



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/4	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	14.06.2017

KLAGE - SØKNAD OM KONSESJON I FORBINDELSE MED FRITAK FOR BOPLIKT, TONE MERETE FOLLUM, GNR 68, BNR 1 I BJUGN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 opprettholder Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn vedtaket av 24.02.2017 fattet av landbrukskontoret, og avslår konsesjon og dermed søknaden om fritak for boplikten for Tone Merete Follum i forbindelse med erverv av eiendommen Olden Ytre gnr 68, bnr 1 i Bjugn.

Avslaget begrunnes ut fra at «småbruk» på denne størrelsen er attraktive som boligeiendommer, og at Bjugn kommune ønsker økt bosetting. Selv om det pr i dag ikke finnes bolighus for helårs bosetting på eiendommen, kan ikke søknaden innvilges pga likebehandling med andre konsesjonssøkere i Bjugn som ønsker landbrukseiendommer som fritidseiendom. En innvilgning vil verken styrke bosettingen i området eller nabobruk i drift.

Sakens bakgrunn og innhold

Tone Merete Follum (f. 1961) søkte 18.01.2017 om konsesjon for varig fritak for boplikten i forbindelse med at hun ikke ønsker å bosette seg på landbrukseiendommen Olden Ytre gnr 68, bnr 1 i Bjugn som hun har overtatt etter sin mor, Helene Olden. Formålet med ervervet er å nytte eiendommen som fritidseiendom, samtidig som arealene og skogen skal skjøttes. Søker er bosatt i Trondheim.

Søker fikk opprinnelig hjemmel til eiendommen som ligger i Olden i Lysøysundet 4. april 2013. I utgangspunktet ble det søkt om varig fritak i brev datert 04.06.2013, og senere for minimum ett år i e-post av 21.01.2014. Landbrukskontoret informerte søker om at det er vanskelig å få varig fritak for boplikten i Bjugn på bakgrunn av praksis i tilsvarende saker. Pga alvor sykdom og dødsfall i søker sin nære familie ble saken lagt i bero, før landbrukskontoret i brev av 05.01.2017 ba om en redegjørelse for søkeren sine planer for eiendommen. Som en følge av dette ble det sendt inn søknad om konsesjon for varig fritak av boplikten.

Eiendommen Olden Ytre, gnr 68, bnr 1 består i følge gårdskartet av 81.9 dekar fulldyrket jord, 15.8 dekar skog med lav bonitet og 108.5 dekar uproduktiv skog. I tillegg er det 64.8 dekar annet areal, total 420.8 dekar.

I følge søker er boligene på eiendommen i dårlig forfatning, og ubeboelig som helårsbolig. Det gamle våningshuset fra ca 1850 ble rammet av brann i 1989, og er helt utbrent innvendig. Like etter brannen ble det lagt på nytt tak og panel, men inne er det ikke gjort

noe. Gamlestua er et gammelt stórhus fra ca 1800 som brukes som sommerbolig. Huset er ikke isolert, og strøm ble først lagt inn i 2014. Det gamle fjøset fra 1912 brant ned til grunnen i 1988/89. Her er det kun fjøsmurene som står igjen. I tillegg er det et stabbur fra ca 1900.

I 2014 og 2015 ble alt av jernskrap og gamle maskiner fjernet fra eiendommen. Det er ellers ryddet opp på eiendommen, og vinteren 2016 ble gammel nedfallsskog hogd og fjernet.

Pr i dag leies jorda ut på 10 års jordleiekontrakt inngått i 2013, til Hans Jørgen Sundseth. Nærmeste nabo, Roar Olden, har ca 70 villsau med stort og smått gående på eiendommen rundt tunet for å beite ned utmarka.

Eiendommen har ikke vært drevet som selvstendig gårdsbruk siden begynnelsen på 1990-tallet.

Landbrukskontoret behandlet konsesjonssøknaden administrativt i sak 17/13, med følgende vedtak:

«Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn konsesjon og dermed søknaden om fritak for boplikten for Tone Merete Follum i forbindelse med erverv av eiendommen gnr 68, bnr 1 i Bjugn.

Avslaget begrunnes ut fra at «småbruk» på denne størrelsen er attraktive som boligeiendommer, og at Bjugn kommune ønsker økt bosetting. Selv om det pr i dag ikke finnes bolighus for helårs bosetting på eiendommen, kan ikke søknaden innvilges pga likebehandling med andre konsesjonssøkere som ønsker landbrukseiendommer som fritidseiendom i Bjugn. En innvilgning vil verken styrke bosettingen i området eller nabobruk i drift.»

Tone Merete Follum, klaget i e-post av 27.03 2017 på vedtaket. Her blir det stilt en rekke spørsmål i forhold til driveplikten. E-posten ligger vedlagt.

Rettslig utgangspunkt, konsesjon:

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 og hensynet til bosettingen. Dette følger av konsesjonsloven formålsparagraf (§f 1). I følge konsesjonsloven § 11 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Det skal videre legges særlig vekt på om erververs formål med ervervet vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I tillegg skal det legges noe vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Erververens tilknytning til eiendommen og livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter, dvs. liten vekt.

Administrasjonens vurdering

Med sine 81.9 dekar dyrkajord er det boplikt på landbrukseiendommen. For at boplikten skal oppfylles må søker tilflytte eiendommen innen 1 år etter ervervet, og bebo den i minimum 5 år i sammenheng. I tillegg må søker oppfylle kravet for å bli folkeregistrert på

eiendommen. Hvis en ikke har planer om å tilflytte eiendommen må en søke om konsesjon, selv om eiendommen overtas fra nær familie.

Søkeren sine planer for bruket er å nytte eiendommen til fritidsformål, og ellers holde eiendommen i hevd. Det blir opplyst at bolighuset er ubeboelig. Pr i dag leies jorda ut til en gårdbruker på Sundset i Bjugn på 10 årig kontrakt, gjeldende fra 2013. I følge leietaker har eiendommen hans drevet jorda i over 10 år allerede. Han er avhengig av jorda for å opprettholde ammekuproduksjonen sin. Eiendommene ligger et godt stykke fra hverandre, anslått til 12-13 km, og driftsmessig hadde det vært en bedre løsning om en i nabolaget drev jorda.

Eiendommer med en slik størrelse er attraktive boligeiendommer, da mange er på jakt etter «småbruk». Bjugn kommunen har over år arbeidet aktivt med å få flere til å bosette seg i kommunen. Praksisen har vært at det ikke innvilges konsesjon på slike eiendommer hvis søker ikke skal bosettes seg på bruket. Selv om driftsgrunnlaget på bruket ikke er det største, har eiendommen med dens størrelse verdi som boligeiendom, samtidig som den innehar kvaliteter og rettigheter som oppleves attraktivt hos mange: landlig beliggenhet, jaktrett og litt vedskog, samt tilgang til noe dyrkajord. Til tross for at husene på eiendommen ikke er beboelig på helårsbasis, har vi mange eksempler på at spesielt ungdommer er interessert i å ta over eiendommene for enten å restaurere våningshuset ol., eller bygge helt nytt. Det har dessuten vært tilflytting av barnefamilier og andre til både Olden og Lysøysundet de siste årene.

I klagen som er sendt inn stilles det en rekke spørsmål i forhold til driveplikten, men det står lite om selve boplikten. Eier har driveplikt på fulldyrkaarealet så lenge hun eller han er eier av eiendommen. For eiere som ikke driver selv, må arealet leies ut på 10 årige jordleiekontrakt. Eier må skrive ny jordleiekontrakt når nåværende kontrakt utløper. Den nye kontrakten må leveres på landbrukskontoret for godkjenning. Avtalen kan ikke sies opp innenfor leieperioden uten at begge partene er enige om dette.

I Olden er det kun 3 aktive gårdbrukere som søker om produksjonstilskudd. Hovedbrukene deres har forholdsvis lite dyrkajord. Ser en på produksjonssøknadene deres er alle i mer eller mindre grad avhengig av leiejord for å ha nok driftsgrunnlag for å opprettholde husdyrproduksjonen. Selv om det er viktig å styrke driftsgrunnlaget på nabobruk ved å inngå 10 årige jordleieavtaler for å få langsiktighet i leieforholdet, mener landbrukskontoret at det er bedre at drivere av jorda eier den. Eiendommen Olden Ytre har vært drevet som tilleggsareal siden 1990 tallet en gang. På generelt grunnlag har vi inntrykk av at eid jord blir drevet bedre enn leid jord i mange tilfeller. En eier vil som oftest være mer interessert i å holde jorda i hevd bla med grøfting av jorda og rydding av kantsoner enn en som kun leier.

Landbrukskontoret kan ikke se at det har kommet nye opplysninger som tilsier en omgjøring av vedtaket. En løsning som tidligere har det vært foreslått og vurdert er å fradele ett eller flere av boligene, for så å selge jorda til nabobruk. Landbrukskontoret har så langt ikke mottatt en søknad om fradeling, selv om det var bebudet på et tidligere tidspunkt. På den måten vil søker ha mulighet til å beholde husene hvis det er ønskelig. Løsningen vil kunne styrke nabobruk både i forhold til bosetting og driftsgrunnlag. Administrasjonen mener at en innvilgning av konsesjonssøknaden ikke vil styrke bosettingen i området verken indirekte eller direkte. Det vil heller ikke styrke driftsgrunnlaget for aktive bruk i nabolaget. Avslaget må opprettholdes.