

Saksframlegg

Gnr 166/1 Klage på vedtak - deling etter jordloven

Arkivsaksnr.: 10/45799

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Ola Borten Moe søkte på vegne av eier Kjell Reidar Skorstad om deling av eiendommen Skjefstad østre, gnr. 166 bnr. 1, på Leinstrand. Søknaden ble innvilget av formannskapet i sak 49/11 i møte 15.02.2011. Vedtaket er gjort med hjemmel i jordloven og ble påklaget i brev fra advokatfirmaet Nidaros DA, datert 08.03.2011. Klagen fremsettes på vegne av Roy Skorstad, en yngre bror av eier. Klagen er kommet inn i rett tid. Klager er ikke part i saken, men har rettslig klageinteresse da delingen innebærer at han som odelsberettiget mister muligheten til å overta odelseiendommen med bygninger.

Saken oversendes formannskapet for behandling. Dersom klagen ikke tas til følge og vedtaket opprettholdes, sendes saken Fylkesmannen, som er klageinstans i saker etter jordloven.

Lovgrunnlag:

De lovbestemte vilkår for å gi delingssamtykke etter jordloven § 12 er enten at det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt eller at delingen er forsvarlig i forhold til eiendommens avkastning. Sakene må også ses i lys av § 1, Formålet med loven.

Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-4/2003 omhandler departementets syn på reglene om omdisponering og deling og angir hvilke rammer kommunene har ved behandling av sakene. Rundskrivet sier i pkt 8.4.1 "samfunnsinteresser av stor vekt": Også en god bruksrasjonalisering kan gi grunnlag for å samtykke etter dette alternativet.

Landbruks- og matdepartementets brev til kommunene 25.06.2010 presiserer praktiseringen av jordloven § 12. Brevet påpeker blant annet at å skape økt harmonisering mellom eiendomsstrukturen og bruksstrukturen i landbruket er en samfunnsinteresse av stor vekt som kan gi grunnlag for et delingssamtykke.

Klagens innhold

Klager mener Trondheim kommune har fattet et ugyldig vedtak i strid med delingsforbudet i jordloven § 12. Han anfører at kommunen ikke har vurdert om det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt i saken eller om deling er forsvarlig ut fra omsynet til den avkastning eiendommen kan gi, men har gått rett på vurderingen av det frie skjønnet.

Det anføres videre at resterende areal etter deling framstår som en urasjonell driftsenhet knyttet til landbruk.

Klager bemerker at saken gjelder en landbrukseiendom på 910 dekar med 200 dekar fulldyrka jord, noe som utgjør en drivverdig enhet slik den er i dag. Eiendommen må derfor anses som en stor Sør - trøndersk landbrukseiendom hvor det er fullt mulig å bo og drive jorda, noe klager ønsker. En deling vil således ikke ivareta formålet med jordloven, jf. § 1.

Klager kan heller ikke se at formannskapet har vurdert at eiers yngre bror er beredt til å overta eiendommen og drive denne som egen fullverdig driftsenhet. Videre opplyser klager at han vil begjære odelsløsning mot sin bror for eiendommen.

Vurdering

Trondheim har 58000 dekar dyrka jord i drift, og det dyrkes korn på 69 % av arealet. Over halvparten av

Trondheim kommune

eiendommene som er i drift har korndyrking som eneste produksjon. Jorda er fordelt på 478 eiendommer, men bare 234 av disse er i aktiv drift, resten leier bort arealene. Mange driftsenheter har mer leid areal enn eget. Leiejorda blir gjerne drevet på en mer lettvinnt måte enn egne areal. Spesielt ser vi at det investeres mindre i drenering og vedlikehold på leid jord fordi det er en usikkerhet i hvor lenge leietaker har arealet til rådighet. Dårlig drenering gir dårligere avling og kan føre til økt forurensning fra arealet gjennom større avrenning av matjord og næringsstoffer.

Delingssaken innebærer en sammenslåing av produksjonsareal på to eiendommer med korndyrking som grenser mot hverandre. Den nye driftsenheten vil omfatte 384 dekar fulldyrka jord, med et arbeidsomfang på ca 0,6 årsverk. Dette vil være en styrking av et bruk i drift der det ligger godt til rette for en god utnytting av eksisterende driftsapparat. Løsningen fører også til en god arrondering.

Det er ikke utelukket at Skjefstad østre kan gi grunnlag for husdyrproduksjon eller annen drift i et omfang som gir en brukbar inntekt til en driftig eier. En oppstart av næringsmessig dyrehold vil imidlertid kreve betydelige investeringer og er avhengig av interesse, initiativ og ressurser til den som eier og driver. Dagens eier har overtatt gjennom sin odelsrett og har valgt å oppfylle sin driveplikt ved å leie bort jorda til nabogården. Han kan ikke pålegges å selge når han oppfyller sine forpliktelser i forhold til bo- og driveplikten. Ved å oppfylle lovpålagt boplikt i 5 år kan eier også flytte fra eiendommen og bosette seg et annet sted, uten å selge den. Dersom han skal selge eiendommen har han heller ingen plikt til å selge til noen som kan drive eiendommen som et selvstendig bruk. På den måten kan kommunen ved å avslå deling bidra til å opprettholde forholdet med mye leiejord i stedet for å oppnå en viss harmonisering mellom eiendomsstrukturen og bruksstrukturen. Rådmannen vurderer derfor delingssaker som gjelder tilleggsjord ut fra eiendommens ressurser og eiersituasjon i dag, ikke mulige eierforhold i framtida. Når det inngås avtale om salg av tilleggsjord som fører til en driftsmessig god løsning ønsker rådmannen å støtte dette. Det vil over tid føre til større samsvar mellom eiendomsstrukturen og bruksstrukturen i landbruket i kommunen.

Resterende parsell med bygninger er etter deling en konsesjonsfri eiendom med små produksjonsressurser og vil ikke framstå som en driftsenhet i landbruket. Begrunnelsen for å gi tillatelse til fradeling av et så stort areal er at beliggenheten og arealets kvalitet gjør det mindre interessant som tilleggsareal. Det vil ha en større verdi som et hobbybruk med for eksempel hest da det er stor etterspørsel etter slike små eiendommer i Trondheim. Rådmannen vil i tilleggsjordsaker der tunet er omgitt av attraktiv dyrkajord foreta en betydelig mer restriktiv vurdering når det gjelder tomtestørrelse.

Odelsrett er den rett en person og dennes etterkommere har til å innløse odelsjord, og odelsløsning er når en person bruker sin odelsrett for å få lagt en eiendom til seg. Odelsløsning er et privatrettslig forhold som skal avgjøres i domstolene. Kommunen har ingen myndighet i odelsløsningssaker.

Odelsfrigjøring vil si at staten fatter vedtak om at odelsretten på en eiendom skal opphøre. Dersom deling av Skjefstad østre blir gjennomført, har kjøper en rett etter odelsloven § 31 til å søke om odelsfrigjøring av eiendommen. En slik søknad sendes kommunen som forbereder saken for vedtak hos Fylkesmannen. Spørsmålet om odelsfrigjøring skal avgjøres før domstolene tar stilling til odelsløsningssaken.

Konklusjon:

Rådmannen mener delingen fører til en god bruksrasjonalisering og at jordlovens krav for å gi delingssamtykke er oppfylt. De privatrettslige forhold i saken tar rådmannen ikke stilling til da de må løses i et annet organ. Klagen inneholder ikke nye opplysninger som tilsier en omgjøring av vedtaket.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 22.03.2011

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør byutvikling

Marianne Langedal
Miljøsjef

Vedlegg:

Klage over Trondheim kommunes vedtak – gnr. 166 bnr. 1

Utrykte vedlegg:

Jordloven <http://www.lovdatab.no/all/hl-19950512-023.html>

Landbruks- og matdepartementets Rundskriv M-4/2003

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/rundskriv.html?id=1993>

Landbruks- og matdepartementets brev av 25.06.2010 Praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12. Arkivsak 10/28959

... Sett inn saksutredningen over denne linja