

Elin Åshild Melum
Henrik Ibsens vei 123
2010 STRØMMEN

Deres ref.

Vår ref.
14086/2015/V65/ASTROM

Dato
08.12.2015

**SVAR PÅ KLAGE PÅ GODKJENNING AV JORDLEIEAVTALE PÅ EIENDOMMEN
1627/2/2 - ERLING AGNAR MELUM/ ELIN ÅSHILD MELUM**

Saksnr.: 2015/766
Eiendom.: Knr: 1627, Gnr: 2, Bnr: 2
Vedtak nr.: 15/102
Saksbeh.: Astrid Bjørnhild Rømme

Saksopplysninger:

Robert F. Melum (leietager) og Erling Agnar Melum (tidligere eier) inngikk en jordleieavtale 2. april 2014 på eiendommen Melem, 1627/2/2, i Bjugn kommune. Leieareal består av 115 daa fulldyrket jord og 14 daa innmarksbeite. Leieavtalen gjelder fra vekstsesongen 2013 frem til vekstsesongen 2018. På grunn av alder til E. Melum, og mulig snarlig eierskifte, var det ikke ønskelig med lengre leietid. Erling Agnar Melum gikk bort i 2014 og ny eier, Elin Åshild Melum, tok over eiendommen. Jordleieavtalen ble første gang levert landbrukskontoret i løpet av 2014. Kommunen kontrollerte og godkjente avtalen 8. mai 2015 med dispensasjon fra kravet om 10 års jordleie.

Elin Åshild Melum (ny eier), ønsket 18. februar å annullere avtalen med Robert Melum med begrunnelse at avtalen ikke fylte §8 i Jordloven, 10 år, samt at den ikke var en driftsmessig god løsning. Leietager har gårdstun ca 9 km unna eiendommen Melem. Han driver også en eiendom videre forbi eiendommen Melem, ca 14 km fra leietagers gårdstun. Ny eier hadde inngått en ny avtale med Steinar Lysø gjeldene fra 1 februar 2015 til 31. desember 2014 på samme fulldyrket jord som Robert Melum disponerer i sin avtale. Avtale med Robert Melum var ikke avsluttet eller utløpt.

Kommunen besvarte Elin Åshild Melum henvendelse med at så lenge avtalen med Robert Melum ikke var avsluttet eller utløp, ville denne bli behandlet på lik linje som lignede avtaler i

kommunen. Landbrukskontoret har tidligere godkjent flere lignede avtaler hvor leietiden er kortere enn 10 år. En annullering av avtale mellom partene er en privatrettslig tvist der kommunen ikke er part.

Etter behandling og godkjenning av leieavtale med Robert Melum, fremlagt Elin Å. Melum klaget på vedtaket. Grunnen for klagen var at leietid i avtalen var kortere en 10 år og at leietager har misligholdt avtalen. Klagen behandles administrativt.

Befaring: Befaring av areal ble gjennomført 12. november med represententer fra grunneier, kommunen og leietager.

Areal ute av drift ble merket på kart. 1,1 daa av fulldyrket areal var lite tilgjengelig og var derfor ikke i drift. For å komme til dette arealet med dagens maskinpark ville det ha vært behov for å kjøre over naboeiendommen (Steinar Lysø). 1,5 daa i samme området var ikke i drift på grunn mye vann i jorda, dårlig drenert. 3,5 daa inn mot Koet var også ute av drift på grunn av mye vann og dårlig drenering. Et areal på 0,7 daa var definert som fulldyrket men kommune representanten mente det var usikkert om dette var riktig etter stikkprøver med jordspyd. Arealet ble opprettholdt som fulldyrket under tvil.

Det ble ikke observert mye rundaball plast på avveie under befaring.

Kantsonene vurderes å ikke være vesentlig ute av drift. I avtalen er det ikke oppgitt noe om leietagers plikter for rydding av trevirke inn mot kantsone.

I avtalen er det også oppgitt leie av innmarksbeite men disse var ikke tatt i bruk. Innmarksbeite på 13,6 daa var fordelt på 6 teiger spredt utover eiendommen ($2,3+4,0+0,7+1,5+3,8+1,3=13,6$, enkelte av teigene skulle mulig har vært klassifisert til utmark pga av for mye tre setting spesielt teig på 2,3 daa og 1,3 daa).

Vurdering:

Robert Melum og Erling Melum inngikk en avtale om jordleie på eiendommen Melem i Bjugn kommune, 1627/2/2, mai 2014. Det er oppgitt at tidligere eier ikke ønsket lengre leietid på grunn av høy alder og mulig eierskifte innen kort tid. Dette kan ikke bekreftes i og med at tidligere eier er gått bort. Kommunen anser det som svært trolig at dette er tilfelle i og med at leietager har hatt større fordel med en lengre leieavtale. Avtalen er på 6 år fyller i utgangspunktet ikke kravet i §8 i Jordloven, det ble derfor innvilget en dispensasjon for denne avtalen, med moment i gammel eiers livssituasjon.

I klagen er det påpekt driftsmessig ulempe. Kommunen kan ikke se at det er vesentlige driftsmessige ulempe. Avstanden er på ca 9 km og det er ikke en uvanlig strekning for leiejord i kommunene. I tillegg leier leietager areal som er lengre unna gården enn Melem. Skal kommunen begynne å avslå jordleieavtaler som overstiger en driftsveg på 9 km vil mye av jord i kommunen ikke bli drevet.

Noe areal er ute av drift på eiendommen pga uegnede kjøreforhold. Istandsetting av grøfter er av en slik kostnad at kommunen ikke anser dette som vanlig vedlikehold. Det er forståelse for at leietager ikke ønsker å stå for hele drenerings kostnaden som må til for å få jorda i drift med en leieavtale på 6 år. Arealet burde bli tatt i bruk, men da må det dreneres og en avtale mellom partene inngås ang kostnadsfordeling og leietid.

Det vil alltid være noe rundballplast på avveie ved lagring og det er derfor viktig at leietager rydder dette opp. Det ble ikke observert mye rundballplast på avveie under befarings. Robert Melum har ryddet dette opp.

Lagring av rundballer ved åpne grøfter er uheldig med hensyn til avrenning og dette bør unngås. Kommunen vil ikke si at det var et stort problem på denne eiendommen, men eier og leietager oppfordres sammen til å finne en løsning for lagringsplass for rundballer som er driftsmessig god.

Beitene i avtalen var ikke tatt i bruk. I og med at beitet består av flere små teiger har kommunen forståelse for at disse ikke er tatt i bruk. Det ble også stilt spørsmål ved om enkelte teiger skulle være definert som innmarksbeite pga av mye tre setting. To av teigene har relativt grei størrelse og kan muligens tas i bruk. Det må da settes opp nytt gjerde og avtale om kostnadsfordeling mellom eier og leietager inngås. Evt kan innmarksbeite tas ut av avtalen og eier leie dette ut til en annen leietager med husdyr.

Brudd på driveplikten må være vesentlig for at det offentlige sanksjoner skal kunne anvendes. Avtalen er inngått med 115 daa fulldyrket og 14 daa innmarksbeite, gårdskart viser 115 daa fulldyrket, og 13,6 daa innmarksbeite. Areal ute av drift er beregnet til 6,8 daa fulldyrket fordelt på 4 teiger og 13,6 daa innmarksbeite fordelt på 6 teiger. Kommune kan ikke se at det foreligger vesentlig mislighold av avtalen. Det understreker at dette derfor er en privatrettslig sak og bør løses deretter.

Kommunen vurderer det slik at det ikke er kommet inn nye opplysninger i saken som har påvirkning på vedtaket. Denne leieavtalen er ikke av driftsmessig ulempe og den er ikke vesentlig misligholdt i forhold til at jorda er drift.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Vedtak fra 8. mai 2015, *Innsending av leieavtale for kontroll, eiendom 2/2 i Bjugn*, opprettholdes. Klagen oversendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre vurdering.

Med hilsen

Astrid Bjørnhild Rømme
Landbruksrådgiver

Kopi til:

Robert F. Melum	Audalsveien 1	7167	VALLERSUND
Advokat Lars Erik Solli	Yrjarsgate 36	7130	Brekstad
Advokat Bjørn Hovstad	Postboks 125	7291	STØREN

Vedlegg:

- 1 Kart etter berfaring 12. november 2015 - 1627/2/2 - Erling Agnar Melum/ Elin Åshild Melum
- 2 Klage på godkjenning av leieavtale - 1627/2/2
- 3 Jordleieforhold - 1627/2/2 og 6
- 4 Klage på saksbehandling av jordleiekontrakt
- 5 Annullering av jordleie kontrakt - kommunens rolle - Elin Åshild Melum, 1627/2/2
- 6 Klage på ikke annullert jordleiekontrakt mellom Erling A. Melum og Robert F. Melum - eiendom 1627/2/2
- 7 Annullering av jordleie kontrakt - Elin Åshild Melum, 1627/2/2
- 8 Jordleie kontrakt for 1627/2/2 - mellom Elin Åshild Melum og Steinar Lysø
- 9 Følge brev til godkjenning av jordleieavtale på eiendommen 1627/2/2 - Erling Agnar Melum/ Elin Åshild Melum
- 10 Godkjenning av jordleieavtale på eiendommen 1627/2/2 - Erling Agnar Melum/ Elin Åshild Melum
- 11 Jordleiekontrakt mellom Robert F. Melum og Erling Melum - 1627/2/2

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.