

Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn

Advokat Gard Lyng
P.b. 281
7402 TRONDHEIM

Dato: 30.08.2010

Svar ang. søknad om fradeling av eiendom - langsiktig leieavtale - 1627/87/1

Saksnr.: 2010/2231
Eiendom.: 1627 Gnr: 87, Bnr: 1
Vedtak nr.: 10/40
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Advokat Gard Lyng søker på vegne av grunneier Per Storø om fradeling av langsiktig leierett fra gnr. 87, bnr. 1 i Bjugn. Eiendommen utgjør omtrent halvparten av Madsøya, og har et totalareal på ca. 262 dekar, derav ca. 65 dekar fulldyrka mark og 37 dekar beite.

Leieavtalen gjelder våningshuset på Madsøya, samt ikke-eksklusiv rett til bruk av de øvrige bygninger på eiendommen, unntatt Staurhuset. Leieavtalen inkluderer fri benyttelse av eiendommen forøvrig, så lenge dette ikke er til sjenanse for eieren. Erverver er Ole Ståle Nilsen, som skal benytte huset/rettigheten til fritidsbolig.

Leieforholdet startet sommeren 2008, og er ikke tidsavgrenset. Leieavtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd, men eier må ha "god saklig grunn" for å kunne si opp avtalen. Evt. tvister skal søkes løst av partene ved forhandlinger. Fosen tingrett er "riktig vernet" (formulering i avtalen) for evt. tvisteløsning.

Leietaker har forkjøpsrett til eiendommen (altså ikke bare leieobjektet) dersom denne selges til andre enn "sine nærmeste". "Løsningssummen" er 80 % av markedsverdien på løsningstidspunktet.

Per Storø ble innvilget fritak fra bo- og driveplikten ved erverv av eiendommen i 1992. Dette under forutsetning at jordbruksarealet ble stilt til disposisjon til andre brukere som hadde behov for dette.

Rettslig utgangspunkt

Jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen. Delingsforbudet gjelder også leieavtaler når avtalen gjelder i mer enn 10 år eller ikke kan sies opp av utleieren. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Konsesjonsloven:

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og slike eier og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen. Dette følger av konsesjonslovens formålsparagraf (§ 1). Ifølge konsesjonsloven § 9 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

§ 3: "Lovens regler om konsesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom. Det samme gjelder for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket."

Vurdering:

I delingsskjemaet er det angitt et areal på 5 dekar. En antar dette er tenkt på arealet i tilknytning til bygningene på gården. I gårdskartet er arealet knyttet til tomteareal rundt bygningene angitt til 2,6 dekar. Arealet rundt er enten fulldyrka (i nord) eller beite (i sør). Leietaker må ikke foreta disposisjoner som skaper ulemper for jordbruksdrift på eiendommen, hvilket i dette tilfellet vil si beitedyr.

Leieavtalen - datert hhv 09.02.2010 og 02.06.2010 - bør fornyes eller renskrives. Det finnes to pkt. 7. Det bør for øvrig vurderes om det er behov for å se over avtalen på nytt for å se om det er andre punkter som bør endres. Kanskje kunne f. eks. en tredjeperson trekkes inn i forbindelse med forståelse av avtalens innhold, og evt. megling, før saken fremmes for tingretten.

En har ellers ingen betenkeligheter med at en annen enn eieren bruker bygningene og eiendommen til fritidsbruk. Dette har ingenting å si for mulighetene til å utnytte ressursene på eiendommen til jordbruksformål.

Adv. Lyng angir i delingsskjemaet/søknaden at han skriver under på vegne av leietaker. Det er eier som skal søke om deling, altså Per Storø. En har ikke sendt søknaden tilbake og bedt

om Storøs samtykke/underskrift, da en tar for gitt at advokat Lyng handterer saken på vegne av grunneier Storø.

Når det gjelder konsesjonsbehandlingen, er det imidlertid leietaker som er søkeren. Formelt sett skal konsesjonssøker søke om konsesjon på eget skjema, men for enkelhets skyld, og siden delegasjonsreglementet åpner for dette, kan konsesjonsbehandlingen gjøres som et eget punkt i vedtaket.

Overdragelsen - eller leieforholdet - er ikke i strid med konsesjonsloven (spes. §§ 1 og 9). Kommunen plikter å foreta en prisvurdering i de tilfeller at kjøpesum overstiger 1,5 mill. kr. Ved en kapitalisering av leieinntektene (som stort sett må betraktes som nettoinntekter siden leier har alle driftsutgifter), kommer en ikke opp i en slik sum. Kr 48.000 pr. år blir f. eks. kapitalisert med 7 % rente ca. kr. 700.000.

Saksområdet er delegert til Fosen Landbruk avd. Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn leieavtale datert 09.02.2010/02.06.2010 om leie av våningshuset på gnr. 87, bnr. 1 i Bjugn uten tidsavgrensning. Dette under forutsetning at leieforholdet ikke medfører ulemper for drift av jordbruksarealene.
2. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2, innvilger Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn konsesjon til Ole Ståle Nielsen som eksklusiv leietaker av våningshuset og andre bygninger på gnr. 87, bnr. 1 i Bjugn, og ikke-eksklusiv bruksrett til resten av eiendommen. Dette under forutsetning at leieforholdet ikke medfører ulemper for drift av jordbruksarealene.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler

Kopi til:

- Per Storø
- Ole Ståle Nielsen

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.