

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

| Saksnr | Utvalg                                        | Møtedato |
|--------|-----------------------------------------------|----------|
|        | Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner |          |

Odd Nilsen - søknad om fritak fra boplikt - 1627/69/4

Vedlegg:

- 1 Søknad om fritak fra bo- og driveplikt
- 2 Begrunnelse for søknaden

Sakens bakgrunn og innhold

Odd Nilsen søker om varig fritak for boplikten i forbindelse med overtakelse av eiendommen Sandvika, gnr. 69, bnr. 4 og 5 i Bjugn. Overdrager er Elsa Nilsen. Søker bor for tiden på Voss, hvor han har sitt faste arbeid.

I søknaden er det angitt følgende: Eiendommen har et areal stort 470 dekar, derav 66 dekar dyrket mark. Bygninger: Bolighus bygd 1880, i dårlig stand (tilbygg 12 m<sup>2</sup>, god stand), driftsbygning 1928, dårlig stand (40 m<sup>2</sup>), gammelt uthus i dårlig stand og naust på ca. 20 m<sup>2</sup>. Jordbruksarealet er bortleid til 2 nabobruk.

Eiendommen består av 2 parseller som ligger mer enn 1 kilometer fra hverandre. Den vestlige parsellen er på ca. 240 dekar, med 11-12 dekar fulldyrka mark. Her er det ingen bygninger. For den østlige parsellen, som er noe større, ble det i 1995 utarbeidet en reguleringsplan for hytter. Denne ble godkjent i 1998. Denne omfatter 8 hyttetomter i tillegg til de som var etablert fra før. Det er ført opp noen naust på eiendommen.

I vedlegg til søker oppgir søker at eiendommen har vært i familiens eie i 3 generasjoner. Han er født, oppvokst og gikk på skole på Tiltrem. Siden da har han tilbrakt de fleste somrene der. Han mener at "Husene på gården er i en slik forfatning at det trengs omfattende renovering for å tilfredsstille dagens minimumskrav til helårsbeboelse", og at bruksstørrelsen tilsier at eiendommen ikke har den nødvendige avkastningsevne.

Historikk:

- Elsa Nilsen overtok eiendommen fra sin mors dødsbo i 1991. Nilsen var bosatt i Trondheim, og søkte fritak fra boplikten. I 1992 fikk hun innvilget fritak fra boplikten fram til 1. juli 1997. Fylkesmannen stilte da som vilkår at hun innen denne dato bosatte seg på eiendommen og drev den selv i minst 5 år i sammenheng.
- I august 1997 søkte Nilsen på ny om fritak fra boplikten (ved adv. Steinar O. Andressen). Hun hadde da inngått langsiktig leieavtale (til 01.01.2008) for dyrka jord 44 dekar). Søknaden ble avslått i landbruksnemnda, men påklaget.

Fylkeslandbruksstyret avsto 04.11.1998 søknaden om fritak fra boplikten. Elsa Nilsen fikk frist fram til 01.01.2001 med å tilflytte eiendommen, evt. ordne med eierskifte.

- 08.01.2001 søkte Elsa og Kåre Nilsen om utsettelse på innfrielse av boplikten fram til 15. mars på grunn av sykdom. Dette ble innvilget, men det ble bedt om at det gis melding så snart flytting har skjedd.

***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**

Eiendommen er nok etter dagens forhold for liten for å hente en betydelig del av inntekta fra landbruket. I gårdskart er eiendommen registrert med et totalareal på 524 dekar. Av dette er 55 dekar fulldyrka mark og ca. 230 dekar produktiv skog. Noe av tidligere dyrka mark er grodd igjen, men ellers holdes dyrka mark i hevd av leietakerne. Leieavtalene som gikk ut ved årsskiftet omhandlet 44 dekar fulldyrka jord.

Med sin beliggenhet og sine naturgitte ressurser har imidlertid eiendommen verdier og potensielle inntektsmuligheter i tillegg til verdien som landbrukseiendom. Det kan være fremtidige muligheter til fradeling av hyttetomter i tillegg til de som til nå er godkjent. Alle fradelte/godkjente hyttetomter er så vidt en vet solgt.

Ved utvendig befarig 28.08.08 kunne en se at standarden på bolighuset er forholdsvis god, i motsetning til hva det var anført i søknaden. Ingenting vitnet om at bygningen daterer seg fra 1800-tallet. Bygget må være totalrenovert fra grunnmur til tak i løpet av de siste par tiårene. En Ifølge søker (tlf.samtale 27.08.08) mangler huset imidlertid tilstrekkelig isolasjon i veggene til å kunne fungere som helårsbolig.

Ut fra søkers opplysninger om oppvekst og skolegang, og senere ferieopphold på eiendommen, vurderer en det slik at tilknytningen til eiendommen er sterk. Dette taler for fritak fra boplikten.

Bosettingshensyn taler mot fritak. Det er ingen fast bosetting "nede" på Tiltrem i dag, dvs øst Liafjellet, eller den bratte bakken. Søker har selv medvirket til etablering av et hytteområde på eiendommen. Det vil være en fordel for lokalsamfunnet at det bor folk fast på eiendommen, bl. a. i forbindelse med hytteområdet. Det kan også ligge inntektsmuligheter i dette.

Husene på eiendommen ligger fint til, med noen mål dyrka mark rundt. Det kan være et alternativ å tillate fradeling av en tomt på 7-8 dekar til fritidsbolig med romslig tomt, mot at resteiendommen selges til nabobruk. Det vil være en løsning som både ivaretar eiers interesser i eiendommen, og samfunnsmessige interesser.

Søker er forelagt dette alternativet, og har pr. tlf. 02.09.2008 meddelt at han ikke er interessert i å selge eiendom. Han ber om at han kun får et svar på hans søknad om fritak fra boplikt.

#### Drøfting/oppsummering:

Det finnes i dag kun fritidseiendommer rundt eiendommen (hovedparsellen). Omsøkte eiendom har også fungert som fritidseiendom, men tidligere eier har trolig oppfylt boplikta fra 2003 ved å bo 5 år i boligen. Søker har en sterk tilknytning til eiendommen. Dette taler for fritak fra boplikten. Bosettingsmomentet er et argument mot å innvilge fritak fra boplikten. Men er det rimelig å pålegge boplikt i et "avfolket" område? Ressursene på eiendommen taler heller ikke for fritak. Likevel: er det rimelig å pålegge bosetting, evt. salg av eiendommen i dette tilfellet? Er gevinsten for samfunnet med et slikt vedtak så store at søknaden bør avslås. Rådmannen mener under tvil at svaret på det er nei.

#### Komitélederens innstilling

Med hjemmel i odelslovens § 27a, innvilger Ørland/Bjugn landbruksnemnd fritak fra boplikten uten tidsbegrensning for Odd Nilsen ved overtakelse av gnr. 69, bnr. 4 og 5 i Bjugn.