



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

14/3437

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
01.07.2015
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2015/2385-421.3
Deres ref.

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Omgjøring av kommunens avslagsvedtak etter jordloven - deling av eiendommen 60/39 i Ørland kommune

Fylkesmannen har mottatt to klagesaker for behandling etter delingsbestemmelsen i jordloven.

Eiendommen som er søkt delt ligger på Storfosna. Etter det Fylkesmannen forstår, var dette opprinnelig en driftsenhet som besto av flere småbruk som kom på samme eierhånd i nå avdøde Bjørn Halsens eiertid. Alle arealtall som er gjengitt nedenfor er hentet fra Skog og landskap sine gårdskart. Saksopplysningene ellers kommer fra kommunens saksframlegg i forbindelse med flere delingssaker som berører denne eiendommen.

En del av driftsenheten til avdøde Bjørn Halsen, gnr. 60 bnr. 39, er søkt fradelt og overdratt til hans datter Hjørdis Halsen. Hun skal overta bygninger og mesteparten av jordbruksarealet på gnr. 60 bnr. 39.

Saksgang:

Ørland kommune ved felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn behandlet delingssøknaden i møte den 26.11.2014. Det ble fattet vedtak om å avslå delingssøknaden ut fra at fradelingen ville svekke ressursene på den gjenværende driftsenheten, jordloven åpner ikke for å fradele jordbruksareal til fritidsformål samt at delingen ikke legger til rette for en tjenlig bruksstruktur i landbruket.

Vedtaket er påklaget ved brev fra barna etter Bjørn Halsen datert 02.01.2015. Ørland kommune ved felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn behandlet klagen i møte den 11.03.2015, men fant ikke grunn til å endre det opprinnelige vedtaket. Klagesaken ble oversendt til Fylkesmannen for endelig vedtak.

Fylkesmannen har i brev datert 16.04.2015 innhentet en del tilleggsopplysninger og – vurderinger fra kommunen. Det foreligger tilbakemelding fra kommunen i brev datert 29.05.2015.

Om eiendommen som er søkt delt:

Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og samordningsstab	Justis- og beredskapsavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling
						Telefaks 73 19 93 01

Den opprinnelige landbrukseiendommen til Bjørn Halsen var gnr. 60 bnr. 17. Den har et totalareal på 84 dekar, hvorav 30 dekar er fulldyrket. Denne eiendommen ble fradelt fra den øvrige driftsenheten i 1991, og overdratt til en datter som skulle bosette seg på og drive denne eiendommen.

Bjørn Halsen bygde opp nytt sauefjøs på eiendommen Sanden, gnr. 60 bnr. 59. Denne eiendommen har et totalareal på 41 dekar hvorav 19 dekar er fulldyrket jord. Denne eiendommen ble fradelt fra driftsenheten i 2007, og overdratt til nye eiere som hadde drift og bosetting som formål.

Den resterende delen av driftsenheten besto etter dette av 540 dekar. 27 dekar av dette er oppgitt å være fulldyrket areal, mens resten stort sett er uproduktivt areal. I 2013 ble det søkt om fradeling av ett av de opprinnelige småbrukene til Halsen, «Oksbåsen» - gnr. 60 bnr. 54. Totalarealet på denne delen av eiendommen var oppgitt til 160 dekar, hvorav 149 dekar «skrinn fastmark». Fylkesmannen tok klagen over kommunens avslagsvedtak til følge, og ga samtykke til fradeling av denne delen av eiendommen som skulle overdras til en annen datter av Halsen.

Eiendommen består nå av to teiger, to tidligere småbruk. Disse er søkt delt for fordeling på Halsens arvinger.

Teig I, «Munken»:

Gnr. 60 bnr. 39 har et totalareal på 363 dekar. I det alt vesentligste består denne delen av utmarksarealer med en del innregulerte hyttetomter. I tillegg består «Munken» av om lag 8 dekar fulldyrket jord og noe opprinnelig gårdsbebyggelse. Denne eiendommen er søkt delt slik at Hjørdis Halsen skal beholde mesteparten av det fulldyrkede arealet samt bebyggelsen. Formålet hennes er fritidsbruk. Resten av eiendommen skal fordeles som tilleggsareal enten til eierne av gnr. 60 bnr. 17 eller gnr. 60 bnr. 59 – dvs. at resteieiendommen skal fordeles på deler av det som tidligere utgjorde Bjørn Halsens driftsenhet. Store deler av Munken omfattes av en reguleringsplan fra 1995. Her er deler av jordbruksarealet (3,5 dekar) regulert til campingformål.

Teig II, «Våa»:

Gnr. 60 bnr. 51 har et areal på 14 dekar, hvorav 10 dekar er oppgitt å være fulldyrket. Også dette er et tidligere småbruk. Husene ble fradelt da Bjørn Halsen overtok denne eiendommen. Hans sønn eier en fritidsbolig som også er fradelt fra «Våa», og det er han som har søkt om å få ta over arealene på «Våa» som tillegg til fritidseiendommen sin.

Rettslig grunnlag:

Jordloven § 12 inneholder bl.a. følgende bestemmelser:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

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.»

Klageinstansens kompetanse:

«Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal klageinstansen avvise saken, jfr. dog § 31. Klageinstansen er ikke bundet av at underinstansen har ansett vilkårene for å foreligge.

Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling.»

Dette følger av forvaltningsloven § 34.

Vurdering:

Delingssøknaden er et ledd i et arveoppgjør mellom søsken. Vi er enig med kommunen i at oppdeling av landbrukseiendom for fordeling av arv er ikke gir grunnlag for noe delingssamtykke etter jordloven § 12. En grunnleggende forutsetning for et avslag etter nevnte bestemmelse er imidlertid at eiendommen har såpass med jord- og skogbruksressurser at disse bør holdes samlet med tanke på framtidig landbruksdrift og landbruksproduksjon av et visst omfang.

Bjørn Halsen drev med sau på de ovennevnte eiendommene. Etter hans tid har eiendommen ikke vært i selvstendig drift. Vi kan ikke se at eiendommen har noe hensiktsmessig driftssenter for eventuell oppstart av jordbruksproduksjon/husdyrproduksjon. Våa er uten bebyggelse, og Munken har kun et gammelt våningshus.

Bjørn Halsens sønn, Kristian Halsen, har per telefon til saksbehandler den 15.04.2015 opplyst at jorda på Munken ikke har vært i drift i løpet av de siste 20 – 30 år på grunn av dårlig vei og dermed vanskelig tilgang med vanlig jordbruksmaskineri. På Våa er det bare deler av jorda som er bortleid. Også her er det vanskelig å drive all jorda på grunn av dårlige tilgjengelighet til arealet. Kristian Halsen opplyser at dagens leietager skal få drive arealet så lenge leietager ønsker det, men at det på sikt kan være like aktuelt med bær- og grønnsakdyrking her i tilknytning til fritidseiendommen.

Driftsenheten etter Bjørn Halsen er tidligere tillatt oppdelt på en måte det kan stilles spørsmål ved dersom det er snakk om en drivverdig enhet. Vi sikter da til kommunens vedtak om fradeling i henholdsvis 1991 og 2007, hvor bl.a. store deler driftsenhetens fulldyrkede arealer ble tillatt fradelt. To av Halsens døtre fikk i hhv. 1991 og 2007 tildelt hver sin del av driftsenheten. Ingen av disse eiendommene er i henhold til opplysninger fra Kristian Halsen i drift. Jorda leies ut, og eiendommene har ikke noe driftsapparat med tanke på eventuell framtidig drift.

Formålet med delingsbestemmelsen i jordloven § 12 er å sikre og samle ressursene for fortsatt jord- og skogbruksvirksomhet, jf. ordlyden i paragrafen som er gjengitt ovenfor. Eiendommen som er søkt delt må sies å ha marginale jordbruksressurser med tanke på videre drift. Vi forstår det slik at eiendommen har beitearealer og utmarksressurser bl.a. i form av jakt. På bakgrunn av eiendommens totale jord- og skogbruksressurser er vi allikevel i tvil om et avslag vil ivareta landbruksressursene nevneverdig bedre sammenlignet med om det gis delingssamtykke.

Eiendommen som er søkt delt består stort sett av uproduktive arealer, og de marginale jordbruksarealene som er igjen etter tidligere fradelinger er helt eller delvis ute av drift. Eiendommen har ikke noe driftsapparat eller oppdatert bebyggelse.

Kommunens vurdering og konklusjon i en slik sak skal normalt veie tungt, jf. forvaltningsloven § 34 og hensynet til det kommunale selvstyre. I denne saken har imidlertid kommunen hatt mulighet til å utdype sitt standpunkt, uten at vi kan se at det er kommet fram forhold som taler mot at et delingssamtykke kan gis. I denne saken har Fylkesmannen lagt stor vekt på at det vesentlige av denne driftsenhetens produktive ressurser allerede er tillatt fradelt.

Fylkesmannen finner etter dette at det er grunnlag for å ta klagen i til følge, og det fattes følgende

Vedtak:

Med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og jordloven § 12 omgjøres Ørland kommune sitt vedtak av 26.11.2014.

Det gis tillatelse til deling av gnr. 60 bnr. 39 slik det er søkt om.

Klagen er etter dette tatt til følge.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør

Magnhild Melandsø
underdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Kristian Halsen	Okstadplassen 37D	7075	TILLER
Hjørdis Halsen		7520	HEGRA