



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

10/1471
KOPI

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
16.02.2011
Deres dato
14.04.2010

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2010/3525-422.4
Deres ref.

Advokat Inge Erlend Grøndalen
Nordregate 12
7011 Trondheim

Innvilgelse av søknad om odelsfrigjøring - eiendommen Aunet - Bjugn 74/3

Advokat Inge Erlend Grøndalen har ved brev datert 14.04.2010 på vegne av Hans Jørgen Sundseth søkt om odelsfrigjøring av eiendommen Aunet, gnr. 74 bnr. 3 i Bjugn kommune. Denne eiendommen har siden 2007 vært leid som tilleggsareal til gnr. 80 bnr. 1 i Bjugn. Sistnevnte eiendom er eid av Sundseths far. Bebyggelsen på gnr. 74 bnr. 3 består av to bolighus, fjøs og redskapshus hvor den tekniske tilstanden oppgis å være dårlig for alle byggene.

Jarle Sandmo har ved stevning datert 26.02.2010 til Fosen tingrett tatt ut søksmål mot Hans Jørgen Sundseth og nedlagt påstand om av gnr. 74 bnr. 3 overføres til ham i kraft av hans odelsrett. Sandmo er nevø av tidligere eiere Johannes og Irene Steen, og hans besteforeldre var eiere av eiendommen før dette.

Advokat Siv Aida Rui Skattem har på vegne av Jarle Sandmo opplyst at eiendommen som er søkt odelsfrigjort har 38,4 dekar fulldyrka jord og over 200 dekar produktiv skog. Sandmo har planer om å drive jordbruksarealet ved å leie bort dette, samt at han vil drive skogen ved hugst m.v. Jarle Sandmo er bosatt i Bjugn.

I brev av 01.06.2010 har advokat Skattem oppgitt navn på de øvrige kjente odelsberettigede til eiendommen. Fylkesmannen har ved brev datert 21.04.2010 og 15.06.2010 varslet disse om odelsfrigjøringssøknaden og opplyst om retten til å komme med uttalelse.

Advokat Skattem har kommet med en del opplysninger til saken på vegne av odelsløser Jarle Sandmo i brev av 01.06.2010. Hun opplyser bl.a. at hele slekta etter Edvard Steen (odelsløseres bestefar) står samlet om å ville beholde gården i slekta. Videre argumenterer advokat Skattem for at odelsfrigjøringssøknaden burde vært avvist, og det er gitt en del merknader til en eventuell realitetsbehandling av saken. Disse forholdene vil bli nærmere drøftet nedenfor.

Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner har behandlet saken i møte den 15.12.2010 og vedtatt å tilrå at eiendommen odelsfrigjøres.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

Saken er oversendt Fylkesmannen for førsteinstansvedtak.

Kopi av kommunens behandling er sendt partene til orientering ved brev av 25.01.2011.

Rettslig grunnlag:

Den som er saksøkt i en odelsløsningssak kan søke om å få frigjort eiendommen for eldre odelsrett etter odelsloven § 31, sist endret ved lov av 19. juni 2009 nr. 98, som har følgende ordlyd:

"I den mon odelsrett vil kunne skiple ei egedomstileigning som departementet har godkjent av di kjøparen bør få tilleggsjord, kan departementet fri slik jord for eldre odelsrett. Odelsfrigjering kan skje når det ikkje er tvil om at omsynet til odelsretthavarane må vike av di egedomstileigninga inneber ei driftsmessig god løysing. Søknad om odelsfrigjering må settjast fram av eigaren innan to månader, rekna frå stemning i løysingssak blei forkynt for ham."

Den foreløpige vurderingen – spørsmålet om odelsfrigjøringsøknaden skulle vært avvist:

Advokat Skattem viser til rundskriv M-6/95 punkt 2.3 og at det her synes å være lagt opp til at Fylkesmannen må vurdere om det foreligger ekspropriasjonsvilkår. Skattem viser videre til at det i denne saken ikke foreligger ekspropriasjonsvilkår, og at saken derfor skulle vært avvist allerede ved den foreløpige prøvingen.

Til dette vil Fylkesmannen bemerke at et vilkår for å kunne ekspropriere er at søkeren har behov for tilleggsjord, slik det framgår av nevnte rundskriv punkt 2.3. Vi vurderer det slik at det er behov for tilleggsjord til den driftsenheten som Sundseth driver sammen med sin far. Hvorvidt odelsfrigjøring skal skje i denne saken vil bero på om hensynet til de odelsberettigede må vike fordi eiendomsservervet innebærer en god driftsmessig løsning, jf. odelsloven § 31, første ledd andre setning. Dette er en del av realitetsvurderingen.

Videre har Skattem pekt på at det i den foreløpige vurderingen må klarlegges hvorvidt eiendomsservervet og behovet for tilleggsjord er godkjent for eksempel gjennom konsesjonsbehandling. Skattem viser til at kommunens konsesjonsbehandling var relativt enkel, og at behovet for tilleggsjord ikke ble drøftet.

Til dette har kommunen opplyst at konsesjonsbehandlingen riktignok var noe enkel, men at resultatet ikke ville blitt annerledes om en hadde gitt en mer omfattende begrunnelse for konsesjonsinnvilgelsen. Fylkesmannen har ingen innvendinger mot kommunens synspunkt i forhold til dette. På bakgrunn av hovedbrukets ressursgrunnlag og omfanget av leiejord, synes behovet for tilleggsjord å være nokså opplagt. Kommunens vedtak etterlater ikke tvil om at det er skjedd en godkjenning av kjøpet, og at godkjenningen har skjedd fordi kjøperen bør få tilleggsjord.

Fylkesmannen kan heller ikke se at det er av betydning at eiendommen er gitt bort og ikke solgt. Vi finner etter dette at det er grunnlag for å realitetsbehandle saken.

Realitetsvurdering – forholdet til de odelsberettigede og odelsretten som rettsinstitutt vurdert opp mot rasjonaliseringsgevinsten.

Søknad om odelsfrigjøring kan altså innvilges når det ikke er tvil om at hensynet til odelsrettshaverne må vike fordi det gjennom salget oppnås en god driftsmessig løsning.

Saken må avgjøres etter en skjønnsmessig avveining av hensynet til odelsretten som rettsinstitutt og den enkelte odelslørsers tilknytning til og interesse av å løse eiendommen på odel mot den rasjonaliseringsgevinsten som blir oppnådd ved at eiendommen odelsfrigjøres.

I søknaden om odelsfrigjøring er det gitt følgende opplysninger om eiendommen Aunet:

"Aunet har siden 2007 (forpaktning) tjent som tilleggsjord til landbrukseiendommen Sundseth, gnr. 80 bnr. 1 i Bjugn kommune. Hans Jørgen Sundseth driver Sundseth sammen med sin far Ketil Sundseth. Hans Jørgen Sundseth er 20 år og vil overta Sundseth fra faren. Aunet har et totalareal på 582 dekar. Av dette er 38,4 dekar fulldyrket og 207,9 dekar produktiv skog. Sundseth har et totalareal på 1500 dekar. Av dette er 120 dekar full dyrket. Avstanden mellom de to landbrukseiendommene er ca 7 km. Det er en nyoppført driftsbygning på Sundseth. Denne er oppført under forutsetning av at Aunet skal tjene som tilleggsjord. Bygningsmassen på Aunet er eldre og i dårlig teknisk stand. Sundseth leier også beite på gnr. 74 bnr. 2, som er naboeiendommen til Aunet."

Hans Jørgen Sundseth har kjøpt Aunet som tilleggsareal til den driftsenheten han driver sammen med sin far. Hovedbruket har gnr. 80 bnr. 1, og Sundseth skal på sikt overta denne eiendommen i henhold til opplysninger gitt i forbindelse med konsesjonsbehandlingen. Gnr. 80 bnr. 1 består av om lag 116 dekar fulldyrket jord og et totalareal på 1514 dekar.

Driftsformen er kjøttproduksjon på storfe og ammekyr, og denne virksomheten er basert på en del leid areal, nærmere bestemt 221 dekar inkludert Aunet. Kommunen har gitt følgende oversikt over det leide arealet og avstanden til hovedbruket:

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 J. Sundseth	38 dekar	7,5 km

Far og sønn Sundseth baserer sin drift på en del leide arealer som har relativt stor avstand fra hovedbruket, og det er den eiendommen som ligger nærmest hovedbruket de har fått eierskap til. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering av at arealet på 74/3 utgjør et viktig tilskudd til gårdens ressurser. Dersom Sundseth får medhold i odelsfrigjøringssøknaden vil eid areal være 154 dekar og leid areal 183 dekar, mot hhv 116 og 221 før overtakelsen av 74/3.

Vi har merket oss innvendingene fra odelsløseren i brev datert 01.06.2010 fra advokat Skattem. Her er det bl.a. argumentert på følgende måte: *"Det hevdes videre at driftsbygningen på "Sundseth" er oppført under forutsetning av at "Aunet" skal tjene som tilleggsjord. En slik forutsetning kan søkeren ikke bygge på. Konsesjon ble først gitt 01.09.2009 og det har for søkeren aldri eksistert noen sikkerhet for at han ville kunne benytte "Aunet" som tilleggsjord, noe nærværende sak også viser."*

Fylkesmannen er til en viss grad enig med odelsløser Sandmo i dette. Generelt er det imidlertid slik at investeringer i nytt driftsapparat ofte skjer på grunnlag av både eide og leide arealer. Når det gjelder odelsløserens argumenter om at Sundseth kan få leie arealene på odelseiendommen og at tilleggsareal kan erverves andre steder, finner vi ikke at dette kan tillegges vekt sett på bakgrunn av at drifta allerede er basert på såpass mye leid areal.

Fylkesmannen finner at den rasjonaliseringsgevinsten som er oppnådd er god. Vi har merket oss avstanden på 7,5 km mellom hovedbruket Sundseth og eiendommen Aunet, men legger til grunn at dette er en akseptabel driftsmessig løsning ut fra lokale forhold jf. kommunens vurdering av dette.

Når det gjelder odelsløser Jarle Sandmo sin tilknytning til gnr. 74 bnr. 3 gir advokat Skattem følgende opplysninger i brev datert 01.06.2010:

"Liva Sandmo og Edvin Steen er født og oppvokst på gården. Disse har fortsatt en meget sterk tilknytning til denne og er aktivt med i beslutningen om at "slekta" skal ta eiendommen på odel. At disse ikke selv står som saksøkere skyldes som nevnt deres høye alder. Også Jarle Sandmo har en meget sterk tilknytning til "Aunet". Han ble født på gården i 1948 og bodde der helt til 1959, bl.a. pga. at Liva Sandmo var mye syk i den tiden. På denne måten fikk Jarle en sterk tilknytning til sin morfar Edvard Steen. Jarle var mye med på gårdsarbeide som gutt, men også etter at familien flyttet til Lysøysundet i 1959 var han sterkt knyttet til gården og til Edvard Steen som døde i 1976.

Jarle Sandmo har alltid bodd i nærheten av gården, og bor fortsatt bare få kilometer unna (i Bjugn kommune/samme kommune). Også etter 1976 var han jevnlig innom gården og hjalp Johannes Steen med diverse reparasjonsarbeider. Bl.a. har han hjulpet til med å holde husene i stand (dvs. reparasjoner bestilt av Johannes Steen). Dette gjelder både enebolig fra 60-tallet og driftsbygninger. Jarle reparerte bl.a. låvetaket etter at det ble kraftig skadet under nyttårsorkanen i 1991-92. Han klippet også plen m.m. i en periode. I tillegg har han tatt ut ved fra skogen i stort sett hele perioden. Runar Steen har utført elektriske arbeider i bolighuset for mange år siden. Edvin Steen var med å rive det som var igjen av naustet og sørget for at båt og andre eiendeler ble tatt vare på for en del år siden.

De odelsberettigede mener at siden det er få personer på denne siden av slekta, er tilknytningen for de fleste av disse stor, selv om kontakten ikke har vært den største med Irene Steen. De odelsberettigede hadde hele tiden den forventning at når skiftet etter Johannes Steen ble gjort opp så ville "slekta" ved Jarle Sandmo få overta gården på odel."

Disse opplysningene taler for at både odelsløserens og de øvrige odelsberettigedes tilknytning til eiendommen bør ha en viss vekt i vurderingen av om eiendommen skal odelsfrigjøres.

Odelseiendommen Aunet har hus som er i dårlig forfatning. I henhold til kommunens opplysninger er bolighuset ikke egnet for helårs bosetting med mindre det blir iverksatt en omfattende renovering. Vi har merket oss at odelsløser Jarle Sandmo tidligere har bidratt til vedlikehold av eiendommens bygningsmasse, og han har videre planer om dette dersom han får overtatt eiendommen. Sandmo har hytte i nærheten av Aunet, han er bosatt i kommunen og har ikke planer om å flytte til Aunet.

Odelseiendommen Aunet må sies å være en liten landbrukseiendom som vanskelig kan gi noe mer enn et beskjedent bidrag til en familieøkonomi. Vi har merket oss at odelsløser Jarle Sandmo ikke har andre planer for drifta enn bortleie av jordbruksarealene m.m.

Selv om hensynet til Sandmo sin tilknytning til eiendommen og øvrige odelsberettigede sine uttalelser har en viss vekt i denne saken, er Fylkesmannen ikke i tvil om at den rasjonaliseringsgevinsten som Sundseth har oppnådd representerer en bedre løsning. Vi kan heller ikke se at odelsretten som rettsinstitutt er til hinder for at eiendommen odelsfrigjøres.

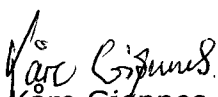
Vi finner etter dette at det er grunnlag for å innvilge odelsfrigjøringssøknaden, og det fattes følgende

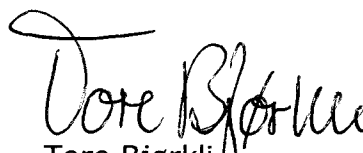
Vedtak:

Med hjemmel i odelsloven § 31 innvilges søknaden fra Hans Jørgen Sundseth slik at gnr. 74 bnr. 3 i Bjugn kommune frigjøres for odelsrett.

Fylkesmannens vedtak kan påklages, se vedlagte klageorienteringsskjema.

Med hilsen


Kåre Gjønnes
fylkesmann


Tore Bjørkli
landbruksdirektør

Kopi:

Advokat Siv Aida Rui Skattem	Yrjarsgt. 36, pb. 2	7129	BREKSTAD
Bjugn kommune		7160	BJUGN