

Tone Merete Follum

Laura Hangerås vei 6 D
7026 TRONDHEIM

Unntatt off. ihht: Off.l. § 13, jf FVL §13 nr. 1

Deres ref.

Vår ref.

2362/2017/1627/68/1/TINSOF

Dato

24.02.2017

SØKNAD OM FRITAK FOR BOPLIKT - 1627/68/1 - TONE MERETE FOLLUM

Saksnr.: 2013/1743
Eiendom.: 1627 Gnr: 68, Bnr: 1
Vedtak nr.: 17/13
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Tone Merete Follum (f. 1961) søkte 18.01.2017 om varig fritak for boplikten på eiendommen Olden Ytre gnr 68, bnr 1 i Olden i Lysøysundet i Bjugn. 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. Det ble opplyst av landbrukskontoret i e-post av 06.09.2013 at det var liten sjanse for å få innvilget fritak på bakgrunn av praksien i Bjugn kommune for tilsvarende saker. Saken ble deretter lagt i bero som følge av alvorlig sykdom og dødsfall i søker sin nære familie. Planen var på et tidspunkt å dele fra en av husene, for så å selge resten av eiendommen. Ørland og Bjugn kommuner har ikke mottatt noen fradelingsdelingssøknad for dette. I brev av 05.01.2017 fra landbrukskontoret ble søker bedt om en redegjørelse for hvilke planer hun har for eiendommen.

Eiendommen ble tinglyst på søker 04.04.2013 ved bruk av «Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv». I konsesjonssøknaden som nå er levert blir det opplyst at søker arvet eiendommen fra sin mor, Helene Olden, som døde i november 2013. Bygningene på eiendommen er ubeboelig som helårsbolig. Det gamle våningshuset som er oppført i rundtømmer i ca 1850, ble rammet av brann i 1989, og er helt utbrent innvendig. Det ble lagt på nytt tak og panel like etter brannen, men innvendig er det ikke gjort noe. Panelet har nå behov for utskifting. Det er laget flere verandaer og plattinger rundt huset for at det skal se fint ut. Gammelstua er et gammelt størhus fra ca 1800 uten kjeller som heller ikke er isolert. Huset brukes i dag som sommerbolig. Det ble innlagt strøm i 2014. I følge søker er huset i dårlig forfatning. Det gamle fjøset som ble satt opp i 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. Det er tinglyst en hyttetomt på Storhaugen til et familiemedlem ifm. overdragelsen av eiendommen.

I følge gårdskartet består eiendommen av 81.9 dekar fulldyrket jord, 15.8 dekar innmarksbeite, 88.2 dekar skog med høg bonitet, 25.5 dekar skog med middels bonitet, 36.1 dekar skog med lav bonitet og 108.5 dekar uproduktiv skog. I tillegg er det 64.8 dekar annet areal, totalt 420.8 dekar.

Formålet med ervervet er å nytte eiendommen som fritidseiendom, samtidig som arealene og skogen skal skjøttes.

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 gamle nedfalls i skogen hogd og fjernet.

Pr i dag er jorda leid ut på 10 års kontrakt 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.

Forrige eier, Helene Olden, overtok eiendommen i 1979. Eiendommen var bortleid fram til hun i 1990 tok opp driften og drev noen år. Etter den tid har eiendommen vært drevet som leiejord av ulike leietakere.

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.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant iht. konsesjonslovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

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 sin ammekuproduksjon. 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. Landbrukskontoret har derfor fått politiske føringer om at det ikke skal 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 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.

Det gjøres oppmerksom på at 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.

I Olden er det kun 3 aktive gårdbrukere som søker om produksjonstilskudd. Hovedbrukene deres har forholdsvis lite dyrkajord, og alle er i mer eller mindre grad avhengig av leiejord for å ha nok driftsgrunnlag for å opprettholde produksjonen. 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 leiejord 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.

Som følge av dette mener landbrukskontoret at en innvilgning av søknaden ikke vil styrke bosettingen i området verken indirekte eller direkte. Det vil heller ikke styrke driftsgrunnlaget for aktive bruk i nabolaget.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

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.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Ta kontakt hvis noe er uklart.

Med hilsen

Tine Søfteland
Spesialrådgiver

Dette er et elektronisk godkjent dokument.