

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Trond Langseth**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Søknad om odelsfrigjøring - 1627/10/9 - Vebjørn Ness

Vedlegg:

- 1 Søknad om odelsfrigjøring av eiendommen - Bjugn 10 9
- 2 Orientering om at eiendommen Bjugn 10 9 er søkt frigjort for odel(3)
- 3 Uttalelse - søknad om odelsfrigjøring
- 4 Adresseliste over odelsberettigede
- 5 Melding om interesse for gjenkjøp av eiendom
- 6 Melding om gjenkjøp i hht odelsrett.
- 7 Kart

Sakens bakgrunn og innhold

Vebjørn Ness søker om odelsfrigjøring av Nes gård, gnr. 10, bnr. 9 i Bjugn kommune, ved advokat Ivar Chr. Anderskog i Advokatfirmaet Nidaros DA. Ness ervervet eiendommen fra Elin og Ketil Wigdahl 18.04.2009 (dato kjøpekontrakt). Konsesjon ble innvilget 09.06.2009. Overdragelsen ble tinglyst 08.10.2009.

Nes gård har et totalareal på ca. 229 dekar i gårdskartet. Av dette er det ca. 140 dekar fulldyrka jord og 30 dekar beite. Eiendommen har 4 parseller, derav to større parseller med landbruksareal. På den tredje parsellen er det noen dekar med beiteareal, mens den fjerde er en holme eller et skjær. Eiendommen har en melkekvote på ca. 151 tonn.

Vebjørn Ness eier også gnr. 10, bnr. 70, som ligger i tilknytning til den største parsellen med fulldyrka mark, ca. 104 dekar. Denne eiendommen inngår ikke i odelsfrigjøringssaken. Eiendommen består av et fellesfjøs som Ness ervervet fra nå oppløste Hewi samdrift DA. Driftsbygningen har (ifølge brev fra Advokatfirmaet Nidaros DA datert 06.12.2010) en kapasitet til 210 dyr, hvorav ca. 60 melkekyr. Vebjørn Ness disponerer en melkekvote på totalt ca. 485 tonn. Av dette har gården selv ca. 140 tonn, hans far Jostein Ness 195 tonn og Tore Hellem ca. 139 tonn.

Arild Wigdahl tok ut odelsbegjæring ved stevning til Fosen tingrett datert 06.10.2010 (innkommet 07.10.2010), ved advokat Marit Eriksson i FosenAdvokaten as. Arild Wigdahl er tidligere eier Ketil Wigdahls eldre bror. Han vokste opp på gården. Han var eldst av 6 søsken, og "begannte å arbeide på gården allerede fra 11-12 årsalderen" (i henhold til brev fra FosenAdvokaten datert 11.02.2011). Arild Wigdahl drev hjemgården fra februar 1964 til sept/okt. 1970 (Ibid. - samme referanse). Det ble drevet med melkeproduksjon.

Arilds yngre bror Ketil drev gården sammen med sine foreldre fra 1972 til 1985. Arild Wigdahl lot være å reise odelsløsningssak mot broren da Ketil overtok gården i 1985, fordi han allerede drev konas gård på Steinvik (gnr. 7, bnr. 3) (Ibid.).

Arild Wigdahl har følgende planer for eiendommen: økologisk dyrking av grønnsaker, jordbær og potet. Til dette trenger han 30-40 dekar. Resten av eiendommen, med melkekvote kan han leie ut til Vebjørn Ness, om han ønsker det (Ibid.). Driftsteknisk utstyr (traktor og jordarbeidingsutstyr) får Arild låne fra sin bror Ketil (Ibid.). Driftsbygningen på gården ønsker han å leie ut til vinteropplag for fritidsbåter (Ibid.).

Arild Wigdahl har i tillegg til erfaringen med gårdsdrift, utdanning innen alternativ behandling (kinesiologi, akupressur og soneterapi), og kan også tenke seg å drive med dette med gården som base (Ibid.).

En har hatt møter med partene. Fra kommunen stilte Marit Eide Dahl og Ole Hyllmark fra landbruksnemnda, og undertegnede fra administrasjonen. For odelsfrigjøreren stilte Vebjørn Ness 16. mars. For odelsløseren stilte Arild Wigdahl, hans datter Line Wigdahl Raustein og advokat Marit Eriksson 17. mars. Møtene fant sted på landbrukskontoret på Brekstad. Partene ble bl. a. spurt om de hadde kommentarer/merknader til foreløpig saksutredning, som var sendt dem noen dager før møtet.

Kommunen skal forberede saken og gi en uttalelse. Fylkesmannen fatter endelig beslutning i saken. Denne beslutningen kan påklages til departementet (Statens landbruksforvaltning).

Rettslig utgangspunkt:

Odelslova sier i § 31 følgende om odelsfrigjøring: "I den mon odelsrett vil kunne skiple ei eidegdomstieleigning som departementet har godkjent av di kjøparen bør få tilleggssjod kan departementet fri slik jod for eldre odelsrett. Odelsfrigjering kan skje når det ikkje er tvil om at omsynet til odelsrettshavarane må vike av di eidegdomstieleigninga 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 odelsloven 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

Dette er en spesiell sak, i og med at den som søker om odelsfrigjøring også eier et stort melkeproduksjonsfjøs. Dette er i dag følgelig en del av driftsenheten til Vebjørn Ness. Selger var med i en samdrift med en andel på ca. 50 % da gården ble avertert til salgs. Det var knyttet en vesentlig heftelse til salget: kjøper måtte i utgangspunktet overta selgers andel i HEWI samdrift, dvs. gå inn i en samdrift med naboeiendommen gnr. 8, bnr. 7 (Tore Hellem). På grunn av dette var nok eiendommen ikke lett å selge. Da Vebjørn Ness meldte seg som kjøper av eiendommen, satte han som forutsetning at han også fikk kjøpe den resterende halvdel av det daværende samdriftsfjøset. Dette gikk i orden.

Odelsløser Arild Wigdahl har opprinnelig hatt en sterkt tilknytning til eiendommen gjennom at han er oppvokst der, og deltok i arbeidet på gården fra han var 11-12 år. Mens han avtjente førstegangstjenesten i 1964 ble faren brått syk, og Arild reiste hjem for å overta gårdsdrifta. Han drev gården fram til 1970. Etter dette har hans bror Ketil stort sett drevet hjemgården. Arild Wigdahl giftet seg med Liv Johanne Steinvik og drev gården gnr. 7, bnr. 3 på Steinvik sammen med henne fra 1971. Liv og Arilds eldste sønn Kyrre overtok gården på Steinvik i 1992/93. Tilknytning til gnr. 10, bnr. 9 kan tillegges en viss vekt, noe som taler mot odelsfrigjøring. En vil imidlertid anta at tilknytningen til gården har blitt noe svekket i løpet av 40 år.

Av ulike grunner fant selger ut at han måtte selge gården, selv om han hadde inngått en langsiktig kontrakt om samdrift. Meningen var at en av sønnene skulle overta, men av ulike grunner ble dette uaktuelt. En kan si at selger trolig har følt seg i en tvangssituasjon, men ut fra omstendighetene kan en likevel ikke si at dette i vesentlig grad taler mot odelsfrigjøring.

Eiendommen 10/9 er ikke stor etter dagens målestokk for melkeproduksjonsbruk. Den har ca. 140 dekar fulldyrka mark. Driftsbygningen er ikke brukbar i forbindelse med landbruksdrift uten en omfattende oppussing - verdien av bygningen i dag til annet enn lagerareal er svært liten. Uthus/garasje er forholdsvis lite og av begrenset bruksverdi for en gård i aktiv drift. Våningshuset er betydelig oppgradert etter overdragelsen. Bl. a. er det skiftet vinduer på hele huset (ca. 30 stk) og bordkledning på halve huset. Kjøkken er pusset opp og det er lagt nye golv og veggkledning i store deler av huset. Eiendommens ressurser - spesielt status når det gjelder driftsbygninger - taler for odelsfrigjøring, men ikke i sterk grad.

Vebjørn Ness driver i samdrift med sin far Jostein Ness, som eier gnr. 10, bnr. 2, 3 og 35. Eiendommen skal etter hvert overdras til sønnen. Denne eiendommen fyller delvis ut arealet mellom de to hovedparsellene som 10/9 består av, og gjør den kommende

driftsenheten sammenhengende! Eiendommen har 150 dekar fulldyrka mark. Den tredje deltakeren i samdrifta, 8/7, grenser til den største parsellen av 10/9, som samdriftsfjøset også ligger på. Eiendommen har 213 dekar fulldyrka jord og ca. 90 dekar innmarksbeite. Vebjørn Ness`ervert av 10/9 har muliggjort fortsatt drift og videreutvikling av samdrifta med basis i samdriftsfjøset (som nå eies av Vebjørn Ness). Rasjonaliseringsgevinsten ved ervervet taler sterkt for odelsfrigjøring.

Odelsløser Arild Wigdahls planer for eiendommen taler også for odelsfrigjøring. Wigdahl har bare bruk for 30-40 dekar av eiendommens dyrka mark, som han har tenkt å bruke til økologisk produksjon av jordbær, poteter og grønnsaker. Resten har han tenkt å leie bort. Det er et mål for landbruksmyndighetene å redusere andelen leiejord. På spørsmål om hvilken del av eiendommen han hadde tenkt å bruke til egen drift, anga han i møte med kommunen arealet øst for tunet. Dette vil gå ut i et stort, sammenhengende areal med fulldyrka mark. Slik administrasjonen ser det, vil dette kunne medføre driftsmessige ulemper for landbruket.

Det at et stort fjøs i full drift er knyttet til eiendommen det søkes odelsfrigjøring (og odelsløsning) av, gjør som nevnt denne saken spesiell, trolig unik. Dersom man skal se på praksis fra tilsvarende saker, må altså dette momentet holdes utenfor, i første omgang. Praksis har nok endret seg noe de siste årene, i retning av at det skal mer til for ikke å godkjenne odelsfrigjøring. En sak som er sammenlignbar med herværende sak, og som ble avgjort av Statens landbruksforvaltning 25. mars 2010, blir i korte trekk referert i det følgende. Saken gjelder odelsfrigjøring av Roås, gnr. 121, bnr. 1 i Ski kommune.

Eiendommen har et totalareal på 336 dekar, hvorav 150 dekar er fulldyrket og 169 dekar produktiv skog. Bruket har våningshus, kårbolig/potetkjeller, bryggerhus med hybel, driftsbygning, vognskjul, hønsehus/grisehus, smie og stabbur. Alle bygningene er godt vedlikeholdt og til dels modernisert. Kjøperne eier fra før Endsjø, gnr. 130, bnr. 1, som grenser til Roås. Endsjø er på totalt 442 dekar, derav 273 dekar fulldyrka jord og 140 dekar skog. Bruket har en melkekvote på 153 tonn, driftsformen er kjøtt- og melkeproduksjon. Odelsløser (den som vil ta gården på odel) er født og oppvokst på gården - flyttet fra gården 24 år gammel i 1973. Eier en landbrukseiendom 20 km unna.

Kommunen, ved Utvalg for miljø og samfunn i Ski - tilrådte at eiendommen ble odelsfrigjort 07.05.2008. Tilrådingen gikk imot administrasjonens anbefaling. Fylkeslandbruksstyret i Oslo og Akershus vedtok 15.12.2008 å avslå søknaden om odelsfrigjøring, i samsvar med administrasjonens tilråding. Avslaget ble påklaget. Vedtaket ble fastholdt av fylkeslandbruksstyret 26.02.2009. Statens landbruksforvaltning tok klagen til følge 25.03.2010, og frigjorde eiendommen fra odel. SLF la avgjørende vekt på at salget av odelseiendommen til kjøperne "innebærer en tilnærmet optimal drifts- og arronderingsmessig løsning, og "er ikke i tvil om at i denne saken må hensynet til odelsrettshaverne vike".

Fakta i denne saken er veldig lik herværende sak. Størrelsen på dyrka mark og melkekvoten samsvarer godt. I begge sakene vil man også ved en odelsfrigjøring oppnå stor rasjonaliseringsgevinst. Eiendommen Roås har imidlertid langt bedre kvalitet på bygningsmassen enn Nes gård.

Administrasjonen vil etter en samlet vurdering sterkt tilrå at landbruksnemnda går inn for odelsfrigjøring av Nes gård. En er ikke i tvil om at hensynet til odelsrettshaverne må vike

i dette tilfellet. En vekting av hensyn tilsier at eiendommen blir odelsfrigjort, også dersom en holder samdriftsfjøset - som er en del av driftsenheten til Vebjørn Ness - utenfor.

I tillegg til det som er anført over, kan det forventes negative samfunnsmessige konsekvenser dersom odelsfrigjøring ikke blir innvilget. Dersom odelsløser får overta 10/9 uten at 10/70 (fjøset) følger med, vil Vebjørn Ness sitte igjen med et fjøs i 10-millionersklassen uten en tilknyttet landbrukseieendom, og med et svekket grunnlag for å fortsette drifta.

Drifta av melkefjøset på 10/70 er knyttet til 10/9, som del av driftsenheten. Det var en tilknytning mellom eiendommene også før eiendommen ble solgt, i form av en heftelse om samdrift. Ut fra historikken i denne saken, er det ikke rimelig at 10/9 kan løses ut på odel, og at eieren sitter igjen med 10/70.

Lederens innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd tilrår at gnr. 10, bnr. 9 i Bjugn kommune blir frigjort for odel.