

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



May Henny Moen Næss
Fjordvegen 91
2312 OTTESTAD

Deres ref.

Vår ref.
6445/2015/1627/13/2/TINSOF

Dato
02.06.2015

SØKNAD OM KONSESJON FOR 10 ÅRIG FRITAK FOR BOPLIKTEN

Saksnr.: 2014/333
Eiendom.: Gnr: 13, Bnr: 2
Vedtak nr.: 15/70
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

May Henny Moen Næss (f. 1954) søkte 27.01.2014 om utsatt boplikt i 10 nye år for eiendommen Moen gnr 13, bnr 2 i Bjugn. Det ble søkt om varig fritak fra boplikten i februar 2002. Dette ble ikke godkjent i landbruksnemnda. I stedet ble det innvilget tidsbegrenset fritak fram til 2. april 2012. Bakgrunnen for fritaket var at søker hadde tilknytning til eiendommen da dette var hennes barndomshjem, og at hun ønsket å beholde eiendommen i familien som en fritidseiendom. Eiendommen ble tinglyst på søker 5. februar 2003.

Eiendommen Moen gnr 13, bnr 2 i Bjugn ligger i underkant av 4 km fra Botngård sentrum, og består i følge gårdskartet av 38.7 dekar fulldyrket jord, 13.6 dekar skog med høg bonitet, 34.1 dekar skog med middels bonitet, 6.3 dekar skog med lav bonitet, 105.8 dekar uproduktiv skog, samt 147,7 dekar annet areal, totalt 346.2 dekar. Alt arealet er fordelt på 1 parsell. Arealet har vært bortleid siden 1995. På eiendommen står det et våningshus fra 1941 i 2 etasjer som er i dårlig forfatning. Eiendommen ligger i kommuneplanenes arealdel i et LNFR-området.

Søker sine planer for bruket er å leie ut jorda til jordbruksformål (grasproduksjon).

Rettslig utgangspunkt:

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, må det søkes om konsesjon hvis erververen ikke har planer om å bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst

5 år. Det samme gjelder hvis erverver ønsker utsatt boplikt eller fritak for boplikten. Som bebygd eiendom regnes eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.

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.

Ved avgjørelsen skal det legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal videre legges særlig vekt på om erververs formål med ervervet vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en god løsning, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I tillegg skal det legges 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 av landbrukskontoret.

Området eiendommen ligger i benyttes stort sett til bolig og landbruksformål. Eiendommen har noe dyrkajord, men har ikke vært drevet som selvstendig bruk på mange år. For 2014 er det ikke søkt om produksjonstilskudd for arealet, men arealene ser drevet ut. Landbrukskontoret kan ikke se å ha mottatt 10 årig jordleiekontrakt for eiendommen, noe som egentlig er brudd på driveplikten.

Det er ett våningshus på eiendommen i dårlig forfatning. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med forholdsvis kort vei til sentrum og marka. I tillegg ligger den noe tilbaketrukket fra vei med utsikt til Bjugn fjorden.

Søker har ingen planer om å bosette seg på bruket. Planer er å leie ut jorda til grasproduksjon. Bjugn kommune ønsker økt bosetting i kommunen, og har over flere år arbeidet aktivt for å få nye folk til å tilflytte kommunen. Dette har gjort at det har kommet nye innbyggere som ikke nødvendigvis har noen tilknytning til kommunen fra før. Dette gjelder både barnefamilier/ ungdommer og andre. Mange er på jakt etter småbruk på denne størrelsen. I forbindelse med utbyggingen av kampflybasen forventes det økt bosetting i kommunen.

Selv om driftsgrunnlaget på bruket ikke er det største, har eiendommen verdi som boligeiendom. Den innehar kvaliteter om oppleves attraktivt hos mange, både som bolig og småbruk hvor det er mulig å ha husdyr/hest, samt at det er forholdsvis kort vei til sentrum og marka. Selv om våningshuset ikke er i god stand, er det mulig å restaurere, eller rive og bygge nytt.

Etter landbrukskontoret sin vurdering ligger eiendommen i et attraktivt område. Det er svært uheldig hvis det innvilges konsesjon og dermed midlertidig fritak fra boplikten i 10 nye år for en slik eiendom. Boligen bærer allerede preg av manglende vedlikehold. Søker sine planer for bruket er da kun å leie ut eiendommen til grasproduksjon.

Søker er oppvokst på eiendommen og etter eget utsagn har eiendommen vært i familiens eie siden 1856. Konsesjonsloven ble innskjerpet når det gjelder boplikten for landbrukseiendommer i 2009. Personer som overtar landbrukseiendom og som ikke ønsker å bosette seg der må søker om

konsesjon. Dette gjør at det skal legges større vekt på bosetting og mindre vekt på søker sin tilknytning til eiendommen. Søker har ingen planer om å bo på eiendommen. Det er lite ønskelig at eiere som ikke har planer for bruket ut over å leie ut til grasproduksjon blir sittende med slike ressurser, og spesielt hvis eier heller ikke har planer om å bosette seg i kommunen.

Det har de siste årene etablert seg en praksis i kommunen hvor det ikke innvilges konsesjon for slike eiendommer hvis søker ikke skal bosettes seg på bruket. Dette gjelder selv om søker er oppvokst på bruket. Det er stor press på dyrkajorda i Botngårdområdet og deler av kommunen forøvrig, og det er lite ønskelig at en eiendom med en slik attraktiv beliggenhet og kvaliteter blir eid av noen som ikke bor på eiendommen. I og med at kommunen arbeider for økt bosetting og aktive gårdsbruk, bør det ikke innvilges konsesjon for midlertidig fritak for boplikten på 10 år. Søker har allerede hatt hånd om eiendommen i 13 år.

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

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn konsesjon til May Henny Moen Næss for 10 årig fritak for boplikten på eiendommen Moen gnr 13 bnr 2 i Bjugn som følge av bosettingshensyn.

2. Avslaget begrunnes i at Bjugn kommune ønsker økt bosetting i kommunen, og at eiendommen har en slik beliggenhet at den er attraktivt som boligeiendom/småbruk.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Vedtaket innebærer som tidligere meddelt at eiendommen enten må tilflyttes eller selges til noen som kan få konsesjon/kan overta den konsesjonsfritt, dvs at de ønsker å bosette seg på eiendommen.

Ta kontakt hvis noe er uklart.

Med hilsen

Tine Søfteland
Spesialrådgiver

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.