

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Søknad om fritak fra boplikt på gnr. 74, bnr. 9 i Ørland kommune

Vedlegg:

- 1 Søknad om fritak fra bo- og driveplikt
- 2 Gårdskart for 1621/74/9

Sakens bakgrunn og innhold

Maren Louise Uthaug og Pia Sofie Houmann Uthaug, begge bosatt i Danmark, søker om varig fritak fra bo- og driveplikt på eiendommen Trøen, gnr. 74, bnr. 9 og gnr. 69, bnr. 19. Søknadene er likelydende. Eiendommen ble overdratt til disse fra Turid Uthaug allerede 2. juni i 2003.

Erververne ble tilskrevet i vinter ang. manglende oppfyllelse av boplikten (dat. 13.01.2009), og har på denne bakgrunn søkt om fritak fra bo- og driveplikten (dat. 11.02.2009). Søknaden begrunnes med at det er "meget viktig (....) å bevare eiendommen samlet". De ønsker å drive eiendommen videre slik den har vært drevet før. Iflg søknaden kjøpte søkernes morfar eiendommen i 1953, overdro den til søkernes mor i 1974 som igjen overdro den til sine døtre i 2003. Jorden har vært utleid til samme leier de siste 25 år.

Kommunen skrev tilbake 26.02.2009, hvor det ble orientert nærmere om lovgrunnlaget, behandlingen av saken, samt foreslått en løsning: fradeling av tunet med en høvelig tomt, og salg av resteiendommen til nabobruk.

Eiendommen har et totalareal på ca. 209 dekar, fordelt på 2 parseller på hver i overkant av 100 dekar. Den ene parsellen - som tunet ligger på - har ca. 101 dekar fulldyrka mark. Den andre parsellen består i all hovedsak av "Annen mark" eller "Jorddekt fastmark" i henhold til gårdskartet. Denne parsellen består av en del myr- og grasarealet med klynger Tindved, bjørk og annen vegetasjon. Alt arealet rundt denne parsellen er tidligere dyrket opp, og produseres korn på i dag.

Rettslig utgangspunkt, fritak fra boplikt, odelsloven:

Den som tar over en landbrukseiendom i kraft av sin odelsrett, har plikt til å bosette seg på eiendommen innen ett år, og bo der og drive eiendommen i fem år. En eiendom blir regnet som "odlingsjord" når det er minst 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog eller ressurser som tilsvarer dette.

Det kan gis helt eller delvis fritak fra bo- og driveplikten. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til bosettingsmomentet, eierens livssituasjon og tilknytning til eiendommen. Disse forholdene skal tillegges større vekt enn avkastningen, bruksstørrelsen og husforholdene på eiendommen. Ved avgjørelsen av en søknad om fritak fra boplikten kan det tas hensyn til ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i det området eiendommen ligger.

Ved avgjørelse av søknad om fritak fra driveplikten skal det i tillegg tas hensyn til om det i området eiendommen ligger er behov for jordbruksarealet som tilleggsareal.

Driveplikten kan oppfylles ved bortleie. Dersom driveplikten skal oppfylles ved bortleie, er det en forutsetning at leieavtalen er skriftlig, har en varighet på ti år og fører til driftsmessig gode løsninger.

Administrasjonens vurdering

Våningshuset er ikke egnet for helårs bosetting, og vil heller ikke bli det uten en meget omfattende renovering.

Det er ca. 100 dekar fulldyrka jord rundt tunet av god kvalitet. I tillegg vil det aller meste av "utmarksparsellen" kunne dyrkes opp, i likhet med arealet rundt. Det er likevel et spørsmål om dette vil tillates nå, av hensyn til biologisk mangfold. Parsellen har imidlertid god verdi som beiteareal, og det meste av parsellen leies bort til dette formål i dag.

Bruken av eiendommen har vært den samme siden gården ble kjøpt av søkernes morfar i 1953: våningshuset brukes som fritidsbolig, og jorda leies bort. En har vanskelig for å forstå at det er "meget viktig" for søkerne å bevare eiendommen samlet. De kan ikke sies å ha sterk tilknytning til eiendommen da de har ikke hatt sin oppvekst der, samt at eiendommen unntatt tunet hele tiden har vært bortleid.

Det bør ikke gis fritak fra boplikten. Det er ikke i samsvar med praksis å tillate at en så stor landbrukseiendom brukes som fritidsbolig, selv om husforholdene ikke gir grunnlag for helårs bosetting. Det er stort behov for tilleggsjord i området. Det bør kunne tillates fradeling av tunet på eiendommen med en tomt på 2,5 - 3 dekar, mot at resten av eiendommen selges som tilleggsjord til nabobruk.

Leders innstilling

Med hjemmel i odelslovens § 27a, gir Ørland/Bjugn landbruksnemnd ikke fritak fra boplikten for Maren Louise Uthaug og Pia Sofie Houmann Uthaug i forbindelse med erverv av eiendommen Trøen, gnr. 74, bnr. 9 og gnr. 69, bnr. 19 i Ørland kommune.

Eierne kan søke om fradeling tunet med en høvelig tomt. Resten av eiendommen må da selges til aktive gårdsbruk. Det settes som frist 1. juli 2009 for å søke om deling, eller eventuelt salg av hele eiendommen.