

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Atle Schancke - Søknad om fritak fra bo- og driveplikt - 1621/82/76

Vedlegg:

- 1 Søknad om fritak fra bo- og driveplikt
- 2 Møtebok - Fritak bo-/driveplikt odelsl.

Sakens bakgrunn og innhold

Atle Schancke søker om fritak fra boplikten for eiendommen Sørstrand, gnr. 82, bnr. 76 i Ørland, beliggende på Fitjan. Eiendommen har ifølge søker et totalareal på 114,2 dekar, derav 86,6 dekar dyrket, 15,4 dekar skog og 12,2 dekar annet areal. Søker bor på annen eiendom (enebolig) i området, og driver selv landbrukseiendommen.

Eiendommen har et våningshus med en eldre del bygd i 1930 - som ikke er egnet til helårsbruk - og en nyere del, som kan egne seg til helårsbolig, bygd i 1976. I tillegg er det en driftsbygning i brukbar stand, bygd i 1931.

Søker er nevø av tidligere eier. Han fikk i 1995 etter søknad utsettelse på å innfri boplikten ved overtakelse av eiendommen "så lenge selgeren benytter seg av sin kontraktfestede borett i det eneste våningshuset på bruksenheten". Det er nå flere år siden selger gikk bort. Eiendommen har etter det dels vært benyttet som bosted, dels som feriebolig, og dels stått tom.

I forbindelse med behandling av saken, har administrasjonen bedt søker om å undersøke muligheten for at sønnen overtar eiendommen. I samtale 23.05.08 har søker sagt at sønnen kan tenke seg å overta eiendommen, men at dette ikke kan skje enda. Derfor søker han om 5 års utsettelse. Etter 5 år skal da enten han selv eller sønnen bo på eiendommen.

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 bruksstørrelsen, avkastningsevnen og husforholdene på eiendommen. Det skal tas særskilt hensyn til hvor nær tilknytning søkeren har til 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.

Dette følger av odelsloven §§ 27 og 27a. Saken er i tillegg vurdert etter Landbruksdepartementets rundskriv M-29/95 om bo- og driveplikt.

Administrasjonens vurdering

Det sentrale spørsmålet når det gjelder saker om fritak fra boplikt, er om det kan fremstå som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift. I denne saken er ikke dette spørsmålet like aktuelt, da søker selv driver jorda, og selv vil flytte til eiendommen dersom det er det som må til for å oppfylle boplikten.

For en såpass stor landbrukseiendom bør det ikke gis fritak fra boplikten, selv om søker bor i kommunen. Det kan likevel vurderes å ikke ilegge personlig boplikt, men at boplikten kan oppfylles "upersonlig", dvs. ved at det bor personer over lengre perioder i huset. Etter at to bopliktsaker i henholdsvis Østerrike og Danmark ble avgjort i disfavør av personlig boplikt, er det påpekt fra departementet at det for eiendommer som ikke er spesielt ressurssterke, bør vurderes om upersonlig boplikt er tilstrekkelig (bl. a. i Rundskriv M-2/2004).

Administrasjonen tilrår i denne saken å gjøre boplikten upersonlig, da er det ikke bare eiendommens ressurser, men også det at eier bor i nærheten, og driver eiendommen selv som tilsier dette. Eier bør da innen 2-3 år ordne seg slik at eiendommen er bebodd, enten ved å overdra denne til sønnen, ved selv å flytte til eiendommen, eller ved å leie den ut til andre på langsiktig basis, dvs. ved ordinære leieavtaler.

Komitelederens innstilling

1. Med hjemmel i odelslovens § 27a, innvilger Ørland/Bjugn landbruksnemnd fritak fra boplikten i 3 år for gnr. 82, bnr. 76 i Ørland til 01.07.2011.
2. Boplikten må fra 01.07.2011 oppfylles slik at eier selv bor på eiendommen, eller leier den ut til andre på langsiktig basis.