

VAKSDAL KOMMUNE

SAKSPAPIR

Utval	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Formannskap/plan- og økonomiutvalet	07.05.2012	022/12	PN
Kommunestyret	21.05.2012	022/12	PN

Saksansvarleg Per Nordmark	Arkiv FA-V63, TI-&00	Journalpostnr 12/2299
--------------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

STRATEGI FOR BU- OG DRIVEPLIKT FOR LANDBRUKSEIGEDOMAR I VAKSDAL KOMMUNE

Rådmannen si innstilling:

Vaksdal kommune vedtek:

"Strategi for praktiseringa av skjønnet i saker som gjeld bu- og driveplikt i Vaksdal kommune," slik denne er formulert i saksframstillinga, og datert 17.04.2012.

Ved handsaming av saker som gjeld bu- og driveplikt på landbrukseigedomar skal strategien leggjast til grunn.

Strategien vert gjort gjeldande frå den er vedteken, og gjeld inntil vidare.

Utval: Kommunestyret
Møtedato: 21.05.2012
Sak: KOM-022/12

Behandling i møtet:

Anneli Vatle Lilletvedt fremja rådmannen si innstilling på nytt.

Røysting:

Formannskapet si tilråding vart sett opp mot framlegget frå Anneli Vatle Lilletvedt. 5 røysta for framlegget frå Anneli Vatle Lilletvedt (H, FRP) som dermed fall.

Vedtak:

Vaksdal kommune vedtek:

"Strategi for praktiseringa av skjønnet i saker som gjeld bu- og driveplikt i Vaksdal kommune," slik denne er formulert i saksframstillinga, og datert 17.04.2012, med endringar som framgår av framlegg frå Sigmund Simmenes.

Ved handsaming av saker som gjeld bu- og driveplikt på landbrukseigedomar skal strategien leggjast til grunn.

Strategien vert gjort gjeldande frå den er vedteken, og gjeld inntil vidare.

Utval: Formannskap/plan- og økonomiutvalet
Møtedato: 07.05.2012
Sak: FPØ-022/12

Behandling i møtet:

Endringsframlegg frå Sigmund Simmenes på vegner av AP, SP, KRF:

S. 24 – 27: Framlegg til oppdatert strategi

Del 1, s. 24: Strategi for bu- og driveplikt for landbrukseigedomar i Vaksdal kommune

Mål, første avsnitt, siste linjer:

- Landbruk skal ha særleg prioritet i Eksingdalen m/Eidslandet, Bergsdalen. *I desse områda er det særst viktig at eigaren bur på bruket (Helle og Sædalen går ut).*

Mål, andre avsnitt, siste linjer:

- Landbruksnæringa på staden og for komande generasjonar. *Det er eit mål at den som eig landbrukseigedom i kommunen bur på eigedomen.*

Resten av andre avsnitt (4 linjer) går ut.

Del 2, s. 25: Retningslinjer for praktiseringa av saker som gjeld bu- og driveplikt for i Vaksdal kommune

Punkt 3 Krav om buplikt

Første avsnitt, første linje:

- Det kommunale skjønnet legg til grunn at det *skal* krevjast buplikt på landbrukseigedomar

Andre avsnitt, første linje:

- Det *skal* krevjast buplikt for landbrukseigedomar som oppfyller krava under første avsnitt, men der bruket er veglaust eller

Siste avsnitt før punkt 4 s. 26:

- Gode hus talar for buplikt. Dårlege hus talar for *utsetjing* frå å bu på eigedomen, *i påvente av utbetring.*

Resten av dette avsnittet går ut

Fagsjef plan og landbruk Per Nordmark orienterte

Anneli Vatile Lilletvedt gjorde merksam på at ho ville avventa til kommunestyremøtet med å ta stilling til framlegget, og gjekk i første omgang inn for rådmannen si innstilling.

Røysting:

Framlegget frå Sigmund Simmenes vart sett opp mot rådmannen si innstilling:

Framlegget fekk 5 røyster (AP, SP, KRF) og vart vedteke.

Tilråding:

Vaksdal kommune vedtek:

"Strategi for praktiseringa av skjønnet i saker som gjeld bu- og driveplikt i Vaksdal kommune," slik denne er formulert i saksframstillinga, og datert 17.04.2012, og med endringar som framgår av framlegg frå Sigmund Simmenes.

Ved handsaming av saker som gjeld bu- og driveplikt på landbrukseigedomar skal strategien leggjast til grunn.

Strategien vert gjort gjeldande frå den er vedteken, og gjeld inntil vidare.

Saksframstilling:

Den store samanheng

Det har skjedd, og skjer framleis vesentlege endringar når det gjeld bruksstruktur og økonomiske rammevilkår i landbruket i Noreg.

Etter nasjonale politiske målsetjingar skal landbruksressursane takast vare på og haldast i hevd, og den nasjonale matproduksjonen skal aukast. Dette kjem mellom anna til uttrykk i stortingsmelding nr 9, 2011 – 2012.

Matproduksjonen i verda må aukast med 70 % innan 2050.

I Noreg vil folketalet auka med 1 mill til 2030. For å halda tritt med dette er det eit nasjonalt mål å auka matproduksjonen med 1% i året.

Sitasjonen i Vaksdal

I Vaksdal kommune har brukstalet gått kraftig ned dei seinare år. På ca 10 år er tal driftseiningar som mottok produksjonstilskot redusert frå 90 til 51. Av desse 51 er 4 samdrifter.

I tillegg kjem nokre bruk med liten produksjon som ikkje mottok produksjonstilskot.

Produksjonen fordeler seg slik:

18 bruk/ samdrifter har mjølkeproduksjon,

40 bruk har sau,

3 bruk har gris

1 samdrift har geit.

I kommunen er det om lag 250 landbrukseigedomar. Mellom 150 - 200 av desse har ikkje drift med noko vesenteleg økonomisk avkastning.

Behov for areal

Landbruksressursane er avgrensa her i kommunen. Samstundes er det kontinuerleg krav om auka produktivitet for å oppretthalda lønsemda. Dette krev bruk av meir innkjøpte innsatsfaktorar, og bruk av større areal.

I Vaksdal kommune med generelt små bruk fører dette til at dei bruka som opprettheld drifta er avhengige av å utnytta areal på nabobruk. Difor vert mykje av jorda på nedlagde bruk halde vedlike. Men med auka produktivitetskrav vert berre dei beste og mest rasjonelle areala brukt. Undersøkingar har vist at når jorda vert drive ved bortleige vert om lag 30% mindre areal drive, enn når eigaren driv sjølv.

Nabobruk har gjerne behov for areala for å oppretthalda produksjonen og innteninga. For å motta produksjonstilskot for leigde areal er det krav om langsiktige leigeavtalar for heile arealet; 10-års avtalar.

Etter jordlova har einkvar eigar av jordbruksjord plikt til å halda jorda i hevd.

Dette kan gjerast ved å driva sjølv, eller ved å leiga bort jorda. Men ved bortleige er det då krav om avtale på 10 år, og at all jordbruksjorda vert leigd bort. Det er og eit vilkår at utleigar ikkje kan seia opp avtalen.

Så både for eigar og leigar er det plikt til å ha langsiktige avtalar.

I mange tilfelle vil det difor ta lang tid for ein ny eigar av eit bruk får tilgang til jordbruksareala.

Dette gjer det ekstra vanskeleg for nye eigarar å etablere seg på landbrukseigedomar som ikkje har vore drivne som sjølvstendige bruk.

For areal som ikkje er nytta som ein aktiv og inntektsgjevande ressurs er det ei stor utfordring å innfri kravet i jordlova om å halda all jordbruksjord i hevd. Små og tungdrivne parsellar som vi har mykje av i Vaksdal kommune er ei særleg utfordring.

Strategi for praktiseringa av skjønnnet i bu- og drivepliktssaker i Vaksdal kommune, vedteke sept 2001.

Vaksdal kommune gjorde 2001 ein gjennomgang av aktuelt lovverk og rundskriv frå landbruksdepartementet og tolka dette inn i situasjonen i kommunen.

LMT-utvalet i Vaksdal kommune vedtok september 2001 ein strategi for praktiseringa av skjønnnet i bu- og drivepliktsaker i kommunen.

Det vart då vedteke ein visjon og definert mål for korleis arealressursane skal brukast. Det vart vidare vedteke retningslinjer for korleis kommunen skulle praktisera skjønnnet i bu- og drivepliktsaker for å oppnå måla og nærma seg visjonen.

Etter at denne visjonen vart vedteken er det gjort endringar i lovverket.

Strategien er i denne saksframstillinga oppdatert i samsvar med gjeldande lovverk, og tilpassa situasjonen i landbruket i kommunen i 2012.

I eit vedlegg er det gjort greie for korleis bruka med størst drift nyttar leigeareal på nabobruk. Denne framstillinga er gjort for dei viktigaste landbruksområda: Eksingedalen, Bergsdalen og Sedalen.

For utvalde område og bruk er dette og vist i kart. Kart vert lagt fram i møte.

Lovgrunnlaget pr mars 2012:

Jordlova

Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v.

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 8. Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale

som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

§ 8a. Fritak frå driveplikt

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedommen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsgjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Konsesjonslova

Kapittel 3. Overdragelser som ikke trenger konsesjon, nedsatt konsesjonsgrense mv. § 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

Endret ved lover 27 juni 2008 nr. 71 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 12 juni 2009 nr. 638), 19 juni 2009 nr. 98, se dens IX (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 annet ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

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, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

Første og annet ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom) (§ 7 ikke aktuell i Vaksdal kommune)

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6.

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

§ 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er fulldyrka og overflatedyrka jord etter § 4 første ledd nr. 4.

Kapittel 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse,

avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Odelsglova

§ 2. Krav til arealstorleik

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.

Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige.

Kap. VII. – Om bu- og driveplikt.

§ 27. Utsetjing av sak om odelsløyising eller offentleg skifte ved søknad om konsesjon eller fritak frå driveplikt

Når det i samband med odelsløyising eller offentleg skifte blir søkt om konsesjon fordi buplikta ikkje skal oppfyllest, eller om fritak frå driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til konsesjons- eller fritaksspørsmålet er avgjort.

§ 28. Odelsløyising og tilbakesøkjing ved brot på bu- og driveplikt

Dersom ein odelrettshavar ikkje oppfyller vilkår om buplikt etter konsesjonslova § 5 andre stykket, eller driveplikt etter jordlova § 8, kan andre odelsrettshavarar innan fem år etter at overtakinga fann stad, søkje eigedomen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eigedomen ved odelsløyising, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eigedomen tilbake når vilkår om bu- og driveplikt ikkje blir oppfylte. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen etter første stykket er ute, avhender eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpakting eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøkjing etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.

Når odelsløyisinga eller tilbakesøkjinga er fullført, fell odelsretten for den tidlegare eigaren bort. Er odelsløyisinga eller tilbakesøkjinga fullført av nokon som ikkje høyrer til den tidlegare eigaren si line, fell odelsretten bort også for denne lina.

Vaksdal kommune si handsaming av saker som gjeld buplikt.

Nokre døme.

Gnr.66, bnr 1 Brakestad

Eigedomen har:

- 77,5 da fulldyrka jord
- 7 da overflatedyrka jord
- 14 da innmarksbeite
- 200 da produktiv skog
- 339 da anna areal
- 637 da totalareal

I tillegg kjem 1/2-part av felles utmark på 11 000 da.

Dette bruket vart overtatt av Oddvar Brakestad 01.07.1986.

Det vart søkt om fritak frå buplikta då Oddvar Brakestad bur i Kvam.

Landbruksnemnda i Vaksdal kommune handsama søknaden og gav fritak i 5 år. Deretter søkte Oddvar Brakestad om dispensasjon for utsetjing av buplikta. Søknaden vart handsama av fylkeslandbruksstyret 09.03.1987. Fylkeslandbruksstyret gjorde slikt vedtak:

“Fylkeslandbruksstyret gjev Oddvar Brakestad utsetjing med oppfyljing av bu- og driveplikta til 14.04.1997.”

01.04.1997 minna landbrukskontoret i Vaksdal kommune Oddvar Brakestad om fylkeslandbruksstyret sitt vedtak. 23.04.1997 kalla landbrukskontoret i Vaksdal kommune Oddvar Brakestad inn til møte på bakgrunn av at han ikkje hadde oppfylt buplikta.

Det var deretter møter og kontaktar mellom kommunen og Oddvar Brakestad. Han ønskte ikkje å busetja seg på garden, men ønskte heller ikkje å selja. Han engasjerte seg for å oppretthalda drifta og nytta nokre år forpaktar.

I mai 2005 søkte Oddvar Brakestad om konsesjons til eigedom for å få fritak frå buplikta.

Søknaden vart handsama av fylkeslandbruksstyret 29.04.2005. Frå vedtaket:

"Fylkeslandbruksstyret gjev Oddvar Brakestad konsesjon til å overta gnr 66 bnr 1 i Vaksdal.

Det vert sett som vilkår for konsesjonen at ervervaren eller annan person buset seg på eigedom innan 1. januar 2008 og bur på eigedom og driv den i minst 5 år i samanheng."

Oddvar Brakestad har ikkje oppfylt desse vilkåra.

Kommunen har ikkje sett i gang tvangstiltak.

Mogeleg bruk av tvangstiltak framgår av lovteksten under.

§ 16 i konsesjonslova: (overtredelse av konsesjonsvilkår)

For overtredelse av vilkår som er satt for konsesjon i henhold til denne loven, kan Kongen fastsette en tvangsmulkt som påløper inntil forholdet er bragt i orden, eller som forfaller for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, eller erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake.

Blir konsesjonen trukket tilbake, skal det fastsettes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den. Oversittes fristen, får § 19 tilsvarende anvendelse.

§ 17. i konsesjonslova (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon, blir overholdt. Kommunen skal straks melde fra til fylkesmannen om forhold som nevnt i § 16 annet ledd. Det samme gjelder dersom kommunen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

Kongen kan bestemme at andre sakkyndige organer skal utføre gjøremålene etter denne paragrafen istedenfor eller i tillegg til fylkesmannen eller kommunen.

Gnr 55, bnr 1 Vetlejord

Eigedom har:

- 32 da fulldyrka jord
- 8 da overflatedyrka jord
- 8 da innmarksbeite
- 750 da produktiv skog
- 2200 da anna areal
- 2998 da totalareal

11.11.2002 overtok Ruth Patterson eigedom frå dødsbu. Det var trong for opprusting av bygningar og vassforsyning på eigedom. Det vart søkt om fritak frå buplikt til nov. 2008, i 6 år.

Formannskapet i Vaksdal kommune gjorde vedtak om å gjeva fritak til 1. mai. 2006.

Det vart søkt om ytterlegare fritak.

Formannskapet i Vaksdal kommune gjorde 04.09.2006 nytt vedtak om å gjeva forlenga fritak til 1. jan. 2007. Det vart klaga på dette vedtaket då det var ønske om lengre fritak. Fylkeslandbruksstyret handsama klagen og stadfesta kommunen sitt vedtak.

Ruth Patterson flytta ikkje til eigedomen.

16.03.2008 overdrog Ruth Patterson eigedomen til sonen Lars Patterson.

Eigedomen vart overdratt konsesjonsfritt frå mor til son (kons.lov § 4).

Det er eit vilkår for konsesjonsfritt erverv at eigaren buset seg på eigedomen innan eitt år frå overtaking.

Skjer ikkje dette må eigaren søkja konsesjon.

Eigaren Lars Patterson har ikkje flytta til eigedomen, og har heller ikkje søkt konsesjon.

Kommunen kan her gjeva eigaren valet mellom å busetja seg på eigedomen, eller tvangsselja eigedomen.

Dette er så langt ikkje gjort.

Lovheimel for tvangstiltak framgår av lovteksten under.

§ 13. i konsesjonslova (frist for søknad om konsesjon)

Søknad etter § 12 skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen om overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsretten skal sende melding til departementet når den stadfester et bud fra en kjøper som trenger konsesjon til ervervet.

Overholdes ikke reglene i første ledd, skal Kongen sette en frist for erververen til å søke om konsesjon.

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

- 1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 annet ledd overskrides.*
- 2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 annet ledd.*
- 3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.*
- 4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter § 5 annet ledd.*
- 5. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.*
- 6. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.*

Oversittes fristen for å søke konsesjon kommer § 19 tilsvarende til anvendelse.

§ 18. i konsesjonslova (frist til å ordne forholdet når konsesjon ikke er gitt)

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er satt i medhold av § 13 annet eller tredje ledd, eller er søknaden avslått, skal Kongen sette en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som strider mot § 3 annet ledd til opphør eller sette en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Er konsesjon avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, skal erververen uten hensyn til det som er fastsatt i første punktum, få velge om han eller hun likevel vil oppfylle boplikten.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 19. i konsesjonslova (oversittelse av fastsatt frist)

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangsselge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.

Gnr 63, bnr 3 Bindingebø

Eigedomen har: 10 da fulldyrka jord
 25 da innmarksbeite
 205 da produktiv skog, låg bonitet
 240 da totalareal

Areal i felles utmark er ikkje oppgitt.

Eigedomen har vore ute av drift som eiga drftseining sidan 1980. Delar av areala har vore hausta av bruk i området, men i stadig mindre omfang.

Denne eigedomen vart overtatt av to søner av tidlegare eigar. Den eine budde i kommunen, den andre i Os. Dei søkte 11.04.1999 om fritak for bu- og driveplikt. Eigedomen var relativt liten utan driftsbygging og driftsapparat og med eit bustadhus som ikkje var eigna som heilårsbustad. Kommunen hadde sterke ønske om å ha busetjing på bruket, men enda opp med å krevja buplikt i kommunen. Dette var i samsvar med den kommunale strategien for bu- og driveplikt.

Eigarane klaga på dette vedtaket. Kommunen oppretthaldt sitt vedtak, og klagen vart handsama av fylkeslandbruksstyret. Fylkeslandbruksstyret oppheva i møte 22.09.2000 kommunen sitt vedtak og gav varig fritak frå buplikt. Dette gjaldt både på bruket og i kommunen.

I dag vert 4 da av areala hausta av 65/2 (Nesheim)

Framlegg til oppdatert strategi:

Strategi for praktisering av skjønnnet i saker som gjeld bu- og driveplikt i Vaksdal kommune, 17.04.2012.

DEL 1

Visjon

Arealressursane i kommunen skal forvaltast slik at dei er til nytte for landbruket og til gagn for samfunnet, både i dag og for framtidige generasjonar.

Mål

Oppretthalda busetjing og fagmiljø i jordbruksområda.

Praktiseringa av bu- og driveplikta i Vaksdal kommune skal ha som mål å oppretthalda eit aktivt landbruksmiljø i kommunen. Det skal særleg vektleggjast at jordbruksareala og skogressursane vert aktivt nytta til næring på ein berekraftig måte.

Landbruk skal ha særleg prioritet i Eksingedalen m/ Eidslandet, Bergsdalen, Helle og Sedalen.

Sikra at eigar av landbrukseigedom tek på seg naturforvaltaransvaret for eigedomen.

Kommunen ser det som ynskjeleg at den som eig landbrukseigedom i kommunen; eigedom med jordareal, skogareal eller utmarksressursar, tek ansvar for å forvalta ressursane på ein framtidsretta og miljøvenleg måte, til gagn for eigedomen, landbruksnæringa på staden og for komande generasjonar.

Det er eit mål at den som eig landbrukseigedom i kommunen anten bur på eigedomen, eller i kommunen, og at økonomisk utnytting av ressursar i eigedom har basis i kommunen.

Det er eit mål at mindre enn 1/3 av landbrukseigedomane er eigd av personar busett utanfor kommunen.

Verna om kulturlandskap og naturlandskap i kommunen.

Kulturlandskap er ein verdi i seg sjølv. Kommunen skal leggja vekt på at landbrukseigedomar har slike eigar- og driftsløysingar at ein i størst mogeleg grad sikrar skjøtsel og at viktige kulturlandskap vert halde i hevd.

Sikra at både rettar og plikter vert overhalde

Odelslova sikrar nære slektningar retten til å overta landbrukseigedomar. Dette er ein rett og ikkje ei plikt. Grunnlaget for lova er å sikra gardane som produksjons- og inntektsgrunnlag for nye slekter.

Dersom personar med rett til å overta ikkje har interesse for landbruk eller naturforvaltning i vidare forstand, og heller ikkje ønskjer å bu på eigedomen er det ynskjeleg at dei seier frå seg retten, og lar andre med interesse få overta.

Vaksdal kommune ynskjer å leggja til rette for at det er personar med interesse for drift og forvaltning som til ei kvar tid eig landbrukseigedomane i kommunen.

Kommunen vil difor leggja til grunn ein streng praksis når det gjeld krav til bu- og driveplikt.

Som hovudregel vil ein krevja at eigaren av landbrukseigedom bur på eigedomen.

DEL 2

Retningslinjer for praktiseringa av skjønnet i saker som gjeld bu- og driveplikt i Vaksdal kommune

Med heimel i jordlova, odelslova, konsesjonslova, og i samsvar med rettleiing gjeve av landbruksdepartementet i rundskriv M-3/2011 om driveplikt og M-2/2009 om konsesjon og buplikt legg Vaksdal kommune fylgjande retningslinjer til grunn ved handsaming av saker som gjeld bu- og driveplikt:

1 Ved all overtaking av landbrukseigedom påkviler det ervervaren (kjøparen) bu- og driveplikt.

Den som overtek landbrukseigedom konsesjonsfritt med heimel i odelsrett eller nære slektskap m.m. har automatisk bu- og driveplikt på eigedomen i samsvar med gjeldande arealkrav. (For 2012 er arealkrva: 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 da produktiv skog (andel i felleseiga skal reknast med)).

Den som elles tek over landbrukseigedom der det krevst konsesjon skal få konsesjonssøknaden vurdert ut ifrå omsynet til jordlova § 1 og i forhold til:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Ervervaren kan søkje til kommunen om mellombels fritak (t.d. i samband med utdanning og militærteneste, istandsetjing av hus m.m.) eller varig fritak frå buplikt og frå driveplikt.

Odelsberettiga som ikkje ønskjer å oppfylle buplikta kan søkja om fritak etter konsesjonslova § 9.

Det kan søkjast om fritak før overtaking, for at ervervaren kan få avklåra kva krav kommunen stiller.

2 Kvar sak skal vurderast individuelt.

3 Krav om buplikt

Det kommunale skjønnet elgg tilgrunnat det bør krevjast buplikt på landbrukseigedomar med meir enn 25 da lettbrukt fulldyrka jord eller meir enn 500 da god produktiv skog.

Jord-, skog- og fellesareal skal vurderast samla.

Det bør krevjast buplikt i kommunen for landbrukseigedomar som oppfyller krava under fyrste avsnitt, men der bruket er veglaust, eller der det er urimeleg høge kostnader med å føra fram veg, eller det av andre liknande grunnar vil vera urimeleg å krevja buplikt.

For reine skog- og utmarkseigedomar med over 1000 da totalareal bør det krevjast buplikt i kommunen.

Buplikta gjeld i 5 år frå tilflytting. Ved odelsløysing gjeld buplikta i 10 år.

Tilflytting skal skje innan eitt år etter overtaking. For uskifta bu (dødsbu) kan fristen for tilflytting forlengjast inntil 3 år.

Det skal i vurderinga om buplikt takast særskilt omsyn til busetjingsomsyn i området, tilknytninga søkjaren har til eigedomen og til ervervaren sin livssituasjon.

Det skal vidare takast omsyn til bruksstorleik, avkastingssevna, lokalisering og hustilhøve. Gode hus talar for buplikt. Dårlege hus talar for fritak frå å bu på eigedomen, men ikkje frå å bu i eller nær kommunen.

Det bør takast med i vurderinga om det er mogeleg å skaffa seg ei inntekt det er råd å leva av. Moglegheiter for inntekter utanom bruket må takast med i vurderinga.

4 Krav om driveplikt

Jordlova § 8 seier: Jordbruksareal skal drivast.

Ved handsaming av søknader skal kommunen leggja vekt på at det vert slike eigar- og driftsløysingar at dette kravet i størst mogeleg grad vert innfridd i eit langsiktig perspektiv.

Driveplikta kan oppfyllest ved bortleige i minst 10 år. Leigeavtalen må vera skriftleg og omfatta alt jordbruksareal. Ved vurdering av driveplikt bør det takast omsyn til aktive bruk sin trong for tilleggsareal.

På veglause bruk, og der det er vanskar med å få leigd bort jorda bør kommunen normalt setja krav om eit visst vedlikehald av jordbruksarealet, t.d. årleg slått eller beiting av eit nærare definert areal.

Det kan søkjast til kommunen om fritak frå driveplikta (jordlova § 8).

Det bør krevjast driveplikt av all skog, tilpassa tilhøva på staden og etter rettleiing av skogoppsynet i kommunen.

5 Klage

Fylkesmannen er klageinstans i saker som gjeld bu- og driveplikt.

Klagen skal sendast om kommunen.

Vurdering:

Det er ei nasjonal målsetjing å ta vare på arealressursane, fagmiljøet, matproduksjonen, råvareproduksjonen, kulturlandskapet m.m. Lovverket er innretta for å sikra dette.

Dei økonomiske verkemidla er ofte ikkje samsvarande med dette.

Det er difor ei utfordring å oppretthalda jordbruksdrift på mindre landbrukseigedomar og i distrikta. Krav til produktivitet og inntening gjer at voluma må vera store, og arbeids- og kapitalinnsats relativt låg.

For å oppretthalda inntektsnivået som gjeld for samfunnet elles er det trong for tilleggsinntekter. Dette kan vera inntekter basert på ressursane på garden, eller tilleggsinntekter utanfor garden. I Vaksdal kommune har nesten alle bruk tilleggsinntekter frå arbeid utanom garden.

For å oppretthalda busetjing, fagmiljø og grunnlag for ulike tenester i landbruksområda, særleg Eksingedalen og Bergsdalen er det ønskjeleg at det bur folk på flest mulig bruk. Det er difor eit uttrykt ønske at kommunen bruker dei verkemiddel som er til rådvelde for å oppnå dette.

Det kan formulerast 4 særleg utfordringar for å lukkast:

1. Dei som til ei kvar tid eig landbrukseigedomar må sjølv sjå verdien i at eigedomane er bebudd og i bruk, og at dei då anten gjer det sjølv, eller overlet eigedomen til andre.
2. Dei bruk som er i drift er avhengige av meir areal enn dei sjølv eig for å få akseptable driftsforhold og inntekter, og er difor avhengige av å leiga eller kjøpa tilleggsjord.

3. Det må vera tilgang til arbeidsplassar/inntektsmogelegheiter på ein slik måte at det er akseptabelt å bu i området.
4. Kommunen må bruka dei verkemiddel som er tilgjengelege i dei saker der det kan finnast løysingar som oppfyller målsetjinga sjølv om det er imot eigaren sine ønskje.

I saksframstillinga er det gjort greie for aktuelt lovverk.

Det er vist til nokre døme på handsaming av saker som gjeld bu- og driveplikt.

Det er i vedlegg presentert eit oversyn som viser omfanget av bruken av leigejord.

Gjennom å vedta framlegg til: *"Strategi for praktisering av skjønnnet i saker som gjeld bu- og driveplikt"* får kommunen eit reiskap som gjer det forutseieleg korleis kommunen vil handsama slike saker. Det vil og setja større fokus på kommunen si haldning til og handteringa av slike saker.

I saker der kommunen vil leggja press på eigarar for å få til løysingar som er imot eigaren sin vilje er det krav om høg kompetanse, og det vil normalt vera trong for ein større arbeidsinnsats. Kommunen må vera administrativt rusta for å handtera slike saker.

Det vert tilrådd å vedta;

Strategi for praktisering av skjønnnet i saker som gjeld bu- og driveplikt i Vaksdal kommune, 17.04.2012.

Vedlegg:

AREALOVERSYN JORDBRUK, AREAL I DRIFT - EIGD OG LEIGD, 17.04.2012