

Møteinnkalling

Primærnæringsutvalget

Møtested: Rådhuset, møterom Elingaard

Tidspunkt: 30.03.2009 kl. 13:00

Eventuelle forfall meldes til Karin Løkken Torp, telefon 69 30 56 40,
e-post kalt@fredrikstad.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Fredrikstad, 28.03.09

Primærnæringsutvalgets møte 30.03.2009

Sakliste

PS 09/17 Gnr 214, bnr 21, Sentrum
Odelsfrigjøring – Fornyet behandling
Søker: Andreas Halvorsen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/16673
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 27349/2009
Klassering: 214/21
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	25.03.2009	09/16
Primærnæringsutvalget	30.03.2009	09/17

Gnr 214, bnr 21, Sentrum Odelsfrigjøring – Fornyet behandling Søker: Andreas Halvorsen

Primærnæringsutvalget ønsker ny behandling av saken, da det er klart at vedtaket i sak 09/16 er i strid med forvaltningslovens §§ 35 og 41. Rådmannen legger derfor saken fram med endra innstilling:

Ny innstilling fra rådmannen av 30.03.09:

1. Primærnæringsutvalgets vedtak av 25.03.09 i sak 09/16 oppheves med hjemmel i forvaltningslovens §§ 35 og 41
2. I medhold av odelsloven og delegerte fullmakter tilrår Primærnæringsutvalget fylkeslandbruksstyret å ikke innvilge odelsfrigjøring på gnr 214 bnr 21 i Fredrikstad. Det er lagt vekt på hensynet til odelsnavers situasjon og odelsloven som rettsinstitutt.
3. Utvalget ber at det blir forberedt sak til neste møte om utvalget har anledning til å trekke tilbake delingstillatelse gitt i sak 07/27 og konsesjon gitt i sak 07/33 med bakgrunn i at utvalget mener å ha fått uriktige opplysninger fra søkerne i sak 07/27.

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av odelsloven og delegerte fullmakter tilrår Primærnæringsutvalget fylkeslandbruksstyret å ikke innvilge odelsfrigjøring på gnr 214 bnr 21 i Fredrikstad.

Det er lagt vekt på hensynet til odelsnavers situasjon og odelsloven som rettsinstitutt.

Fredrikstad, 12.03.09

Primærnæringsutvalgets behandling 25.03.2009:

Det ble på møtet lagt fram et brev datert 24. mars 2009 fra Primærnæringsutvalgets medlemmer til ordfører.

Forslag fremmet på møtet om tillegg til rådmannens innstilling:

På vegne av Sp, Ap, FS, H og FrP fremmet representanten Hans Ek følgende forslag til tillegg til rådmannens innstilling:

2. På bakgrunn av vedlagte brev av 24. Mars 2009, fra Primærnæringsutvalgets medlemmer til ordfører med gjenpart til leder av Primærnæringsutvalget og landbruksforvaltningen, opphever Primærnæringsutvalget sine tidligere beslektede vedtak i saken begrunnet i sviktende og feilaktig informasjon, saksbehandling og vedtak:

- Sak 07/27, datert 19.09.2007, søknad om deling av gnr 214 bnr 21 og
- Sak 07/33, datert 14.11.2007, søknad om konsesjon, gnr 214 bnr 21

Det foreligger således ikke grunnlag for søknaden om odelsfrigjøring av eiendommen gnr 214 bnr 21, Grindebakke i Fredrikstad.

Votering:

Enstemmig som rådmannens forslag med omforent tilleggsforslag lagt fram på møtet.

Primærnæringsutvalgets vedtak 25.03.2009:

1. I medhold av odelsloven og delegerte fullmakter tilrår Primærnæringsutvalget fylkeslandbruksstyret å ikke innvilge odelsfrigjøring på gnr 214 bnr 21 i Fredrikstad. Det er lagt vekt på hensynet til odelsnavers situasjon og odelsloven som rettsinstitutt.

2. På bakgrunn av vedlagte brev av 24. Mars 2009, fra Primærnæringsutvalgets medlemmer til ordfører med gjenpart til leder av Primærnæringsutvalget og landbruksforvaltningen, opphever Primærnæringsutvalget sine tidligere beslektede vedtak i saken begrunnet i sviktende og feilaktig informasjon, saksbehandling og vedtak:

- Sak 07/27, datert 19.09.2007, søknad om deling av gnr 214 bnr 21 og
- Sak 07/33, datert 14.11.2007, søknad om konsesjon, gnr 214 bnr 21

Det foreligger således ikke grunnlag for søknaden om odelsfrigjøring av eiendommen gnr 214 bnr 21, Grindebakke i Fredrikstad.

Sammendrag

14.11.07 fikk Andreas Halvorsen konsesjon på erverv av gnr 214 bnr 21 som tilleggsjord til sin eiendom gnr 214 bnr 11. Overdragers eldste datter og best odelsberettigede til eiendommen reiste odelsløsningssak i oktober 2008. I september 2008 søkte Andreas Halvorsen om odelsfrigjøring for eiendommen.

Fylkesmannen er kommet fram til at de formelle vilkårene for odelsfrigjøring foreligger, slik at saken kan realitetsbehandles. Kommunen skal i denne forbindelse forberede saken og avgi en uttalelse til fylkeslandbruksstyret.

Vedlegg

- 1 Oversendelsesbrev fra Fylkesmannen datert 29.10.08
- 2 Primærnæringsutvalgets sak 07/33
- 3 Brev fra advokat Fredheim til Andreas Halvorsen datert 03.09.08
- 4 Brev fra advokat Fredheim til Marit og Arnfinn Myhre datert 03.09.08
- 5 Brev fra advokat Reier datert 09.09.08

- 6 Søknad om odelsfrigjøring datert 10.09.08
- 7 Brev fra advokat Fredheim datert 25.09.08
- 8 Brev fra advokat Reier til Fylkesmannen vedrørende søknad om odelsfrigjøring, datert 29.09.08
- 9 Stevning til Fredrikstad Tingrett datert 15.10.08
- 10 Brev fra advokat Fredheim vedrørende odelsfrigjøring, datert 02.02.09
- 11 Notat fra Anita Nordtug Myhre, udatert
- 12 Utsnitt fra kommuneplanen M 1:30 000
- 13 Kart over gnr 214 bnr 21, gnr 214 bnr 146 og gnr 214 bnr 11, M 1:5000 nedkopiert

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- 14 Utskrift fra grunnboken, gnr 214 bnr 21 og bnr 28
- 15 Kartforretning 26.11.2007
- 16 Varsel fra Fylkesmannen til Anita Nordtug Myhre, datert 29.10.08
- 17 Varsel fra Fylkesmannen til Fredrikstad Tingrett, datert 29.10.08

Saksopplysninger

Gnr 214 bnr 21 ligger på Veum, i kommuneplanens arealdel innenfor LNF-område med store verdier for friluftslivet. Fram til september 2007 besto eiendommen i følge gårdskart fra Skog og Landskap av 57 dekar fulldyrka jord, 17,7 dekar skogsmark, 6,1 dekar annet areal og 3,2 dekar som ikke var klassifisert. Marit og Arnfinn Myhre fikk tillatelse til fradeling av 16,4 dekar inkludert tun med bygninger for å selge resten av eiendommen som tileggsjord til Andreas Halvorsen. Han fikk konsesjon på ervervet 14.11.07. Det fradelte arealet som Marit og Arnfinn Myhre beholdt fikk betegnelsen gnr 221 bnr 146 mens det arealet som Halvorsen ervervet ble slått sammen til gnr 214 bnr 21, bestående av ca 66 dekar derav ca 48 dekar fulldyrka jord. Bygningene som står på den delen som nå har fått betegnelsen gnr 214 bnr 146 består av våningshus og eldre driftsbygning.

Anita Nordtug Myhre, eldste datter til Marit Myhre og best odelsberettigede til eiendommen ønsket imidlertid å overta eiendommen og gikk til odelsløsningssak i oktober 2008. Løsningssaken omfatter både bnr 21 og det fradelte tunet bnr 146. Dette fordi odelsloven har som prinsipp at odelsløser plikter å løse inn hele eiendommen.

Når det ble klart at det gikk mot odelsløsningssak, søkte Andreas Halvorsen og Marit og Arnfinn Myhre i september 2008 fylkesmannen om odelsfrigjøring etter odelslovens § 31 av gnr 214 bnr 21. Fylkesmannen har kommet fram til at de formelle vilkårene for odelsfrigjøring etter odelslovens § 31 foreligger slik at saken skal realitetsbehandles. Kommunen skal forberede saken og avgj uttalelse til fylkeslandbruksstyret.

Andreas Halvorsen født 18.06.54, eier og driver gnr 214 bnr 11 med flere. I følge gårdkart fra "Skog og landskap" består eiendommen av 248 dekar fulldyrka jord, 327,8 dekar skogsmark og 11,9 dekar annet areal. Det dyrka arealet på eiendommen ligger på 2 adskilte teiger. Gnr 214 bnr 21 ligger mellom disse to teigene og grenser inn mot begge. Halvorsen er heltidsbonde og driver melkeproduksjon med ca 20 melkekyr. I tillegg til eget areal leies ca 230 dekar fulldyrka jord inklusiv arealet på gnr 214 bnr 21. Gnr 214 bnr 21 grenser til Halvorsen eiendom og har vært leid av han i en rekke år.

Anita Nordtug Myhre er født og oppvokst på gnr 214 bnr 21. Hun er født i 1977 og bodde på gården fram til hun var nesten 20 år. Hun synes å ha hatt en nær tilknytning til gården og har deltatt i driften når hennes besteforeldre drev gården. Hun har hatt interesse for dyr, og har gjennom oppveksten hatt flere dyr, smådyr, katt, hund, ponni, men også produksjonsdyr som sauer, og som hun sier, en okse som egentlig var hennes bestefars.

Etter at hun flyttet fra gården, besøkte hun den daglig fram til hennes besteforeldre var gått bort. Hun opplyser om at hun tre måneder før bestemoren døde fikk beskjed fra sin stefar at hun ikke var ønsket på gården lenger.

Anita Nordtug Myhre har ulike kurs innen landbruk, dyrepleie m.m. og har gått på Kalnes videregående skole, linje for naturbruk, hest og hovslagerlinje. Hun har drevet hundesenter hvor hun hadde tilbud om kurs, hundelufting, dagpass, døgnpass, massasje og privattimer. Det er ikke opplyst om hvor stort omfanget var og hvor lenge hun drev dette, men hun har opplyst at hun måtte avikle da hun ikke hadde egne lokaler for virksomheten.

Hun opplyser at hun ønsker å bygge opp tilbud på odelsgården for hund og hest som hun etter hvert kan livnære seg av.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Odelslovens § 31 lyder:

”I den mon odelsrett vil kunne skiple ei egedomstilleigning som departementet har godkjent av di kjøparen bør få tilleggsjord kan departementet fri slik jord for eldre odelsrett. Odelsfrigjøring kan likevel ikke skje audsynes dei som etter konsesjonslova § 5 første ledd nr 1 kunne kjøpe egedomen konsesjonsfritt, med mindre det gjeld egedom der arealet er under 30 dekar, eller det ikke er tvil om at omsynet til odelsrettshavaren må vike av di egedomstilleigninga inneber ei god driftsmessig løysning.”

I odelsfrigjøringsaker etter § 31 skal altså jordrasjonaliseringshensyn veies mot de odelsrettslige hensynene. Høyesterett har uttalt om interesseavveiningen:

”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.”

I dette tilfelle er Anita Myhre Nordtug datter av selger, og kunne ha kjøpt eiendommen konsesjonsfritt etter konsesjonslovens § 5. Eiendommen er også større enn 30 dekar. For at odelsfrigjøring skal kunne skje i dette tilfelle må det ikke være tvil om at hensynet til odelsrettshaver Anita Myhre Nordtug må vike fordi Andreas Halvorsens erverv innebærer en driftsmessig god løsning.

Andreas Halvorsen er heltidsbonde og driver melkeproduksjon. Han har en leiejord-andel på nærmere 50 %. Bruket har derfor stor behov for å øke eget ressursgrunnlag for å ha sikkerhet for drifta. Den omsøkte eiendommen ligger arronderingsmessig meget godt til rette for å drives sammen med Halvorsens eiendom. Totalt sett er det ingen tvil om at Halvorsens erverv av gnr 214 bnr 21 innebærer en meget god driftsmessig løsning.

Anita Nordtug Myhre er oppvokst på gården, og har bodd der fram til hun var nesten 20 år. Hun har vist stor interesse for gårdsdrift og dyrehold, og vurderes å ha en sterk tilknytning til gården. Det har ikke vært tvil om at hun har best odelsrett, og hun har hatt forventninger til å overta gården. Det legges også til grunn at hun ønsker å tilflytte eiendommen, hun har lagt planer for å drive den på en forsvarlig måte med utgangspunkt i de ressurser og den beliggenhet eiendommen har.

Siden odelsløser plikter å løse hele eiendommen, må vurderingen ta utgangspunkt i de totale ressurser, arealer og bygninger, både på bnr 21 og bnr 146. Odelseiendommen har likevel forholdsvis begrensa ressurser. Men det er mulig å etablere en virksomhet med utgangspunkt i gårdens ressurser som kan gi en næringsinntekt til å leve av. Eiendommen ligger sentralt til, og det er et stort marked for tjenester i tilknytning til hest og hund.

Selv om Halvorsens erverv av eiendommen innebærer en meget god driftsmessig løsning, er vi i denne saken i tvil om hensynet til den odelsberettigede og odelsretten som rettsinstituttt bør vike og følgelig bør ikke odelsfrigjøring gjennomføres.