenger for å utvikle gårdsbruket videre. Topografi og arrondering setter også naturlige grenser for hvor mye jord det er mulig å leie og drifte på hvert enkelt gårdsbruk.

Jordmarkedet i Ottadalen er i stor grad preget av en sterk etterspørsel etter tilleggsjord blant de aktive bøndene. De fleste jordeierne har derfor få problemer med å finne noen som er villige til å leie jord, og alt av økonomisk drivverdige arealer er i aktiv drift. Mangel på ledig jord var for mange en viktigere faktor enn usikkerhet ved den leiejorda de allerede hadde.

## 7 Diskusjon

I dette kapitlet blir resultatene fra intervjuene drøftet. Avtalene som ble inngått mellom jordeiere og jordbrukere i utvalget kunne i stor grad klassifiseres som relasjonelle kontrakter. Forståelsen av leiekontrakter som relasjonelle kontrakter har implikasjoner for den offentlige reguleringen av jordleie og jordleiekontrakter.

Intervjuene viste eksempler på det store mangfoldet i avtaleformer og kontrakter som ble brukt i de ulike transaksjonene mellom grasprodusenter, jordeiere og husdyrprodusenter. De enkleste transaksjonene ble gjort i spot-markedet for grovfôr. I det andre ytterpunktet ble det også gjennomført fulle integrasjoner gjennom oppkjøp og sammenslåing av gårdsbruk. Vanlig jordleie og kjøp av gras på rot i ulike former utgjorde et variert spekter av transaksjoner i spennet mellom disse to ytterpunktene (tabell 6).

Flere bønder mente at kjøp av ferdigprodusert fôr som blir levert på gårdsplassen i enkelte tilfeller er mindre kostbart enn å drive innleid jord. Slike transaksjoner medfører imidlertid en del usikkerhet. Dårlige avlinger på grunn av vær eller andre faktorer kan noen ganger føre til store underskudd av fôr i markedet, som deretter kan gi høye priser. I tillegg vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til kvaliteten på fôret, siden det er umulig å kontrollere hver enkelt bunt med gras som blir kjøpt. Derfor vil de aller fleste bønder unngå å drive en husdyrproduksjon som hovedsakelig er basert på grovfôr innkjøpt på det åpne markedet. Praktiske hensyn som behov for spredeareal og innmarksbeite gjør at mange også har behov for mer jordbruksareal enn det de eier selv. Mange ønsket å eie mer jord selv, men jordstykker eller hele gårdsbruk i nærområdet var sjelden til salgs.

Kjøp av fôr fra lokale jordeiere og grasprodusenter ble organisert på flere forskjellige måter. Noen grasprodusenter utførte hele produksjonsprosessen selv, solgte fôret til normale markedspriser, og tok selv risikoen ved å få gode avlinger. Andre jordeiere utførte deler av arbeidet selv, men overlot f.eks. slåttarbeidet til kjøperen av fôret. Maskinene som trengs i slåttarbeidet er som regel de mest kostbare, både i anskaffelse og vedlikehold. I et tilfelle gjorde husdyrprodusenten alt arbeidet på arealet mot vanlig godtgjørelse for leiekjøring, og kjøpte fôret til en avtalt pris som var svært lav.

Tabell 6: Ulike typer transaksjoner mellom husdyrprodusenter og grasprodusenter.

	<b>Transaksjon</b>	<b>Husdyr- produsent</b>	<b>Grasprodusent (jordeier)</b>	<b>Kontrakt (teori)</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Brukt</b>
<b>A</b>	<b>Spot-markedet</b>	Kjøper ferdig produsert fôr til markedspris	Produserer og selger fôr  Mottar tilskudd	Klassisk  Spot-kontrakt	Usikkerhet: framtidig leveranse, pris, kvalitet Store trans. kostnader	(9,10)
<b>B</b>	<b>Kjøp av fôr, fast avtale med grasprodusent</b> Muntlig/skriftlig	Kjøper ferdig produsert fôr til en pris fastsatt i avtalen	Produserer og selger fôr  Mottar tilskudd	Relasjonell  Sekvensielle spot-kontrakter	Usikkerhet ved det framtidige avtaleforholdet for kjøper. Fleksibilitet for selger.	(4, 5)
<b>C</b>	<b>Kjøp av fôr på rot</b> Muntlig/skriftlig	Betaler en sum pr dekar, utfører innhøsting selv	Fornyng av eng, gjødsling, vanning, gjerder  Mottar tilskudd	Relasjonell  Gjensidige spesifikke investeringer	Forhandlinger om kvalitet og kostnader  Opportunisme?	(4, 9)
<b>D</b>	<b>«Fiktive» fôrkjøpsavtaler</b>	Utfører arbeidet mot godtgjørelse, kjøper fôret til en lav pris pr fôrenhet	Administrerer driften.  Mottar tilskudd	(Relasjonell)  Sekvensielle spot-kontrakter	Svake insentiver til fornyng av eng o.l. Motivert av skatt/avgifter/tilskudd?	(10)
<b>E</b>	<b>Muntlig leieavtale</b>  Ubestemt tidshorisont, men ofte langvarig	Driver jorda, mottar tilskudd	Deltar evt. frivillig i driften	Relasjonell  Basert på tillit	Lave trans. kostnader  Usikkerhet for bruker, dersom relasjonen ikke er god	(1,8,9)  (5, 8)
<b>F</b>	<b>Langsiktig skriftlig leiekontrakt, ingen spesifikasjoner</b>	Driver jorda, mottar tilskudd	Deltar evt. frivillig i driften	«Papir-kontrakt»  Skriftlig kontrakt for å følge loven	Hasardiøst for eier, spesielt ved tynne markeder	(3)
<b>G</b>	<b>Langsiktig skriftlig leiekontrakt, mange spesifikasjoner</b>	Driver jorda, mottar tilskudd  Overvåking av kontrakten	Dekker kostnader til vanningsanlegg, gjerder, grøfting etc. Overvåking av kontrakten	«Standard-kontrakt»  Neoklassisk/ Relasjonell	Hasardiøse kontrakter dersom markedet er tynt Store trans. kostnader	(4)
<b>H</b>	<b>Full integrasjon</b>	Kjøper eiendommen	Selger eiendommen	Klassisk	Eier = Bruker	(4)

Flere eksempler fra intervjuene illustrerte at utleie av jord ofte er et ledd i en lengre nedtrappingsprosess på mange gårdsbruk. Husdyrprodusenter med nedslitte og tungdrevne driftsbygninger må ta valget mellom videre satsning som krever en større investering, og nedtrapping av driften. Dersom husdyrholdet blir avsluttet kan det være naturlig å fortsette med salg av fôr til andre husdyrprodusenter i området. Maskinparken og driftsapparatet er ikke nedskrevet og har lav alternativ anvendelsesverdi. Samtidig har brukeren kanskje fremdeles arbeidsevne og kompetanse innen produksjon av grovfôr. Over tid vil maskinparken bli nedslitt, og det kan være vanskelig å forsvare innkjøp av nye maskiner ut fra omsetningen ved en ren fôrproduksjon. Neste naturlige steg kan derfor i en overgangsfase være å inngå en uformell leieavtale med en aktiv bonde. Eieren kan ha forhåpninger om at neste generasjon vil starte på nytt med aktiv drift på gården i den nærmeste framtid, og vil derfor ikke binde seg til lange leiekontrakter. Dersom det etter hvert blir avklart at neste generasjon ikke kommer til å drive aktivt landbruk på eiendommen, så kan inngåelse av en langsiktig skriftlig leiekontrakt være mer aktuelt. Leieavtalene kan fortsette gjennom mange år og blir gjerne videreført også etter generasjonsskifte. Gårdsbruket blir da hovedsakelig brukt som bosted, eller bare et feriested. Etter hvert som tilknytningen til familiebruket blir mindre kan kanskje eieren vurdere et salg av eiendommen, men denne vurderingsfasen kan være lang, kanskje også fordi eier avventer endringer i offentlige reguleringer av eiendommen (f.eks prisregulering) og endringer i skatteregimet (skatt på inntekt fra eiendomssalg). Siste fase i prosessen kan være et salg av eiendommen fordi eieren gir opp håpet om en bedre pris for eiendommen.

## 7.1 Liberalisering av jordmarkedet

Et bedre samsvar mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur vil gi et redusert omfang av jordleie, og dermed et sikrere arealgrunnlag for mange aktive bønder. Fjerning av konsesjonslov, boplikt og priskontroll kan føre til prisoppgang på jord og økt omsetning av landbrukseiendommer.

Det store spørsmålet er hvem som blir de nye eierne på landbrukseiendommene som blir solgt. Grovt sett kan man tenke seg 3 typer av potensielle kjøpere av en landbrukseiendom:

- 1) Aktive bønder i nærområdet som trenger tilleggsjord. Dette kan være bønder som tidligere har leid eiendommen, men ikke nødvendigvis.

- 2) Personer som kjøper eiendommen for å starte ny aktiv drift på gården
- 3) Personer som vil bruke gården som bosted eller feriested. Dette kan være personer med eller uten tilknytning til lokalsamfunnet.

Dersom kjøperen ikke skal drive landbruksjorda på eiendommen selv, er det naturlig å fortsette med utleie av jorda til aktive bønder i området. Intervjuene har vist at et vellykket leieforhold i stor grad er avhengig av gode relasjoner mellom jordeier og jordbruker. Transaksjoner gjort mellom typiske familiebruk og personer fra lokalsamfunnet er ofte preget av gjensidig tillit og lav usikkerhet. Dette gir svært lave transaksjonskostnader. På lang sikt kan det tenkes at flere og flere jordeiere ikke lenger er bosatt på landbrukseiendommene, og heller ikke har nevneverdig kompetanse innen landbruk. Dersom eier ikke har praktisk kjennskap til landbruk kan det være vanskelig for vedkommende å bedømme om arealene bli vanskjøttet i det daglige.

Forhandlingene mellom jordeiere og jordbrukere kan også bli vanskeligere på grunn av asymmetrisk informasjon mellom partene. En historie fra et intervju illustrerte dette. Brukeren av et jordstykke hadde lagt ned mye arbeidsinnsats på å sprengne og fjerne mange store steiner som hadde gjort det maskinelle arbeidet på arealet vanskelig. Da eieren var på besøk i ferien ville brukeren vise fram all steinen som hadde blitt tatt ut av jorda, i håp om å få en kompensasjon i form av redusert leiepris eller lignende. Eieren konstaterte at det var veldig mye stein, men hadde deretter gått sin vei. I slike situasjoner kan det være vanskelig for jordeieren å vurdere kostnaden av tiltakene som er gjort, behovet for dem, og verdien det har i form av økt økonomisk avkastning. Brukeren har selvsagt god innsikt i dette gjennom aktiv drift på arealet gjennom mange år. Eieren kan dermed avstå fra å inngå forhandlinger i frykt for å bli lurt.

Konsekvensene av en liberalisering av eiendomsmarkedet i landbruket må kunne sies å være svært usikre, sett fra ståstedet til de aktive bøndene. Virkningene kan også komme til å variere mellom utkantstrøk og pressområder. Kjøperens betalingsvilje for en landbrukseiendom vil reflektere en vurdering av den framtidige avkastningen, og vil variere fra person til person. Landbrukseiendommens egnethet som bosted eller fritidsbolig kan være av stor betydning i verddivurderingen. I utkantstrøk kan det tenkes at mange landbrukseiendommer hovedsakelig blir vurdert ut fra den framtidige avkastning på jord og skog. I slike tilfeller kan en økt omsetning av landbrukseiendommer føre til bedre tilgang på tilleggsjord for aktive bønder. I sentrale strøk, eller områder med attraktive fritids- og rekreasjonstilbud, kan det tenkes at virkningene er

motsatte. Forventninger om framtidig avkastning i form av omdisponering og salg av boligtomter kan medvirke til å drive opp prisen på landbrukseiendommer som ligger i nærheten av større tettsted og byer. Et gårdsbruk kan ha store rekreasjonsverdier i jaktterreng, fiskevann, seterhus og lignende som kan gjøre det attraktivt som bo- og feriested for mange aktører. Bønder som ønsker å kjøpe en eiendom og bruke den til landbruksformål vil i slike tilfeller bli priset ut av markedet, siden den framtidige avkastningsverdien til jorda ikke er stor nok til å forsvare et oppkjøp.

## 7.2 Offentlig regulering av leiekontrakter

Reduksjonen i antallet aktive gårdsbruk i Norge vil sannsynligvis fortsette i framtida som en naturlig følge av teknologiske fremskritt og generell samfunnsutvikling. En vesentlig andel av det norske jordbruksarealet vil trolig være bortleid også i årene som kommer, selv om markedet for landbrukseiendommer skulle bli deregulert. Derfor vil den offentlige reguleringen av jordleie uansett være av stor betydning for forvaltningen av jordressursene i Norge.

I den offentlige reguleringen av leiekontrakter må det gjøres en avveining mellom flere hensyn:

- Beskyttelse for brukeren av jorda
- Disposisjonsfrihet for jordeieren.
- Samfunnsmessige hensyn, som å holde jord i hevd og unngå ineffektive leieforhold.

De ulike målsetningene ved reguleringene av jordleie kan stå i motsetning til hverandre. Stor grad av beskyttelse for brukeren av jord vil medføre reduksjon i disposisjonsfriheten og eiendomsretten til eieren av jorda. Motsatt vil høy grad av disposisjonsfrihet for eieren innebære lav grad av beskyttelse for brukeren.

Full frihet i utforming av leiekontrakter gir full disposisjonsfrihet for jordeieren. Muligheten til å inngå enkle kortsiktige avtaler gir jordeieren i prinsippet god mulighet til å sikre at forvaltningen av arealet er tilfredsstillende. Brukeren vil på sin side ha et ønske om langsiktige kontrakter for å sikre inntektene fra sitt eget arbeid. Partene bør da kunne komme fram til et kompromiss, dersom jordeieren vektlegger at jordkvaliteten og produksjonsevnen til arealet skal opprettholdes.

Lovverket prøver i dag å forhindre at kortsiktige leieavtaler for landbruksjord blir inngått. Det kan diskuteres om 10-årige skriftlige avtaler til enhver tid er den optimale utformingen av



leiekontrakter sett fra et samfunnsmessig perspektiv. Er det partene selv eller det offentlige som er best skikket til å bestemme hva som er de best egnede kontraktsvilkårene? Lang kontraktstid behøver ikke alltid være det mest gunstige for noen av partene i en kontrakt. Korte leieavtaler kan for eksempel være ønskelig i en overgangsfase på gårdsbruket. I områder med korn og åkervekster kan kortsiktige avtaler være hensiktsmessig fordi de tilrettelegger for vekstskifter.

Jordlovens regler om formelle langsiktige kontrakter skyldes at lovgiverne ønsker beskyttelse for brukeren. Slike avtaler (av type F i tabell 6) vil uunngåelig være ukomplette. Dette kan medføre uheldige situasjoner for eier. En respondent (3) i utvalget hadde en ukomplett 10-årig leiekontrakt, og bemerket at det gav han mulighet til å drive arealet med lav innsats i perioden hvis han hadde tenkt å avslutte leieforholdet ved utløpet av kontrakten. I Vågå ble det også beskrevet tilfeller der leietager unngikk å investere i arealet for deretter å høste arealtilskudd gjennom avtaleperioden. Ukomplette kontrakter kan fungere godt dersom partene har en god relasjon i bunn, og tegner en skriftlig avtale hovedsakelig fordi de ønsker å oppfylle kravene i lovverket.

Dersom myndighetene vil regulere leiekontraktene bør det kanskje stilles større krav til selve innholdet i kontraktene, f.eks. ansvarsfordelinger for vedlikeholdet på arealet. Brukeren av jorda kan også tillegges ulike rettigheter ved et opphør av leiekontrakten, som f.eks. førsterett til en ny avtale. Detaljerte kontrakter (G) med beskyttelse for brukeren gir større sikkerhet og klarhet som kan motvirke problemer med underinvestering, i det minste for investeringer av en kortsiktig art, som f.eks fornying av eng. På den andre siden vil streng regulering kreve større administrative kostnader knyttet til kontroll og håndhevelse av kontraktene fra de lokale landbruksmyndighetene sin side. Kostnadene knyttet til tegning og reforhandling av kontrakter vil også øke blant alle aktørene i markedet. Med andre ord vil de samlede transaksjonskostnadene i samfunnet øke.

Innføring av detaljerte og lovpålagte «standard-kontrakter» kan føre til hasardiøse kontrakter, særlig i tynne markeder. Respondent 4 hadde de mest standardiserte kontraktene i utvalget, og de langsiktige spesifikke investeringene i jorda var det jordeierne som hadde ansvar for. Disse leiekontraktene kunne vært hasardiøse for begge parter, dersom jordmarkedet i området var tynt. En kan tenke seg at jordeier investerer i vanningsanlegg og gjerder ved avtaleperiodens start, som spesifisert i kontrakten. Etter et par år beslutter kanskje brukeren å si opp avtalen, og kjøper

fôr fra en annen produsent. Dersom det ikke er andre potensielle leietagere i området, så sitter jordeier med investeringer som han ikke får avkastning på. Brukeren av jorda er klar over dette, og eieren kan bli nødt til å redusere leieprisen for at brukeren skal akseptere en ny kontrakt. Motsatt kan man tenke seg en situasjon der jordeier bestemmer seg for ikke å fornye kontrakten ved utløpet. Dersom det ikke er annen jord å få leid i området kan bonden da bli nødt til å redusere besetningen, og få en lavere utnyttelse på den langsiktige investeringen som ble gjort i driftsbygningen. Jordeieren kan bruke dette til å øke leieprisen på arealet.

Offentlig regulering av leiekontrakter kan ha som hensikt å få flere leiekontrakter av type E (tabell 6) til å gå over til type F eller G. Strengt krav knyttet til varighet og innhold i en leieavtale kan gjøre det mindre attraktivt for jordeiere å inngå et ordinært leieforhold. I så fall kan man risikere at jordeiere foretrekker inngåelse av de alternative leieformene man har sett i intervjuene, med avtaler om kjøp av gras på rot eller tilsvarende (C), og rent «fiktive» avtaler (D). Flere leiekontrakter som går over til varianter av type D og C vil være stikk i strid med myndighetenes målsetninger. Slike ordninger kan være minst like problematiske med tanke på underinvestering som et «vanlig» leieforhold med en muntlig avtale. Offentlige reguleringer som skal formalisere og standardisere leiekontrakter kan i verste fall føre til leieforhold som er lite samfunnsøkonomisk gunstige.

Kravet i jordloven om «driftsmessig gode løsninger» for jordleie er naturlig. Lange transportavstander kan lett oppfattes som ineffektive og urasjonelle løsninger. Ved å ta hensyn til transaksjonskostnadene kan dette likevel være fornuftige avtaler, både privat- og samfunnsøkonomisk. En leieavtale som medfører store transportkostnader kan være ønskelig hvis den samtidig medfører lave transaksjonskostnader. I sum kan en slik avtale være effektivitetsfremmende. En mulig illustrasjon er tilpasningen hos respondent nr 10. Der ble det høstet et areal som lå 45 km unna selve gårdsbruket, og transportkostnaden ved å frakte fôret hjem ble beregnet til en merkostnad på 50-70 kr pr bunt i forhold til markedsprisen på 350 kr. Jordeieren var en nær slektning av bonden, og det bidro til god flyt av informasjon mellom partene og trygg tilgang på fôret. Samtidig hadde bonden god kontroll på kvaliteten på fôret som ble produsert, siden arbeidet med innhøstingen ble gjort av han selv. Det bidro til lavere transaksjonskostnader.

## 8 Konklusjon

Transaksjonskostnader spiller en stor rolle i markedet for landbruksjord. Leiekontrakter for jord er ofte enkelt utformet og uformelle, siden kontraktene er inngått frivillig mellom parter med gode sosiale og økonomisk relasjoner innen lokalsamfunnet. Den lave usikkerheten i slike relasjonelle kontrakter bidrar til å redusere de samlede transaksjonskostnadene i markedet for jord.

Det kan imidlertid være tilfeller der relasjonen mellom jordeier og jordbruker ikke gir godt nok grunnlag for tillitsbaserte avtaler. Usikkerheten i slike leieforhold kan føre til fravær av langsiktige investeringer i jordforbedrende tiltak. I så fall kan det være nødvendig med langsiktige og formelle leiekontrakter for å redusere usikkerheten ved tilgangen på jorda for brukeren. Offentlige krav til utforming av leiekontrakter kan slik sett i utgangspunktet være hensiktsmessig for å redusere problemer med underinvesteringer. På den andre siden kan strenge offentlige krav til leiekontrakter virke mot sin hensikt, dersom transaksjonskostnadene ved å inngå slike standardiserte kontrakter blir så store at aktørene avstår fra å inngå ordinære leieforhold.

Mange faktorer påvirker valgene som blir gjort blant aktørene i markedet for jord. De viktigste er lovverk og reguleringer i markedet for landbrukseiendommer, produksjonstilskudd, skatt og avgiftsordninger. Det helhetlige økonomiske og institusjonelle rammeverket som omgir jordmarkedet er av stor betydning for å forstå tilpasningene i de kontraktsmessige forholdene mellom jordeier og jordbruker. Offentlige virkemidler rettet mot jordleie må ta hensyn til dette og innrettes deretter.

## Kildeliste

- Aanesland, N. & Holm, O. (2000). *Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer: virkninger for verdiskaping og bosetting*. Oslo: Landbruksforlaget. 148 s. s.
- Aanesland, N. & Holm, O. (2006). *Jordbrukspolitikken: moden for reform : en analyse av jordbrukspolitikken med sikte på tilpasning til markedsøkonomi og en ny WTO-avtale*. Oslo: Civita. 76 s. : ill. ; 30 cm s.
- Allen, D. W. & Lueck, D. (1992). The "Back Forty" on a Handshake: Specific Assets, Reputation, and the Structure of Farmland Contracts. *Journal of Law, Economics, & Organization*, 8 (2): 366-376.
- Borgen, S. O. & Hegrenes, A. (2005). How can Transaction cost Economics add to the understanding of new contractual formats in the Norwegian Agri-food industry? Oslo: Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning.
- Coase, R. H. (1937). The Nature of the Firm. *Economica*, 4 (16): 386-405.
- Coase, R. H. (1960). The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics*, 3: 1-44.
- Forbord, M. & Bjørkhaug, H. (2012, 22. februar). De nye leilendingene? *Nationen*.
- Grønmo, S. (2004). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforl. XI, 440 s. : ill. s.
- Haugset, A. S. (2011). Samspillet mellom formelle og uformelle institusjoner i bruk, vern og forvaltning av utmark. Trondheim: Norsk senter for bygdeforskning.
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Kristiansand: Høyskoleforl. 400 s. : ill. s.
- Johnsen, J. V. (2010). *Grønn skatt: Fra Pigou til institusjonell økonomi?* Masteroppgave: Universitetet i Bergen, Institutt for økonomi.
- Knutsen, H. (2013). Utsyn over norsk landbruk. Tilstand og utviklingstrekk.: Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning.
- Kvale, S., Brinkmann, S., Anderssen, T. M. & Rygge, J. (2009). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Gyldendal akademisk. 344 s. : ill. s.
- Landbruksdirektoratet. (2014). *Ny forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket*. Tilgjengelig fra: <https://www.slf.dep.no/no/produksjon-og-marked/produksjonstilskudd/dokumentarkiv/regelverk/ny-forskrift-om-produksjonstilskudd-og-avlosertilskudd-i-jordbruket> (lest 10.05.2015).
- Landbruksdirektoratet. (2015). *Mer om de enkelte tilskuddsordningene*. Tilgjengelig fra: <https://www.slf.dep.no/no/tilskuddsbase/undersider/mer-om-de-enkelte-tilskuddsordningene> (lest 10.05.2015).
- Levins, R. A. & Cochrane, W. W. (1996). The Treadmill Revisited. *Land Economics*, 72 (4): 550-553.
- LMD. (2003). *Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv*. matdepartementet, L.-o.
- LMD. (2004). *M-4/2004 - Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom*. matdepartementet, L.-o.
- LMD. (2009a). *Rundskriv M-2/2009, Konsesjon og boplikt*: Landbruks- og matdepartementet.
- LMD. (2009b). *Rundskriv M-3/2009. Driveplikt etter jordloven.*: Landbruks og matdepartementet.

- LMD. (2011). *Rundskriv M-3/2011. Driveplikt etter jordloven.*: Landbruks- og matdepartementet.
- LMD. (2012). *Endring i rundskriv M-1/2010 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.* Matdepartementet, L.-o.
- LMD. (2013a). *Priskontrollen foreslås opphevet.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/nb/aktuelt/priskontrollen-foreslas-opphevet/id747360/> (lest 10.05.2015).
- LMD. (2013b). *Rundskriv M-1/2009. Omdisponering og deling - lov om jord 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12:* Landbruks- og matdepartementet.
- MacNeil, I. R. (1978). Contracts: Adjustment of Long-Term Economic Relations Under Classical, Neoclassical, and Relational Contract Law. *Northwestern University Law Review*, 72: 854-906.
- Moen, S. (2012). *Utviklingen i omfanget av jordleie i perioden 1979 til 2010.* Soknedal: [S. Moen]. VI, 47 s. : fig. s.
- North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance.* Cambridge: Cambridge University Press. VIII, 152 s. s.
- North, D. C. (1991). Institutions. *The Journal of Economic Perspectives*, 5 (1): 97-112.
- Ostrom, E. (2005). *Understanding institutional diversity.* Princeton, N.J.: Princeton University Press. XV, 355 s. : ill. s.
- Ouchi, W. G. (1980). Markets, Bureaucracies, and Clans. *Administrative Science Quarterly*, 25 (1): 129-141.
- Rognstad, O. & Steinset, T. A. (2012). Landbruket i Norge 2011. Statistisk Sentralbyrå.
- Rysstad, S. (1989). Jordleie, økonomi og politikk: Bør jordleie bringes inn under sterkere offentlig styring? *Landbruksøkonomisk forum.*
- Silverman, D. (2005). *Doing qualitative research: a practical handbook.* London: Sage. XV, 395 s. : ill. s.
- Silverman, D. (2011). *Interpreting qualitative data: a guide to the principles of qualitative research.* Los Angeles: SAGE. XV, 500 s. : ill. s.
- SSB. (2014a). *Landbrukseiendommer, 2013.* Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/laeiby> (lest 10.05.2015).
- SSB. (2014b). *Strukturen i jordbruket.* Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/stjord/aar/2014-11-27?fane=tabell&sort=nummer&tabell=208060> (lest 10.05.2015).
- SSB. (2015). *Landbruksundersøkinga, 2013, førebelse tal:* SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/lu/aar-forelopige/2015-01-15> (lest 10.05.2015).
- Williamson, O. E. (1973). Markets and Hierarchies: Some Elementary Considerations. *The American Economic Review*, 63 (2): 316-325.
- Williamson, O. E. (1979). Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations. *Journal of Law and Economics*, 22 (2): 233-261.
- Williamson, O. E. (1985). *The Economic institutions of capitalism: firms, markets, relational contracting.* London: Collier. XIV, 450 s. s.
- Williamson, O. E. (1996). *The mechanisms of governance.* New York: Oxford University Press. xii,429s. : ill s.

- Williamson, O. E. (2000). The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature*, 38 (3): 595-613.
- Wu, S. Y. (2006). Contract theory and agricultural policy analysis: a discussion and survey of recent developments\*. *Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, 50 (4): 490-509.

## Tabell og figurliste

Tabell 1: Leid jordbruksareal etter kontrakttype og fylke, 2013(SSB 2015). .....	6
Tabell 2: Fire ulike nivåer som påvirker økonomiske utfall (Williamson 2000, s 597).....	13
Tabell 3: Respondenter i utvalget.*inkluderer avtaler om kjøp av gras .....	28
Tabell 4: Fordeling av ulike kontraktsformer i utvalget. ....	31
Tabell 5: Ulike kontraktsformer i utvalget. *A=ingen, B=gjerder, vanningsanlegg, C=jordbearbeiding. ....	32
Tabell 6: Ulike typer transaksjoner mellom husdyrprodusenter og grasprodusenter. ....	47
Figur 1: Utvikling i antall jordbruksbedrifter og antall dekar jordbruksareal pr jordbruksbedrift, 1959-2010 (SSB). ....	3
Figur 2: Utvikling i totalt jordbruksareal etter bruken, 1969-2014 (SSB).....	4
Figur 3: Utvikling i omfanget av leiejord 1959-2010 (Budsjettnemda for jordbruket 2015).....	5
Figur 4: Markedssvikt og sammenhengen mellom menneskelige og miljømessige faktorer (Ouchi 1980, s133).....	10
Figur 5: Eksempel på 6 ulike typer transaksjoner (Williamson 1985, s 73).....	11
Figur 6: Effektiv styring (Williamson 1985 s 79).....	11
Figur 7: Sammenhenger mellom egenskaper ved transaksjonen og utforming av leiekontrakter for jord (Hurrelmann 2005, s 286).....	17

## **INTERVJUGUIDE**

### **Innledning**

1. Kort om meg, oppgaven og formålet med arbeidet
2. Informasjon om databehandling

### **Kartleggingsspørsmål:**

3. Produksjonsform, antall dekar eid (fulldyrka), antall dekar leid
4. Arbeidssituasjon, arbeid utenfor gårdsbruket?

### **Jordleie og relasjonelle kontrakter**

5. Hva var bakgrunnen for leie av tilleggsjord?
6. Hvor mange ulike leieforhold er det?
7. Er det laget skriftlig kontrakt for leieforholdene?
  - Hva slags detaljer er spesifisert i avtalen, bortsett fra pris?
  - Er det f.eks avklart hvem som skal utføre nødvendig vedlikehold (grøfting osv) på arealet?
8. Var det tidkrevende eller vanskelig å utforme den skriftlige avtalen?
8. Hva er eventuelt grunnen til at det ikke har blitt laget en skriftlig avtale?
8. Hvor lang er varigheten på avtalene (formelle/uformelle)?
9. Er langsiktige eller kortsiktige avtaler mest hensiktsmessig for deg?
9. Hvor lenge har de nåværende leieavtalene pågått?
10. Hvor lenge tror du avtaleforholdet vil fortsette?
10. Hvem av partene tok først initiativ til å inngå en leieavtale?
11. Hvilken type relasjon har du til jordeieren?
  - Nabo, slektning, kamerat, kollega?

12. Har du noen form for dialog med jordeieren underveis i avtaleperioden? Eller skjer dette kun ved forhandling/reforhandling av avtalen?

13. Blir det gjort endringer i avtalen under reforhandlingene?

13. Har dere samarbeidet om maskiner, redskap, tjenester eller andre ting av økonomisk karakter tidligere?

### Erfaringer med jordleie

13. Hvis stor andel av leiejord – hvordan påvirker dette dine langsiktige planer for drifta på gården?

11. Har leie av jord muliggjort/ført til:

- utvidelse/ombygging av driftsbygning?

- investeringer i maskiner/redskap med større kapasitet?

12. Var skriftlige leieavtaler en forutsetning for investering i driftsbygning?

14. Hva er avstanden til det leide arealet? Er lange avstander mellom jordteigene et problem?

15. Oppfatter du leie av jord som lønnsomt?

### Framtidsutsikter

16. Hva er dine framtidsplaner for drifta på gården?

17. Er kjøp av tilleggsjord aktuelt for deg?

Avslutning







Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)