

THOMMESSEN

ADVOKATFIRMAET THOMMESSEN AS

Haakon Vlls gate 10

Postboks 1484 Vika, NO-0116 Oslo

Telefon +47 23 11 11 11

Telefaks +47 23 11 10 10

Foretaksregisteret

Org nr NO 957 423 248 MVA

www.thommessen.no

Oslo, Bergen, London

Osterøy kommune

Landbruksetaten

Hatland

5282 Lonevåg

Vår referanse 6242813/1
 Ansvarlig advokat Endre Grande

Bergen, 20. desember 2012

SØKNAD OM DELING AV LANDBRUKSEIENDOM, JFR JORDLOVENS § 12 SØKNAD OM KONSESJON TIL ERVERV AV GNR 157, BNR 1 VASSDAL I OSTERØY

1 INNLEDNING

Arvid Seilen er eier av gnr 152, bnr 11 (Seilen) og gnr 157, bnr 1 (Vassdal), begge i Osterøy.

Geir Kristoffer Vassdal er eier av gnr 157, bnr 29 samt bnr 27, 35 og 41. På bnr 29 ligger det som i sin tid var våningshuset på Vassdal, bnr 1.

Arvid Seilen ønsker å selge og Geir Kristoffer Vassdal ønsker å kjøpe gården Vassdal, gnr 157, bnr 1 i Osterøy og har inngått kjøpekontrakt datert 20. november 2012. Denne følger vedlagt.

Som en ser er avtalen betinget av at ervervet kan skje uten hinder av delingsforbudet i jordlovens § 12 samt at Geir Kristoffer Vassdal oppnår konsesjon for sitt erverv.

Jeg opptrer på begge vegne og fremmer med dette søknad om samtykke til deling, jfr jordlovens § 12 og dertil konsesjonssøknad på vegne av Geir Kristoffer Vassdal. Jeg har ikke funnet at det fastsatte skjema "Søknad om deling av grunneiendom" er anvendelig i dette tilfelle, slik at nærværende skriv er å anse som søknaden.

Vedlagt dette brev følger utfylt skjema "Søknad om konsesjon" signert av Geir Kristoffer Vassdal.

Dette skriv tar sikte på å være en utfyllende redegjørelse til støtte for begge søknadene.

2 KORT HISTORIKK

Arild Seilen er eier av – og har sin slektsmessige tilknytning til – gården Seilen, gnr 152, bnr 11 som han nå har vært eier av i ca 30 år. Arild Seilens far overtok midt på 1960-tallet Vassdal, gnr 157, bnr 1. I forbindelse med dette ble bnr 29 fradelt. Bnr 29 omfatter våningshuset på bruket, deler av tunet samt en utmarksparsell på 14-15 da. Denne eiendommen eies av Geir Kristoffer Vassdal. Han er også eier av tre mindre areal som er utskilt fra bnr 1. Dette er bnr 27 (fradelt slutten av 50-tallet/ca 500 m2) med påstående liten hytte, bnr 35 (fradelt på 70-tallet/påstående hytte) og bnr 41 som er en ubebygd tilleggsparcell. De to siste arealene utgjør ca 2,5 da. Totalt utgjør dette 17-18 da.

THOMMESSEN

Eierne av Seilen har etter dette drevet de to gårdene sammen og det må vel betraktes som en driftsenhet i forhold til jordlovens bestemmelser i § 12. Det har ikke vært drift med dyrehold på Seilen siden 1994, dog hadde man travhest frem til 2008. Gården Vassdal har for så vidt gjelder innmark vært bortforpaktet til Geir Kristoffer Vassdal siden 2004 på 10-års kontrakter med rett til forlengelser. Innmarken er holdt i hevd gjennom dette.

Gården Vassdal har vært i Geir Kristoffer Vassdals slekt i lang tid. Hans besteforeldre drev bruket og Vassdal er selv født på bnr 1 i 1953 og fikk skjøte på bnr 29 allerede i 1966. (De andre bnr har han arvet/kjøpt i senere tid). Han er knyttet til eiendommen og dette var en vesentlig årsak til at han inngikk forpaktningssavtale i 2004. I sin forpaktningstid har Geir Kristoffer Vassdal foruten å holde landbruksarealene i hevd også sørget for at driftsbygningen har blitt restaurert, men bygningen fyller i dag ikke kravene til en driftsbygning, det er blant annet ikke innlagt strøm. Geir Kristoffer Vassdal har nå gjennom den vedlagte kjøpekontrakt fått anledning til å bringe eiendommen tilbake i Vassdalslekten, noe han og familien setter pris på.

3 GEOGRAFI/AREAL

Vedlagt følger gårdskart i målestokk 1:12500 som foruten arealoppgave på begge gårdene samlet viser brukenes innbyrdes beliggenhet. Det er 3 km mellom driftssenteret på gbnr 152/11 og jorden på gbnr 157/1. Brukene er beliggende på hver sin side av dalen, helt adskilt fra hverandre og uten noen felles grenser. Slik sett har driften av de to eiendommene samlet alltid vært tungvint.

Videre følger vedlagt kartutsnitt over gnr 157, bnr 1 samt arealstatistikk for begge eiendommene.

4 SØKNAD OM SAMTYKKE TIL DELING ETTER JORDLOVENS § 12

Avgjørelsesmyndigheten etter jordlovens § 12 er delegert til kommunene. Jeg antar at disse, opprinnelig to adskilte bruk, må betraktes som en driftsenhet i forhold til jordlovens § 12. Salget av Vassdal til Geir Kristoffer Vassdal krever således samtykke etter jordlovens § 12. Slikt samtykke kan gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarlig ut fra omsynet til den avkastning eiendommen kan gi. Det er særlig dette siste alternativ som vi mener er relevant i dette tilfelle. Ved avgjørelsen skal det tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er vår klare oppfatning at slike drifts- og miljømessige ulemper ikke vil oppstå, tvert imot, det vil bli bedre driftsforhold på begge brukene og interessen for slik drift vil sannsynligvis øke, i særdeleshet for gården Vassdal. Slik situasjonen er i dag bor Arild Seilen på Seilen, men driften er redusert til et lavt nivå og Seilen har arbeid utenfor bruket. Han har ikke barn som er interessert i begge brukene. Han har en sønn som kan tenke seg å overta Seilen, men bare dette bruk. Det er ikke andre med eventuell odelsrett som er interessert. (Det er neppe odelsrett knyttet til eiendommene i dag). Det er ingen aktiv jordbruksdrift i området rundt. Det er tre gårdsbruk i Seilen, men ingen av naboene er interessert og med dagens rammevilkår i jordbruket vil ikke jordbruksdrift av betydning være interessant.

Som nevnt tidligere har Vassdal forpaktet gbnr 157/1 siden 2004. Han har i noen grad restaurert driftsbygningen og har holdt innmarken i hevd. Geir Kristoffer Vassdal vil fortsatt sørge for at innmarken blir drevet og at beitet blir brukt, slik at han vil ivareta landbruksinteressene knyttet til Vassdal. Også skogen vil i den grad det er lønnsomt, bli drevet. Som nevnt eier Vassdal bnr 29 som blant annet omfatter våningshuset på gården Vassdal. Det ligger til rette for en eventuell sammenføring av bnr 29 med bnr 1 ved Geir Kristoffer Vassdals overtakelse slik at Vassdal igjen blir en "hel gård". Ressursene på brukene, både hver for seg og samlet, er i jordbrukssammenheng små, men det er vårt syn at et

THOMMESSEN

samtykke til deling tross alt vil være positivt i forhold til å ivareta et jordbruksmiljø i bygden og opprettholde aktiviteten. Han har i så måte allerede engasjert seg gjennom den forpaktning han har hatt. Denne avtalen går ut ved utgangen av 2013.

Det er således i begge parter interesse at det i dette tilfelle kan skje en overdragelse uten hinder av bestemmelsen i jordlovens § 12 og det anmodes således om at denne søknaden imøtekommes.

5 SØKNAD OM KONSESJON GEIR KRISTOFFER VASSDAL

Ifølge jordregisteret har Vassdal et totalareal på 613,8 da, hvorav 15,2 da er fulldyrket og overflatedyrket jord samt et tilsvarende areal innmarksbeite. Det er ca 380 da produktiv skog. Ervervet er således konsesjonspliktig, idet ervervet ikke kommer inn under unntakene i § 4 og Geir Kristoffer Vassdal er heller i en slik stilling som § 5 krever for konsesjonsfrihet. Jeg finner likevel grunn til å påpeke at etter

§ 5, 2. ledd ville det ikke hvilt boplikt på denne eiendommen hvis erverver kom inn under § 5, 1. eller 2. ledd. Geir Kristoffer Vassdal er nok "odelsberettiget", men slektens odelsrett er gått tapt og eiendommen har en størrelse som gjør at den i dag ikke ville være odelseiendom uansett.

Geir Kristoffer Vassdal søker konsesjon med fritak for å oppfylle boplikt. Vassdal bor i Arna og har således ikke lang veg til Vassdal på Osterøy og tilbringer mye tid der i og med at han eier bnr 29 og samtidig forpakter denne eiendommen. Han vil opprettholde denne aktiviteten og sørge for at landbruksinteressene som er knyttet til eiendommen blir ivaretatt. Det må dog også fra myndighetenes side erkjennes at ressursene her er av særdeles begrenset karakter og det vil ikke på noen måte være mulig å skape et driftsmessig økonomisk fundament for en eier. En eier vil således være avhengig av å ha fulltidsyrke utenfor bruket og arbeidsmarkedet i Osterøy er i så måte særdeles beskjedent. Vassdal har sitt arbeid i Bergen.

Etter konsesjonslovens § 9 som gjelder eiendommer som skal nyttes til landbruksformål (og i forhold til denne eiendommen er ressursene i så måte særdeles begrensede) skal det legges vekt på fem elementer som er opplistet i bestemmelsen. Etter § 9, nr 1 skal det ved vurdering av konsesjonssøknaden sees hen til om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Prisen partene har avtalt ligger under den beløpsgrense departementet har satt for slik vurdering og prisen er uproblematisk i forhold til bestemmelsen.

Etter § 9, nr 2 skal hensynet til bosettingen i området ivaretas. Selv om Geir Kristoffer Vassdal ikke skal bo permanent på bruket, vil han fortsatt tilbringe mye tid på bruket og det vil ikke skje noen endring i forhold til bosettingen i området. Det bor jo ingen på bruket i dag.

Etter § 9, nr 3 skal det hensyntas om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Det mener vi helt klart at ervervet gjør. Geir Kristoffer Vassdal vil minst opprettholde den drift som er i dag og utnytte de landbruksmessige ressurser bruket har.

Etter § 9, nr 4 skal det hensyntas om erververen anses skikket til å drive eiendommen. Det er vår oppfatning at Vassdal har dokumentert dette gjennom den aktivitet han har hatt på bruket siden han overtok det til forpaktning i 2004, herunder med ivaretagelse og restaurering av driftsbygning og ivaretagelse av jordveg og beite. Han har også erfaring fra drift av lignende småbruk i Nordhordland selv om han ikke har noen formell utdanning knyttet til jordbruk.

THOMMESSEN

Etter § 9, nr 5 skal det vurderes om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Norsk Lovkommentar (note 81 til § 9, nr 5) gir uttrykk for at det med denne bestemmelse menes at man må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommene, både jordressursene og bygningsmassen. Så vidt vi kan bedømme vil ervervet utelukkende være positivt i forhold til denne bestemmelse. I og med at bnr 29 er brukets våningshus og dette kan bli sammenføyd nå med bnr 1, vil bruket fremstå som et helt bruk. Dette vil ivareta også senere generasjoners behov. Ressursene vil bli disponert over på en slik måte at det er mulig å hente ut av eiendommen driftsmessig vil bli ivaretatt.

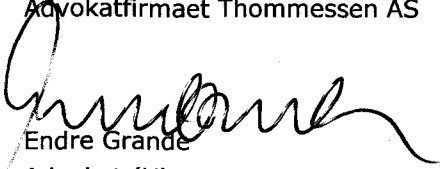
6 AVSLUTNING

Vi mener således, alle forhold tatt i betraktning, at det er grunnlag for landbruksmyndighetene til å godkjenne den ordning partene er blitt enige om samt å gi Geir Kristoffer Vassdal konsesjon til ervervet uten boplikt. Det er ingen avgjørende hensyn imot og det må være vesentlig bedre sett fra landbruksmyndighetenes side at eiendommen blir ivaretatt, enn at området gradvis vil gå ut av drift.

Er det behov for ytterligere opplysninger står undertegnede selvsagt til disposisjon.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thommessen AS



Endre Grande

Advokat (H)