



Ørland kommune

Postboks 43

7159 BJUGN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Trine Gevingås, 73 19 92 72

Stadfesting av Ørland kommune sitt vedtak som gjeld deling av egedomen 76/6 - endeleg avslag

Fylkesmannen har motteke denne saka for klagebehandling etter jordlova.

Ørland kommune har opplyst følgjande:

Silvia Melum Holmøy søkte den 23.04.2020 om samtykke til frådelling av 4 parsellar med innmark og utmark frå sin landbrukseigedom "Aserøen" gnr 76, bnr 6 i Vallersund i Ørland kommune.

Egedomen er, i følgje Nibio sitt gardskart, totalt 524 daa, fordelt på 79 daa fulldyrka jord, 10 daa innmarksbeite, 213 daa produktiv skog og 224 daa anna areal. Dyrkajorda på bruket er bortleigd. Samla areal som er søkt frådelt er på totalt 413 daa, fordelt på 60 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 176 daa produktiv skog og 174 daa anna areal. Gjenværande areal på gnr 76, bnr 6 blir, hvis søknaden innvilges, på totalt ca 111 daa, derav ca 18,5 daa fulldyrka jord, ca 7 daa innmarksbeite, ca 37 daa produktiv skog og ca 48 daa anna areal. Arealet på 18,5 daa dyrkamark er planlagt leigd ut til Lars Bugten.

I vedlegg til søknaden opplyses at det er nabo Lars Bugten er aktuell kjøpar. Han har gjort rede for sitt behov for tilleggsareal i brev datert 25.03.2020. Bugten eig landbrukseigedom "Aserøen" gnr 76, bnr 7, også kalt "Øra", og treng areala for grasproduksjon. Han har for nokre år siden bygd nytt lausdriftsfjøs med melkerobot og har for lite eige areal for si drift. Han ynskjer difor å kjøpe meir areal. Areal på gnr 76, bnr 6 er i bra stand og ligg gunstig til for å drive saman med Lars Bugten sine øvrege areal. Søkjarane har i eit vedlegg til søknaden opplyst at dei meiner delinga gjer ei god løysning for egedomen "Aserøen" gnr 76, bnr 6.

Gjenværande areal vil gjere det mogleg med næringsverksemd og bruk av bygningar. Dei er usikre på om dei vil busettja seg på egedomen men håpar at nokon av etterkommarane vil gjere dette på sikt.



Saksgangen:

Ørland kommune ved landbruksnemnda behandla saka i møte den 16.06.2020, og det blei fatta følgjande vedtak med fem mot ein stemme:

«Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland samtykke til fradeling av parsell nr 1 - 4 fra landbrukseiendommen "Aserøen" gnr 76, bnr 6 i Ørland. Adr. Asserøybakken 24. Dette gjelder fradeling av areal opplyst i søknad på ca. 418 daa inn- og utmark.

Grunngjevinga for avslaget er at attværande eigedom gnr 76, bnr 6 blir ein landbrukseigedom utan krav om boplikt. Det er ikkje ønskeleg å opprette slike eiendommer. Den omsøkte delinga av eiegedomen blir ut frå ei driftsmessig vurdering sett på som uhensiktsmessig.

Landbruksnemnda i Ørland delegerer til Landbrukskontoret å godkjenne en eventuell justert søknad der den gjenværende eiendommen med "Aserøen" gnr 76, bnr 6 fortsatt er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med boplikt eller der det fradeles slik at det bare blir igjen en høvelig tomt rundt gårdstunet.»

Dette vedtaket er påklaga av Silvia og Jon Martin Holmøy. I klagen er det bl.a. peikt på følgjande forhold:

- Kommunen kjem med motstridande vurderinger av saka
- Kommunen har brukt argumentasjon som er feil
- Klager har sett liknande saker få positivt utfall i kommunen tidlegare
- Gårdbrukeren som skal kjøpe tilleggsarealet som er søkt fradelt seier at han ikkje har bruk for det arealet som blir liggande igjen
- Frådeling som omsøkt vil være meir til nytte for kjøpar enn til ulempe for selgjar
- Det er motstrid i det kommunen seier om bosettingshensynet
- Det er lagt for lite vekt på at salet av tilleggsareal er med på å styrke landbruket i kommunen
- Det har tidlegare kome signal frå Fylkesmannen om at denne typen deling av landbrukseigedom kan akseptrast
- Klagerne føreslår å selgje all dyrka jord men vil behalde utmarksarealene.

I e-post send den 02.09.2020 kjem den klagande part med tilleggsopplysningar. Dei har gitt opplysningar om sine planar for eigedomen, og at dei har behov for noko areal for å kunne realisera desse.

Kommunen ved landbruksnemnda har behandla klagen i møte den 02.09.2020 men ikkje funne grunn til å ta den til følge og endre sitt opprinnelege vedtak.

Fylkesmannen skal etter dette ta stilling til om Ørland kommune sitt vedtak er i tråd med jordlova §§ 1 og 12, og om det i klagen er peikt på forhold som tilseier at sak bør få eit anna resultat.

Rettsleg grunnlag:

Føremålet med jordloven er gitt følgjande ordlyd i lovens § 1:

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.



Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

§ 12 i jordlova regulerar deling av eigedom som kan nyttast til jord- eller skogbruk, her er de første tre leddene i paragrafen gjengitt:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i **jordlova.**»

Klageinstansens kompetanse:

Forvaltningsloven § 34 inneholder følgende bestemmelser om klageorganets mandat:

«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 stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyre.

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.»

**Fylkesmannen si vurdering:**

Den omsøkte delinga vil styrke ressursgrunnlaget på naboeigedomen til Lars Bugten, der det er mjølk- og kjøtproduksjon og moderne driftsapparat. Ulempen, slik kommunen ser det, er at den gjenværende eigedomen vil få sitt ressursgrunnlag så sterkt redusert at moglegheitene for busettjing svekkes. Fylkesmannen sluttar seg til denne vurderinga. Det er fast praksis etter jordlova å tillate frådeling av gardsbebyggelse dersom resteigedomen skal videreselgast som tilleggsareal. Det er imidlertid ikkje ei ønska utvikling å åpne for å frådele meir enn ei naturleg tomt rundt husa på garden. I enkelte tilfeller kan det gjevast tillatelse til frådeling av eit større areal som blir liggjande igjen saman med husa på garden, men dette skjer etter ei konkret vurdering kor kommunen tek utgangspunkt i kva som er hensiktsmessig bruksstruktur i det aktuelle området. I denne saka har Ørland kommune ikkje funne grunn til å åpne for frådeling av husa på garden med meir enn ei naturleg tomt, og Fylkesmannen kan ikkje sjå at denne vurderinga bør overprøvast.

Vedlagt klagen er det lagt ved eit nytt justert kart der mesteparten av dyrkamarka blir søkt frådelt. I opprinneleg søknad skulle tre jordstykker på til saman ca. 18,5 daa ved garden behaldast. Dette er i henhold til justert kart redusert til ca. 5 daa dyrka mark som skal behaldast. Totalarealet som skal behaldast på "Aserøen" gnr 76, bnr 6 er redusert fra 111 daa til 82,5 daa.

Etter Fylkesmannen si vurdering vil dette fremdeles gje ei utenleg enhet, og vi slutter oss til kommunens vurdering også på dette punktet.

I klagen er det vist til at andre liknande søknader skal ha fått positivt utfall. Vi merker oss at kommunen i samband med si førebuande klagehandsaming har opplyst følgjande om dette:

«Det stemmer at det i Ørland kommune er godkjent noen få delinger der selger av landbruksarealer har beholdt litt mer areal enn det som er nødvendig rundt bebyggelsen på tunet. I de tilfellene dette er godkjent har det vært fordi eierne har hatt næringsmessige behov for mer areal eller andre gode argumenter for den løsningen som ble valgt. Eksempelvis Romstad gård som fikk godkjent å beholde ca. 18 daa utmarksareal for å kunne sanke råstoff til sin gårdsmatproduksjon. Eierne av Romstad gård bodde og skulle fortsette å bo på gården etter fradelingen, samt drive sin produksjon og gårdsbutikk videre. Det er også nylig eksempel på at sammenlignbar søknad er avslått i Ørland kommune. Å si ja til omsøkt fradeling på "Aserøen" gnr 76, bnr 6 vil være forskjellsbehandling.»

Kommunens forklaring viser at denne sakstypen er gjenstand for svært konkrete vurderingar. Det vil gjøre seg gjeldende ulike omsyn frå sak til sak, og det skal etter vår vurdering mykje til for å kunne seie at eit tilfelle er usakleg forskjellshandsama sammenligna med eit anna. Forskjellshandsaming er ikkje kritikkverdig i seg sjølv, så lenge ulike resultatlar er begrunna ut frå konkrete forhold som varierer fra sak til sak. Vi kan etter dette ikkje sjå at det er grunnlag for ein påstand om usakleg forskjellshandsaming.

Korvidt busettjingsomsynet er best ivareteke ved å tillate deling eller behalde eigedomen udelt, er i all hovudsak opp til kommunen – all den tid kommunen ikkje praktiserar jordlova § 12 i strid med dei nasjonale føringane som gjeld tenleg bruksstruktur. Etter vår vurdering er det relevant av kommunen å leggje vekt på at gnr. 76 bnr. 6 vil vere under arealgrensa for boplikt etter konsesjonslova dersom delingssamtukke innvilgast. I et slikt tilfelle har ikkje kommunen virkemidler for å sikre framtidig busettjing på eigedomen.



Fylkesmannen har vurdert dei anførsane som den klagande part kjem med, man kan ikkje sjå at det er peikt på forhold som tilseier at kommunens vedtak må omgjørast. Det fattast etter dette følgjande

Vedtak:

Med heimel i forvaltningslova § 34 og jordlova §§ 1 og 12 tas klagen frå Silvia og Jon Martin Holmøy ikkje til følge.

Søknaden om deling av gnr. 76 bnr. 6 i Ørland kommune er avslegen.

Fylkesmannens vedtak er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningslova § 28.

Med hilsen

Anstein Lyngstad (e.f.)
Fung. landbruksdirektør
Landbruksavdelinga

Magnhild Melandsø
seksjonsleiar
Landbruksavdelinga

Dokumentet er elektronisk godkjend

Kopi til:

Silvia og Jon Martin Holmøy Høgda 9 6779 HOLMØYANE