



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

10/1314

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
11.08.2011
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2010/9813-422.4
Deres ref.

Vebjørn Ness

7165 OKSVOLL

Vedtak om odelsfrigjøring av eiendommen Bjugn 10/9

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte sak for førsteinstansbehandling ved oversendelse fra kommunen datert 14.04.2011.

Saksgang:

Advokat Ivar Chr. Andersskog har på vegne av Vebjørn Ness søkt om odelsfrigjøring av gnr. 10 bnr. 9 i Bjugn kommune ved brev datert 06.12.2010. Ness kjøpte denne eiendommen ved kjøpekontrakt datert 18.04.2009 som tilleggsareal til annen landbrukseiendom som han leier. Bakgrunnen for odelsfrigjøringssøknaden er at Arild Wigdahl, som er bror av tidligere eier og selger, ved stevning til Fosen tingrett datert 06.10.2010 har tatt ut søksmål mot Ness med påstand om å få overta gnr. 10 bnr. 9 i kraft av sin odelsrett.

Formålet med Vebjørn Ness sitt erverv av gnr. 10 bnr. 9 er å drive denne sammen med to eiendommer som han leier fra før, henholdsvis hans fars eiendom og Tore Hellems eiendom, samt en større driftsbygning for melkeproduksjon som står på egen tomt. Sistnevnte eiendom eies av Vebjørn Ness. Begge de leide eiendommene grenser til gnr. 10 bnr. 9, og han har ved kommunens vedtak datert 09.06.2009 fått konsesjon. Det er ikke uttrykkelig nevnt i kommunens konsesjonsvedtak at Ness har behov for tilleggsareal, men det framkommer av kommunens vurdering at ervervet gir en god driftsmessig løsning. Fylkesmannen har lagt til grunn at ervervet er godkjent fordi Ness har behov for tilleggsareal, og i brev datert 28.02.2011 har Fylkesmannen konkludert med at det er grunnlag for å realitetsbehandle odelsfrigjøringssøknaden.

Bjugn kommune ved felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn har i møte den 06.04.2011 med 5 mot 3 stemmer tilrådd at gnr. 10 bnr. 9 frigjøres for odel.

	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		

Det har i etterkant av kommunens behandling kommet inn en del skriftlige merknader fra begge partene. Fylkesmannen ved saksbehandler Trine Gevingås har i tillegg hatt møte med Tore og Maj-Lis Hellem den 03.05.2011, og med Arild Wigdahl og hans datter Line Wigdahl Raustein den 05.05.2011.

Fylkesmannen ved landbruksdirektør og saksbehandler var på befaring den 09.08.2011. Begge partene var representert, og i tillegg deltok Edmar Bakøy fra Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn kommuner. Det vesentligste av jordbruksarealene og bygningene på odelseiendommen ble besiktiget, i tillegg til driftsbygningene på gnr. 10 bnr. 70 og gnr. 7 bnr. 3. Gnr. 10 bnr. 70 er ei tomt med påstående driftsbygning hvor Vebjørn Ness har din kjøtt- og melkeproduksjon per i dag, mens gnr. 7 bnr. 3 og driftsbygningen på denne eiendommen tilhører Arild Wigdahls sønn. Gnr. 7 bnr. 3 ble besiktiget fordi Wigdahl har opplyst at det kan være aktuelt å drive denne eiendommen sammen med gnr. 10 bnr. 9 dersom odelsfrigjøringsøknaden ikke innvilges.

Eiendommen som er søkt odelsfrigjort:

Gnr. 10 bnr. 9 i Bjugn kommune har et totalareal på 229 dekar jf. opplysningene i gårdskartet. Av dette er om lag 140 dekar fulldyrket jord og 30 dekar beite. Eiendommen har fire parseller, derav to større parseller med landbruksareal. Den største av disse grenser til tomta hvor driftsbygningen, gnr. 10 bnr. 70, står. På den tredje parsellen er det noen dekar med beiteareal, og den fjerde er en holme. Eiendommen har en melkekvote på om lag 150 tonn. Våningshuset på eiendommen er oppgradert og påkostet av Vebjørn Ness.

Vebjørn Ness – søker om odelsfrigjøring:

Vebjørn Ness eier en større og tidsmessig driftsbygning, gnr. 10 bnr. 70, som han ervervet i 2009. Han driver i tillegg sin fars eiendom, gnr. 10 bnr. 3, som har en melkekvote på 195 732 liter. I tillegg har Vebjørn Ness en avtale om leie av melkekvote på 138 589 liter og om lag 207 dekar dyrket mark fra Tore Hellem. Etter det Fylkesmannen forstår er samarbeidet mellom eierne av gnr. 10 bnr. 3, gnr. 8 bnr. 7 og gnr. 10 bnr. 9 organisert som ei samdrift hvor Jostein Ness og Tore Hellem er passive deltakere.

Arild Wigdahl – odelsberettiget:

Wigdahl er tidligere eiers eldre bror. Han vokste opp på gården og har deltatt i gårdsarbeidet fra 11-12-årsalderen. Wigdahl drev gården fra 1964 til 1970 med melkeproduksjon. Odelsløserens yngre bror drev eiendommen sammen med sine foreldre fram til han overtok den i 1985. Arild Wigdahl drev da konas gård gnr. 7 bnr. 3, som nå eies av Wigdahls sønn. Wigdahl har planer om bosetting og drift på gnr. 10 bnr. 9.

Rettslig grunnlag for behandling av saken:

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 eigedomstileigning som departementet har godkjent av di kjøparen bør få tilleggsjord, kan departementet fri slik jord for eldre odelsrett. Odelsfrigjøring kan skje når det ikkje er tvil om at omsynet til odelsretthavarane må vike av di eigedomstileigninga 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."

Vurdering:

Høyesterett har uttalt følgende om interesseavveiningen i forhold til vurderingstemaet etter odelsloven § 31: "Ved den interesseavveining som her må foretas, vil hensynet til odelsretten som rettsinstitutt og til de enkelte odelsberettigedes interesser ha en sentral plass. Men hvor stor betydning dette hensyn må tillegges, vil måtte variere ut fra vekten av de motstående jordrasjonaliseringshensyn og ut fra en vurdering av den odelsberettigedes tilknytning til eiendommen og forholdene for øvrig."

Begge partene har pekt på en del historikk i tilknytning til oppløsningen av den forrige samdriften, Vebjørn Ness sin overtakelse og odelsløsningssøksmålet. Fylkesmannen har forståelse for partenes behov for å redegjøre for disse forholdene, men de har ikke videre vekt i forhold til hvorvidt eiendommen skal odelsfrigjøres eller ikke.

Innledningsvis finner Fylkesmannen grunn til å knytte noen kommentarer til behandlingen av saken i kommunen. Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner foretok befaring i forkant av møtet hvor odelsfrigjøringssøknaden ble behandlet. Odelsløser Arild Wigdahl har både i brev datert 03.06.2011 og i møte med saksbehandler hos Fylkesmannen gitt uttrykk for at banksjefen i Bjugn sparebank var til stede under denne befaringen, og at han kom med uttalelser om inntektspotensialet til odelseiendommen samt ga en del økonomiske vurderinger i favør av samdrifta. Wigdahl opplyser at han ikke var klar over at banksjefen ville være tilstede under befaringen, og at han derfor ikke fikk anledning til å imøtegå uttalelsene og dermed ivareta sine interesser overfor nemndsmedlemmene. Fylkesmannen har forståelse for at Wigdahl opplever dette som svært uheldig. I tillegg finner fylkesmannen at kommunens saksframstilling og vurdering til nemndsmøtet den 06.04.2011, framstår som ubalansert ved at de argumenter som taler for å innvilge odelsfrigjøringssøknaden er vektlagt noe ensidig i forhold til de argumenter som taler mot odelsfrigjøring.

Arild Wigdahl har gitt uttrykk for at hans bror var i en tvangssituasjon da han solgte eiendommen til Vebjørn Ness, og at odelsretten derfor må tillegges stor vekt. Det er på det rene at det formelt ikke er snakk om noe tvangssalg. I hvilken grad tidligere eier selv opplevde at han var tvunget til å selge eiendommen synes noe vanskelig å få klarlagt. Vi finner at dette argumentet ikke kan tilleggs stor vekt.

Under befaringen den 09.08.2011 ble det opplyst at tidligere eiers barn som hadde best odelsrett til eiendommen, fraskrev seg sin odelsrett i forbindelse med salget til Vebjørn Ness. Det foreligger uttalelser fra Arild Wigdahls barn som alle støtter farens odelsløsningssøksmål. Dette må tillegges en viss vekt.

Gnr. 10 bnr. 9 er Arild Wigdahls barndomshjem, og han har opplyst at han har deltatt i gårdsarbeidet fra 11-12-årsalderen. Før hans yngre bror tok over gården, var Wigdahl best odelsberettiget og han drev også gården fra 1964 til 1970 med melkeproduksjon. Etter dette har han i en periode drevet konas

hjemgård, gnr. 7 bnr. 3 i Bjugn, og hatt andre yrker. Vi kan imidlertid ikke se at Wigdahl etter 1970 har bodd på eller deltatt i driften av odelseiendommen.

Fylkesmannen legger til grunn at Wigdahl har tilknytning til odelseiendommen, men på grunn av den tid som har gått siden han drev den og var bosatt der finner vi ikke grunn til å legge avgjørende vekt på dette forholdet. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at Arild Wigdahl har hatt noen forventning om å få overta odelseiendommen eller at han på noe tidspunkt har innrettet seg på dette. Dette taler for å innvilge odelsfrigjøringsøknaden.

Arild Wigdahl sitt mål med odelsløsningssaken er å bosette seg på gnr. 10 bnr. 9 og å drive eiendommen selv. Når det gjelder Wigdahls planer for drift av gnr. 10 bnr. 9, er saken i en noe annen stilling nå enn da kommunen behandlet odelsfrigjøringsøknaden. Wigdahl sine opprinnelige planer for eiendommen gikk ut på å drive med økologisk grønnsaksproduksjon på om lag 30-40 dekar av eiendommens jordbruksareal. Bakgrunnen for dette var hensynet til at Vebjørn Ness skulle få leie resten av jorda på gnr. 10 bnr. 9, og dermed få fortsette sin drift. Kommunen vurderte det som uheldig at resultatet av å avslå odelsfrigjøringsøknaden skulle bli at Ness fikk basere driften sin på enda mer leid areal framfor å ha noe eid areal.

Wigdahl har i ettertid endret sine planer for drift av odelseiendommen. Han ønsker å drive eiendommen som selvstendig enhet, eventuelt sammen med den eiendommen som hans sønn i dag eier, gnr. 7 bnr. 3. Sistnevnte eiendom ligger om lag 4-5 km unna gnr. 10 bnr. 9. Den har drøyt 160 dekar med fulldyrka jord som er bortleid. Våningshuset på gnr. 7 bnr. 3 er nedbrent. Wigdahl opplyser at sønnen har planer om å bygge opp våningshuset, men eiendommen er altså ikke bebodd per i dag.

Når det gjelder driftsbygningen som ligger på gnr. 10 bnr. 9, slutter Fylkesmannen seg til kommunens vurdering av at den ikke vil være brukbar i forbindelse med landbruksdrift uten omfattende oppussing. Wigdahl vurderer det slik at melkeproduksjonen med utgangspunkt i melkekvoten som ligger til gnr. 10 bnr. 9 kan skje i driftsbygningen på gnr. 7 bnr. 3. Det inntrykket vi sitter igjen med etter å ha besøkt denne driftsbygningen, er at det må det en del påkostninger til før det kan startes opp med melkeproduksjon her.

Wigdahl har engasjert Norsk landbruksrådgivning og fått utarbeidet driftsplan for odelseiendommen. I brev datert 08.08.2011 fra Norsk landbruksrådgivning er det bl.a. gitt følgende opplysninger og vurderinger om drift dersom Wigdahl får overta gnr. 10 bnr. 9:

"Drift som planlegges i de kommende år:

All jorda forutsettes drevet og holdt i hevd. Det skal dyrkes økologiske poteter på omlag 30 daa i et vekstskifte med korn og gras på resterende areal. Drifta planlegges delvis å være et samarbeid med Arild Wigdahls bror som har traktor og jordarbeidingsmaskiner. Arild Wigdahls datter, Line Raustein Wigdahl, er med i bakgrunnen av gårdskjøpsprosessen og ønsker også å ta over gården når den tid kommer. Melkekvoten på bruket skal leies ut og det vurderes om gården skal drives i samdrift med Wigdahls sønn (eventuelt utleie av kvote til ham), som har en gård 4-5 km unna slik at det oppstår et samarbeid også den veien. Det er forutsatt en pris på utleid kvote på 0,35 kr/liter. Det vil vurderes oppstart med beredskapshjem på gården etter hvert, noe som vil kunne bidra med en viss inntekt. Det er en aktivitet Wigdahl har erfaring med fra tidligere. Det er ikke tatt med noen økonomiske betraktninger rundt dette i selve driftsplanen.

Nye investeringer:

Gården forutsettes kjøpt i årsskiftet 2011/2012 for en pris på 2.000.000 kr (odelstakst). Verdien på hele gården settes til 2.700.000 kr, med bakgrunn i en takst som ble tatt for ett års tid siden. Det forutsettes ikke noen større investeringer i bygning/maskiner i driftsplanens løpetid. Lagerbygningene skal ifølge Wigdahl holde mål til den planlagte produksjonen og nødvendige maskiner leies fra hovedsakelig Wigdahls bror, eventuelt andre ved behov.

Kommentarer til planen:

Driftsplanen viser et årlig driftsoverskudd for drifta på rundt 60.000 kroner. Ikke all verden, men i kombinasjon med inntekta utenfor bruket og et moderat privatforbruk er det tilstrekkelig til å håndtere den forutsatte gjelda. Dette kommer fram i planen i form av at det utløses sparing hvert år. Soliditeten på gården kommer fram av egenkapitalprosenten som ligger mellom 26 og 28 % i driftsplanens periode. Denne er litt vanskelig å fastsette i en slik tenkt situasjon fordi den avhenger av gårdens markedsverdi sett opp mot størrelsen på gjelda. Med de gitte forutsetningene er den likevel stigende, noe som viser at ting går riktig vei. Det vurderes oppstart av beredskapshjem, noe gården vil være en godt egnet arena til. Det er ikke tatt med noen økonomiske betraktninger rundt det i planen, men et slikt tiltak vil naturlig nok kunne bidra positivt til økonomien på gårdsbruket."

Når det gjelder Vebjørn Ness og den løsningen han har oppnådd, så innebærer erverv av gnr. 10 bnr. 9 at han nå driver en enhet bestående av tre sammenhengende landbrukseiendommer med jordbruksarealer som grenser til hverandre. De opplysningene som kom fram under Fylkesmannens befaringsreise tyder på at Ness sin drift har gitt svært gode resultater både når det gjelder fôravlning og melkeproduksjon – til tross for den relativt korte tiden som har gått etter at han overtok gnr. 10 bnr. 9 i april 2009. Salget av gnr. 10 bnr. 9 til Vebjørn Ness gir etter Fylkesmannens vurdering en tilnærmet optimal drifts- og arronderingsmessig løsning i tillegg til god utnyttelse av bygningsmassen, bl.a. driftsbygningen som står på gnr. 10 bnr. 70. Gnr. 10 bnr. 9 er svært godt egnet som tillegg til de eiendommene Ness driver fra før. Disse forholdene taler for å innvilge odelsfrigjøringsønsken. Fylkesmannen har merket seg opplysningene om Wigdahls drift, bl.a. i driftsplanen, men finner at gnr. 10 bnr. 9 er mindre egnet som tillegg til gnr. 7 bnr. 3. I denne sammenhengen vil vi påpeke at sistnevnte eiendom ikke er i selvstendig drift per i dag, og at det hefter en del usikkerhet rundt behovet for investeringer i driftsbygningen på denne eiendommen dersom melkeknoten på gnr. 10 bnr. 9 skal utnyttes.

Det er også reist spørsmål til hvorvidt gnr. 10 bnr. 9 ikke er en såpass stor og ressurssterk som landbrukseiendom at den bør opprettholdes som egen enhet. I denne forbindelsen har vi merket oss kommunens syn slik dette framgår av brev fra Fosen landbruk datert 28.05.2011: "Det er riktig at det har vært en negativ bosettingsutvikling på Nes. Jeg har ikke statistikken foran meg, men generelt er det slik i Bjugn kommune at Botngård har fått økt tilflytting, og "distriktene" har hatt en negativ utvikling. Det kan hende at den negative utviklingen har vært forholdsvis sterk på Nes, som nok har vært det beste jordbruksområdet i kommunen, med god, sandig jord, forholdsvis store jordstykker og tidlig vår. Tidligere var det mange melkebruk og stor aktivitet i landbruket på Nes. I dag er det ikke mange slike gårder igjen, og flere av melkebrukene er i dag mer eller mindre passive medlemmer i en samdrift. Og korn har i økende grad overtatt for husdyrhold. Landbruksvirksomheten har tidligere vært grunnlaget for bosettingen på Nes, og selv i dag vil en nok kunne se en sammenheng mellom intensivt landbruk og bosetting. Det er også riktig at 10/9 nok er en gård av omtrent middels størrelse på Nes, eller over middels, dersom en regner med alle gårdene i aktiv drift. Skal man drive med melkeproduksjon med utgangspunkt i melkeknoten på gården, kreves det imidlertid samarbeid med andre gårder. Først og fremst på grunn av at driftsbygningen på gården ikke er brukbar til dette formålet. Dessuten må det nok hentes inn en del leieareal i tillegg til det gården selv har."

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering på dette punktet.

Etter en samlet vurdering har Fylkesmannen kommet til at det er grunnlag for å innvilge søknaden om odelsfrigjøring. Selv om det må legges vekt på odelsretten som rettsinstitutt, skjer det en svært god rasjonalisering ved salget av gnr. 10 bnr. 9 til Vebjørn Ness. Fylkesmannen er etter dette ikke i tvil om at i denne saken må hensynet til odelsrettshaverne vike fordi ervervet innebærer en god driftsmessig løsning.

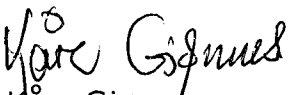
Fylkesmannen har etter dette fattet følgende

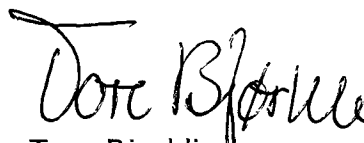
Vedtak:

Med hjemmel i odelsloven § 31 innvilges søknaden fra Vebjørn Ness slik at gnr. 10 bnr. 9 i Bjugn kommune frigjøres for odel.

Fylkesmannens vedtak kan påklages til Statens landbruksforvaltning. Det vises til vedlagte klageorienteringsskjema.

Med hilsen


Kåre Gjønnæs
fylkesmann


Tore Bjørkli
landbruksdirektør

vedlegg: klageorienteringsskjema

Kopi:

Sør-Trøndelag Tingrett	Postboks 2317 Sluppen	7004	TRONDHEIM
Arild Wigdahl		7165	OKSVOLL
Fosen landbruk avd.	Postboks 401	7129	BREKSTAD
Ørland/Bjugn			
Advokat Ivar Chr. Andersskog	Kjøpmannsgata 19	7013	TRONDHEIM
Advokat Marit Eriksson	Postboks 50	7129	BREKSTAD