

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
09/7	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	25.03.2009
09/10	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	02.04.2009

Delingssak - 1621/79/2 og 12 - Hov Gård

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling og kartforretning
- 2 Rekvisisjon av kartforretning
- 3 Gårdskart
- 4 Gårdskart

Sakens bakgrunn og innhold

Advokat Gard S. G. Lyng søker som bostyrer om deling av gnr. 79, bnr. 2 og 12 i Ørland kommune. Det søkes om fradeling av tunet på eiendommen med en tomt på ca. 5 dekar. Resten av eiendommen skal selges til nabobruk.

Eiendommen har et totalareal på ca. 171 dekar, derav ca. 163 dekar fulldyrka jord. Den består av 2 parseller, som bare ligger et par hundre meter fra hverandre etter vei. Gården har en melkekvote som i 2008 var på vel 90.000 liter.

Administrasjonens vurdering

Ut fra behandling av en del lignende saker, skulle denne saken normalt betraktes som kurant, og bli behandlet administrativt. Det er imidlertid et par forhold som er litt spesielle ved denne saken, og som gjør at saken blir behandlet politisk:

- o Delingen er et resultat av et skilsmisseoppgjør, og det er bostyrer som søker om deling.
- o I prosessen forut for dette, og det gitt bud på eiendommen, delt eller samlet. Ut fra dette er det inngått kjøpekontrakt med kjøper av resteiendommen som tilleggsjord etter fradeling av tunet. Men en kjenner også til at det er gitt bud på kjøp av hele eiendommen med melkekvote – et bud som er langt over taksten på eiendommen.
- o Det kan diskuteres om en deling medfører "god" bruksrasjonalisering.

I tillegg er det i landbruksnemnda i ettertid reist spørsmål ved om det var riktig å administrativt godkjenne deling av en større, ressurssterk landbrukseiendom, der formålet var å behold tunet med bygningene selv, og selge resteiendommen som tilleggsjord til nabobruk. En vil fra administrasjonen utrede denne saken mer grundig enn normalt, for å kaste litt ekstra lys over de kriterier og betraktninger som gjelder i slike saker.

Kommunens rolle som landbrukspolitisk aktør

Rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling sier om dette:

Kommunene har med virkning fra 01.01.04 bl.a. fått fullmakt til å avgjøre alle delingssøknader. Overføringen av myndighet er gjort bl.a. å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet.

Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

Behovet for lokal skjønnsutøvelse vil som før variere fra sakstype til sakstype. Lokal skjønnsutøvelse er svært viktig for eksempel i saker om fradeling. Rasjonell utforming av landbrukseiendommer, plassering og utforming av bolig- eller fritidstomter og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor lokal forankring er viktig.

Søknader om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord står i en noe annen stilling. På dette området må kommunen ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet. Her må kommunen ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen. En slik føring er gitt i jordlovens formålsbestemmelse hvor det framgår at ressursene bør disponeres slik at en får en tjenlig og variert bruksstruktur.

Lovgrunnlaget

Hjemmelen til å tillate deling av landbrukseiendom finnes i jordlovens § 12. Utdrag:

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Formålsparagrafen (§ 1) gir viktige føringer. Mest relevant her:

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Behov for kursendring?

Det kan absolutt diskuteres om gjeldende praksis når det gjelder fradeling av tun og salg av tilleggsjord er riktig, eller om kursen bør justeres. Dersom en i ettertid finner at en eller to beslutninger var "feil", fordi en ser uheldige konsekvenser av en fortsettelse av praksisen - eller at vedtakene ikke er i samsvar med intensjonene i loven eller rettspraksis – bør praksis endres/justeres. Et par "uheldige" vedtak danner ikke presedens.

Praksis og betydning for denne saken

Praksis de siste årene i Ørland/Bjugn har vært å godkjenne søknader om fradeling av tun og salg av resteiendommen som tilleggsjord. Dette ut fra en mer eller mindre uttalt

erkjennelse at jordbruket er under stadig omstrukturering, og at en må ha et dynamisk forhold til dette fra forvaltningens side. Det ble etablert en praksis at slike saker er "kurante", ut fra at (god) bruksrasjonalisering er en samfunnsinteresse av stor vekt. For noen år tilbake var det sjelden det ble søkt om deling av større landbrukseiendommer. De siste årene har det imidlertid blitt vanlig – spesielt på ørlandet – at store, tilsynelatende ressurssterke bruk avviker drifta, og gjerne selger melkekvote og jordbruksressursene til høystbydende.

Den mest omtalte beslutningen om deling de siste par årene er kanskje beslutningen – som ble fattet administrativt – om å tillate deling av gnr. 64, bnr. 36 i Ørland kommune (Gissinger). Eiendommen hadde et totalareal på ca. 290 dekar, derav 234,5 dekar fulldyrket mark. I tillegg til jorda, fulgte melkekvoten på ca. 133.000 liter med i handelen. Bygningsmassen var langt mer tidsriktig og av bedre kvalitet enn for omsøkte eiendom. Saken ble betraktet som kurant. Kjøpers eiendom grenset til denne eiendommen.

Det som skiller denne saken fra den overnevnte og andre slike delingssaker som er innvilget de siste årene, er bl.a. at tiltenkte kjøpers eiendom ligger noen kilometer unna eiendommen som søkes delt, samt at vi tidligere ikke har hatt kjennskap til personer som har hatt et sterkt ønske om å kjøpe eiendommen samlet. Bostyreren mottok et bud stort kr. 1,9 mill. for gården med melkekvote fra denne personen. Taksten på gården var på 1,3 mill.

Kan det nektes deling?

Svaret er ja, i henhold til jordloven. Enhver deling av landbrukseiendom kan nektes. Delingen kan (men må ikke) innvilges kun dersom det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt, eller at delingen er forsvarlig ut fra eiendommens avkastningsevne. Selv om kravene om samfunnsinteresse og/eller avkastning er oppfylt, kan likevel delingen avslås. Enhver delingssøknad kan altså avslås. Det er innenfor "forvaltningens frie skjønn". Det vil si, det er kommunen (her: landbruksnemnda) som avgjør dette ut fra en skjønnsmessig vurdering.

Når det gjelder saker om fradeling av tun og salg av resteiendom, kan en stort sett (som i dette tilfellet) se bort fra kravet om at delingen må være forsvarlig ut fra eiendommens evne til avkastning, unntatt i saker der det er foreslått å fradele tun med dyrka jord i tillegg. Da står en igjen med kravet at det må foreligge samfunnsinteresser av stor vekt, som i dette tilfellet vil være en god bruksrasjonalisering. Dette vil i alle fall være tilfellet når

- o kjøpers eiendom grenser opp til selgers eiendom, eller i alle fall er i rimelig nærhet, og
- o kjøpet vil bety en nødvendig styrking av kjøpers eiendom, og
- o eiendommen som selges/deles ikke er så ressurssterk at den bør bestå som eget bruk.

Dersom eiendommen vurderes som forholdsvis ressurssterk, og det er interesse for å kjøpe denne for å drive fortsatt melkeproduksjon, vil det absolutt være hjemmel i jordloven for å kunne avslå søknad om deling.

Utenforliggende forhold

Det at delingssøknaden fremsettes av bostyrer, og at det ikke er enighet mellom partene, anses som utenforliggende forhold. Det at det i denne prosessen søkes å få mest mulig for eiendommen, tas heller ikke hensyn til. Dette er tilfellet for de fleste slike saker. Hvorvidt det fradelte tunet skal bebos av den ene av partene, eller blir solgt på det åpne

markedet i forbindelse med den privatrettslige prosessen, er også uten betydning ved behandlingen av delingssaken.

Oppsummering

- Ø Kanskje har en tatt litt for lett på et par tidligere saker om deling og salg av tilleggsjord. Det som skiller disse sakene fra denne er bl. a. at kjøper i denne saken ligger lenger unna eiendommen som søkes delt.
- Ø Det som taler for deling, er en tydelig praksis de siste årene der lignende saker har blitt godkjent, og at driftsbygningen kanskje ikke er helt hensiktsmessig etter dagens forhold.
- Ø Det som taler mot deling, er at eiendommen er fullt brukbar som selvstendig enhet, samt at det er en svært interessert kjøper.

Leders innstilling

Saken fremmes uten innstilling.