

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Odelsfrigjøring av gnr. 74, bnr. 3 i Bjugn - uttalelse fra kommunen

Vedlegg:

1 Vedlegg

Sakens bakgrunn og innhold

Hans Jørgen Sundseth søker om odelsfrigjøring av Aunet, gnr. 74, bnr. 3 i Bjugn. Søknaden fremmes av advokat Inge Erlend Grøndalen i advokatfirmaet Stamnes Engelsen, etter at Jarle Sandmo har gått til odelsløsningssak - ved adv. Siv Aida Rui Skattem.

Vedleggene i saken er i denne saken samlet i en bolk. Rekkefølgen er som følger:

1. Solli & Skattem - Odelstevning til Fosen tingrett
2. Kvitting for mottatt forkynning
3. Odelstrekkfølge på 74/3 (dobbel)
4. Stamnæs & Engelsen - Søknad om odelsfrigjøring
5. Fylkesmannen - Varsel om at 74/3 i Bjugn er søkt frigjort fra odel
6. Solli & Skattem - odelsberettigede
7. Solli & Skattem - Svar til søknad om odelsfrigjøring
8. Økonor Fosen - Foreløpig verdivurdering av gnr. 74, bnr. 3 i Bjugn
9. Edvin Steen - Vedr. brev datert 15.06.10

Sundseth fikk innvilget konsesjon ved erverv av eiendommen ved administrativt vedtak datert 26.08.2009. Sundseth betalte ingen ting for eiendommen, som i skjøtet var angitt med en salgsverdi stor kr. 545.300,-. Eiendommen har et totalareal på 582 dekar, av dette er 38,4 dekar fulldyrket mark, og 207,9 dekar produktiv skog i gårdskart på nett. Skjøtet er datert 30. juli 2009, og ble tinglyst 1. september 2009. Det ble tinglyst at Irene Steen har boret så lenge hun ønsket. Irene Steen døde senere.

Hans Jørgen Sundseth driver gnr. 80, bnr. 1 i Bjugn sammen med sin far Ketil Sundseth. Det var opplyst at Hans Jørgen på litt sikt skulle ta over 80/1.

Begjæring om odelsløsning. Sandmo

Jarle Sandmo fremmet odelsløsningssak 26.02.2010. Sandmo er barn av Liva Sandmo, som er søster til avdøde Johannes Steen, som var Irene Steens mann.

I odelsstevning til Fosen tingrett anfører bl. a. adv. Skattem at Jarle Sandmo sammen med sin familie vil drive eiendommens landbruksareal, evt. ved å forpakte bort dette, og ivareta skogen ved hugst etc. Det bemerkes i stevningen at det etter lovendringen (odelsloven) ikke lengre er nødvendig å vurdere om eiendommen kan "nyttast til landbruksdrift".

Søknad om odelsfrigjøring, Sundseth

Adv. Grøndalen søkte på vegne av Hans Jørgen Sundseth om odelsfrigjøring i brev datert 14.04.2010. Det argumenteres bl. a. med at gården har tjent som tilleggsjord til Sundseth siden 2007. Gårdene ligger i nærheten av hverandre og ervervet gir en driftsmessig god løsning. Sundseth har behov for tilleggsjord for å være en robust driftsenhet i framtidens landbruk.

Videre anføres det at de odelsberettigede ikke har sterk tilknytning til Aunet, at gården ikke er deres barndomshjem og at de såvidt man kjenner til ikke har landbruksfaglig utdanning eller erfaring. Vilåårene for odelsfrigjøring er til stede, ifølge Grøndalen.

Utfyllende opplysninger, Sandmo

Skattem skriver i tilsvar datert 01.06.2010 at hele slekten står samlet om å ville beholde gården i slekta. Hun peker på at det ikke er betalt et fornuftig vederlag for eiendommen, og mener dette er et argument for at overdragelsen ikke bør bli stående. Videre pekes det på at konsesjonsbehandlingen var forenklet, og at en ikke vurderte behovet for tilleggsjord i denne behandlingen. Skattem mener at søknaden om odelsfrigjøring av den grunn må avvises.

Skattem mener at denne eiendommen ikke så viktig for driften av "Sundseth" at det tilsier odelsfrigjøring av "Aunet". En utvidelse av dyrka mark på 38,4 dekar vil "ha en ganske marginal driftsmessig effekt", mener hun på vegne av sin klient.

De odelsberettigede mener at eiendommen Aunet fyller kravet til en selvstendig driftsenhet. Den var bebodd fram til februar 2010 og har i drift helt til i dag.

Videre anfører Skattem at opplysningene om de odelsberettigedes tilknytning til gården ikke er korrekte. Jarle Sandmo ble født på gården i 1948, og bodde der helt til 1959, bl. a. pga at hans mor Liva Sandmo var mye syk i den tida. Jarle var mye med på gårdsarbeidet som gutt. og fikk en sterk tilknytning til sin morfar Edvard Steen, som døde i 1976.

Jarle Sandmo har alltid bodd i nærheten av gården. Også etter 1976 var han jevnlig innom gården og hjalp Johannes Steen med diverse reparasjonsarbeider, plenklipping og diverse arbeid knyttet til drifta av gården, ifølge Skattem. Det er få personer på denne siden av slekta, og de odelsberettigede mener at tilknytningen av denne grunn er stor, selv om kontakten med Irene Steen ikke har vært den største.

Jarle Sandmo har "planer om å drive og forvalte gården best mulig ut fra gårdens ressurser, dvs. grasproduksjon og hugst". Han vil i tillegg restaurere bygningsmassen. Vilååret for odelsfrigjøring er i henhold til Skattem ikke til stede.

Tlf.samtale med Jarle Sandmo 01.12.2010

I henhold til opplysninger gitt av Sandmo til saksbehandler, har han ikke til hensikt å bosette seg på eiendommen. Sandmo er bosatt i Botngård, og eier en hytte som på det nærmeste grenser til odelseiendommen - bare fylkesveien kommer imellom. Sandmo

føler sterk tilknytning til eiendommen. Han ble født der, og bodde der til han var 10-11 år gammel. Han ble nært knyttet til besteforeldrene, og har også vært på besøk etter at de gikk bort, og bidratt med vedlikehold og reparasjoner på husene. Sandmo har planer om å sette i stand det gamle våningshuset for å bevare dette. Dyrka jord har han planlagt å leie bort.

Rettslig utgangspunkt:

Odelsova sier i § 31 følgende om odelsfrigjøring: "I den mon odelsrett vil kunne skiple ei eidegdomstileigning som departementet har godkjent av di kjøparen bør få tilleggsjord kan departementet fri slik jord for eldre odelsrett. Odelsgfrigjering kan skje når det ikkje er tvil om at omsynet til odelsrettshavarane må vike av di eidegdomstileigninga inneber ei god driftsmessig løysing."

Loven gir ut over dette ikke retningslinjer verken når det gjelder hvilke momenter som skal vektlegges, eller hvilken vekt de ulike momentene skal ha. Dette kan imidlertid utledes ut fra rettspraksis.

Rettspraksis (bl. a. en dom i Høyesterett) og forvaltningspraksis tilsier at følgende skal vektlegges/tas hensyn til:

- hensynet til odelsoven som rettsinstitutt. Man er f. eks. i odelsrettens kjerneområde når eiendommen har gått ut av slekta i en tvangssituasjon. I slike saker er det mye som taler for å avslå søknaden om odelsfrigjøring.
- De enkeltes odelsberettigedes interesser. Løsningsmannens interesse i å skaffe seg et arbeid og bosted. Det vil f. eks. tale mot odelsfrigjøring om en odelsberettiget har tatt landbruksutdanning med sikte på å drive gården.
- Den odelsberettigedes tilknytning til gården. Dersom eiendommen er odelsløserens barndomshjem, blir dette vanligvis tillagt stor vekt.
- Odelseiendommens ressursgrunnlag. Liten eiendom kan tale for odelsfrigjøring. Dårlig standard på bebyggelsen taler for odelsfrigjøring, hensynet til å unngå kostnadskrevende investeringer i ressursvake bruk kan også tillegges vekt.
- Avstanden mellom odelsfrigjørers bruk og odelseiendommen står sentralt. Lang avstand taler mot odelsfrigjøring. Det følger av praksis at felles grenser/nær avstand er svært viktig, det er mye som taler for at det ikke blir odelsfrigjøring dersom det ikke ligger til rette for samdrift.
- Øvrige forhold. Uttalelser fra øvrige odelsberettigede, spesielt dersom disse synes at odelsfrigjøring er greit.

I henhold til bestemmelsene om bo- og driveplikt (i hhv konsesjonsloven og jordloven) må en odelsløser (dersom søknad om odelsfrigjøring blir avslått, og odelsløseren vinner fram i retten) bosette seg på eiendommen innen 1 år, og selv bebo den i minst 5 år. Driveplikten er ikke tidsbegrenset.

Administrasjonens vurdering

Jarle Sandmos tilknytning til bruket er et moment som taler for odelsløsning, i og med at han har hatt store deler av sin barndom på gården, og fulgt opp i voksen alder med å ta vare på bygningsmassen. Han har også fått seg hytte like i nærheten.

Det at Sandmo som odelsløser ikke akter å bosette seg på eiendommen, svekker imidlertid saken hans sterkt. Han har heller ikke planer om aktiv jordbruksdrift.

Husene er i dårlig forfatning, og er normal standard ikke egnet for helårs bosetting, med mindre det blir iverksatt en omfattende renovering. Som landbrukseiendom er eiendommen ressurs svak, og ikke egnet til å skaffe en betydelig del av inntekten til en familie.

Eiendommen har i henhold til gårdskartet 38,4 dekar fulldyrka areal. Dette er lite som selvstendig landbruksenhet, med utgjør et ikke uvesentlig tilskudd til driftsenheten som eies av Hans Jørgens far: Ketil Sundseth. På sin hovedeiendom 80/1 har Sundseth ca. 116 dekar fulldyrka mark. Leiearealet utgjør 221 dekar, og fordeler seg slik (ferske arealtall):

Gnr/bnr	Eier	Fylldyrka mark	Ca avstand fra driftssenter
13/1	Astrid Elven	97 dekar	17,5 km
68/1	Helene Olden	77 dekar	13,5 km
74/2	Johan Schølberg	9 dekar	8 km
74/3	Hans Jørgen Sundseth	38 dekar	7,5 km

Sammenholdt med avstanden fra driftssenteret, kan en si at arealet på 74/3 utgjør et viktig tilskudd til gårdens ressurser. Dette er nå i familiens eie, slik at eid areal er 154 dekar, og leid areal 183 dekar, mot hhv 116 og 221 før overdragelsen av eiendommen til Sundseth.

Administrasjonen mener at hensynet til odelsrettshaveren må vike, ut fra en vurdering av de faktiske forhold. Argumentene for odelsfrigjøring er betydelig sterkere enn argumentene mot. Ervervet innebærer en forholdsvis god driftsmessig løsning for eiendommen. Selv om avstanden mellom eiendommene er flere kilometer, er den mindre enn for de øvrige arealene som leies av Sundseth.

Når det gjelder argumentet som blir fremført av adv. Skattem om at eiendommen ble ervervet vederlagsfritt, har dette liten eller ingen relevans her. Det er også nevnt at kommunen behandlet saken veldig forenklet ved konsesjonsbehandlingen, og at erververs behov for tilleggsareal ikke var vurdert. Det er riktig at det var en enkel behandling, og det kunne godt ha vært skrevet noe om erververs behov for tilleggsareal. Konsesjonsbehandlingen ville uansett ikke ha fått noe annet utfall enn den fikk, ut fra regelverk og praksis.

Det offentlige mistet i 2001 den statlige forkjøpsretten (som i realiteten var en ekspropriasjonsrett) ved salg av landbrukseiendom. Før den tid vurderte en behovet for tilleggsjord til erververen, og til naboer og andre som kunne være interessert i jorda. Etter 2001 - og da spesielt de første årene, før en praksis hadde manifestert seg - er det kun i de spesielle tilfellene en har gjort slike vurderinger. Dersom en har sett at en annen løsning (en annen kjøper) åpenbart vil være en bedre løsning enn den avtalen som var inngått, kunne en nekte konsesjon (for så å håpe at eier i neste omgang selger til naboen). Denne muligheten har ikke blitt benyttet i våre kommuner. Det er en inngripende handling, sett i forhold til det svært usikre resultatet.

Spørsmålet om hva som ikke er en driftsmessig god (nok) løsning, er sentralt når det gjelder godkjenning av jordleieavtaler, og vurderingene derfra kan overføres til denne typen saker. En avstand på 7,5 kilometer holder seg klart innenfor det som her defineres som en driftsmessig god løsning.

Lederens innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd tilrår at eiendommen gnr. 74, bnr. 3 i Bjugn blir frigjort fra odel.

Saken sendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for avgjørelse.