



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

15/766

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
04.02.2016
Deres dato
15.12.2015

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2015/5925-422.4
Deres ref.
1447/2015

Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Stadfestelse av kommunens vedtak i sak som gjelder godkjenning av jordleieavtale på eiendommen Bjugn 2/2

Vi viser til kommunens oversendelse datert 15.12.2015 av sak som gjelder klage på godkjenning av jordleieavtale etter jordlovens bestemmelser i §§ 8 og 8a.

Saksopplysninger:

Tidligere eier av gnr. 2 bnr. 2 i Bjugn kommune, Erling A. Melum, inngikk avtale om bortleie av jordbruksarealene på denne eiendommen med Robert F. Melum. Avtalen ble inngått den 02.04.2014, og den gjelder fram til vekstsesongen i 2018. I henhold til avtalen dreier det seg om 115 dekar fulldyrket jord og 14 dekar innmarksbeite.

Kommunen opplyser at denne jordleieavtalen ble sendt inn for godkjenning en gang i løpet av 2014.

Erling A. Melum gikk bort i 2014, og Elin Åshild Melum overtok. Overfor kommunen har Elin Åshild Melum kommet med innvendinger mot jordleieavtalen som tidligere eier inngikk med Robert F. Melum. I brev datert 30.04.2015 har advokat Lars Erik Solli på vegne av Elin Åshild Melum anført en rekke forhold som taler for at det ikke var grunnlag for å godkjenne den nevnte jordleieavtalen. Dette gjaldt bl.a. at flere dekar av jordbruksarealet på gnr. 2 bnr. 2 var gjenstand for gjengroing, omfattende forsøpling med landbruksplast mv.

Elin Åshild Melum har ved avtale som er undertegnet den 25.01.2015 inngått ny jordleieavtale med Steinar Lysø.

Bjugn kommune ved felles landbrukskontor for Ørland og Bjugn har den 08.05.2015 godkjent leiekontrakten som var inngått mellom Erling A. Melum og Robert F. Melum. Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger noen særskilt

begrunnelse fra kommunen, ut over en henvisning til at praksisen har vært å godkjenne leieavtaler selv om de ikke har oppfylt tiårskravet i jordloven.

Ved brev datert 01.06.2015 fra advokat Solli har Elin Å. Melum påklaget kommunens vedtak om å godkjenne leiekontrakten som Robert F. Melum inngikk med tidligere eier. De vesentligste klageanførselene er som følger:

- Kommunens godkjenningsvedtak er ikke i tråd med forvaltningslovens prinsipp om at saken skal behandles og begrunnes ut fra den aktuelle saks faktum
- I brev datert 30.04.2015 er det påpekt en rekke forhold som landbrukskontoret som tilsynsmyndighet burde grepet fatt i, bl.a. at flere dekar av jordbruksarealet ligger brakk, samt forsøpling med landbruksplast
- Kommunen burde foretatt befaring på eiendommen forut for godkjenningen
- Vedtaket til kommunen er ugyldig på grunn av manglende individuell behandling av saken

Klagen er innkommet i rett tid, og den er framsatt av en klageberettiget person jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Ved brev datert 12.08.2015 har advokat Bjørn Hovstad kommet med kommentarer til saken på vegne av Robert F. Melum. Her vises det til at Robert Melum har leid arealene på gnr. 2 bnr. 2 i svært lang tid, som tillegg til hans eiendom gnr. 76 bnr. 9 i Bjugn. Det har tidligere vært inngått avtaler med ti års varighet, men ved den aktuelle avtalens inngåelse ønsket ikke eieren dette på grunn av sin alder og et mulig snarlig eierskifte.

Rettslig grunnlag:

«Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eignedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.»

...

«Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eignedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.»

Dette følger av jordloven §§ 8 og 8a.

Klageinstansens kompetanse:

«Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal klageinstansen avvise saken, jfr. dog § 31. Klageinstansen er ikke bundet av at underinstansen har ansett vilkårene for å foreligge.

Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Vedtaket kan ikke endres til skade for klageren, med mindre dennes interesser finnes å måtte vike for omsynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser. Melding om slik endring må være sendt klageren innen 3 måneder etter at underinstansen mottok klagen. Begrensningene i første og annet punktum gjelder likevel ikke når vedtaket også er påklaget av en annen klager, og dennes klage finnes begrunnet.

Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling.»

Dette følger av § 34 i forvaltningsloven.

Vurdering:

Flere av anførselene i klagen dreier seg om at det er slike svikt i kommunens saksbehandling at dette må få konsekvenser for gyldigheten av godkjenningsvedtaket som ble fattet den 08.05.2015.

Kommunens vedtak er nokså skjematisk og begrunnelsen er knapp. Fylkesmannen er enig i at vedtaket burde vært noe mer individuelt og konkret begrunnet. Vi kan imidlertid ikke se at denne mangelen er av en slik art at den bør lede til ugyldighet, jf. forvaltningsloven § 41. I denne vurderingen er det bl.a. lagt vekt på at kommunen i sin forberedende klagebehandling har vært på befaring og gjort en langt grundigere vurdering av saken.

For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene til jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Driften kan ikke være slik at produksjonsegenskapene forringes over tid, som for eksempel dersom kantsonene ikke vedlikeholdes eller dyrkes. Det vises til rundskriv M-3/2011 punkt 3.3 hvor innholdet i driveplikten i jordloven § 8 er nærmere utdypet.

Kommunens rolle som tilsynsmyndighet etter jordlovens regler om driveplikt, vil hovedsakelig måtte være å sikre at jordbruksarealene holdes i en slik stand at produksjonsegenskapene ivaretas. I tillegg skal kommunen vurdere hvorvidt inngåtte jordleieavtaler tilfredsstillende kravene i § 8. Dersom dette ikke er tilfellet, skal kommunene vurdere om det er grunnlag for å gi fritak fra eller lempe på disse kravene, jf. jordloven § 8a. Kommunen har ikke mandat til å ta stilling til eventuelle konflikter mellom avtalepartene som er av privatrettslig karakter, som f.eks. hvem som har rett til å leie et areal mv.

I klagen er det anført at deler av jordbruksarealet på gnr. 2 bnr. 2 ikke er i drift, og at eiendommen er forsøplet med landbruksplast.

I forbindelse med befaring den 12.11.2015 hvor representanter fra kommunen, grunneier og leietaker var til stede, har kommunen notert følgende:

«Areal ute av drift ble merket på kart. 1,1 daa av fulldyrket areal var lite tilgjengelig og var derfor ikke i drift. For å komme til dette arealet med dagens maskinpark ville det ha vært behov for å kjøre over naboeiendommen (Steinar Lysø). 1,5 daa i samme området var ikke i drift på grunn mye vann i jorda, dårlig drenert. 3,5 daa inn mot Koet var også ute av drift på grunn av mye vann og dårlig drenering. Et areal på 0,7 daa var definert som fulldyrket, men kommunerepresentanten mente det var usikkert om dette var riktig etter stikkprøver med jordspyd. Arealet ble opprettholdt som fulldyrket under tvil.

Det ble ikke observert mye rundballplast på avveie under befaring. Kantsonene vurderes å ikke være vesentlig ute av drift. I avtalen er det ikke oppgitt noe om leietagers plikter for rydding av trevirke inn mot kantsone.

I avtalen er det også oppgitt leie av innmarksbeite men disse var ikke tatt i bruk. Innmarksbeite på 13,6 daa var fordelt på 6 teiger spredt utover eiendommen (2,3+4,0+0,7+1,5+3,8+1,3= 13,6, enkelte av teigene skulle mulig har vært klassifisert til utmark pga av for mye tre setting spesielt teig på 2,3 daa og 1,3-daa).»

I kommunens vurdering i den forberedende klagebehandlingen er det vist til at avstanden på 9 km fra leietakers eiendom til de leide jordbruksarealene, ikke anses for å representere en driftsmessig løsning som ikke kan aksepteres. Videre viser kommunen til at istandsetting av grøfter er såpass kostnadskrevende at en ikke uten videre kan regne med at leietaker vil betale for dette. Fylkesmannen slutter seg til denne vurderingen. Driftsenhetene i fylket, som ellers i landet, har til dels store avstander mellom leid og eid jordbruksareal. Dette har vist seg å være vanskelig å regulere. Lang kjøreavstand vil sjelden alene føre til at en jordleieavtale underkjennes fordi man vurderer den driftsmessige løsningen til å være for dårlig.

Videre har kommunen opplyst at av 115 dekar fulldyrket jord som er bortleid, er 6,8 dekar ute av drift. Disse 6,8 dekar er fordelt på fire teiger. I følge kommunen skyldes manglende drift av dette at arealene er vanskelig tilgjengelig med dagens maskineri, samt at grøfting og drenering er for kostnadskrevende til at leietaker forventes å ta alt ansvaret for dette. Vi merker oss også at beitearealet på 14 dekar ligger spredt på 6 teiger og derfor er noe uhensiktsmessig å bruke. Fylkesmannen finner etter dette at de bortleide jordbruksarealene på gnr. 2 bnr. 2 i Bjugn er forsvarlig drevet.

Forholdene som knytter seg til eventuell forsøpling av landbruksplast og lagring av rundballer må sies å være noe på siden i forhold til det mandat som landbruksmyndighetene har i forhold til kontroll av inngåtte jordleieavtaler. Det må være opp til avtalepartene selv å løse konflikter knyttet til slike forhold.

I brev datert 12.01.2016 til Fylkesmannen har advokat Solli kommet med en del tilleggsmerknader til klagesaken på vegne av grunneier Elin Åshild Melum. Det vises bl.a. til tidligere eiers helsetilstand på det tidspunktet da avtalen med Robert Melum ble inngått, samt det forhold at Elin Åshild Melum har inngått avtale med en ny leietaker. Også disse forholdene faller det utenfor landbruksmyndighetene sitt mandat å ta stilling til.

Videre viser advokat Solli til at det ikke forelå noen særskilt søknad om dispensasjon fra jordlovens krav til ti års leietid, men at kommunen fattet sitt vedtak den 08.05.2015 på bakgrunn av jordleiekontrakten som var sendt inn.

Formelt sett er det riktig at det må foreligge en søknad før myndighetene kan ta stilling til om det er grunnlag for å dispensere fra et regelverk. Fylkesmannen finner imidlertid at heller ikke denne feilen kan sies å ha virket inn på vedtaket på en måte som gir grunnlag for å konkludere med ugyldighet. Vårt inntrykk av hvordan reglene om dispensasjon fra driveplikten praktiseres, er at jordleieavtaler som er av kortere varighet enn ti år aksepteres i situasjoner hvor et generasjonsskifte er nært forestående. Kommunen må derfor gis rett i at den praksis som kommer til uttrykk i denne saken er i tråd med hvordan reglene praktiseres ellers i fylket.

Fylkesmannens inntrykk er at denne saken reiser en del spørsmål som det faller utenfor landbruksmyndighetenes mandat å ta stilling til i forhold til den rammen som er gitt i medhold av jordlovens drivepliktsregler. Landbruksmyndighetenes hovedoppgaver er å tilse at jordbruksarealene drives slik at produksjonsegenskapene ikke forringes over tid. På bakgrunn av det som er opplyst, kan Fylkesmannen ikke se at det er grunn til å komme til et annet resultat enn kommunen og det fattes følgende

Vedtak:

Med hjemmel i jordloven §§ 8 og 8a stadfestes kommunens vedtak datert 08.05.2015 om dispensasjon fra jordlovens krav til at jordleiekontrakten skal være tiårig.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør

Magnhild Melandsø
ass. landbruksdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Advokat Bjørn Hovstad	Postboks 125	7291	STØREN
Advokat Lars Erik Solli	Postboks 2	7129	BREKSTAD