

FORVALTNINGSREVISJON

Saksbehandling - boplikt og driveplikt

PROSJEKTPLAN



Hitra kommune

Mai 2018

FR 1035

SAMMENDRAG

Problemstillinger	<ol style="list-style-type: none">1. I hvilken grad er kommunens vedtak om boplikt på landbrukseiendommer gjort på grunnlag av gjeldende lovverk samt kommunens retningslinjer?2. I hvilken grad er kommunens vedtak om driveplikt i landbruket gjort på grunnlag av gjeldende lovverk samt kommunens retningslinjer?3. I hvilken grad har kommunen tilfredsstillende rutiner og praksis for å håndheve tidsbegrensede dispensasjoner fra boplikten og driveplikten?
Kilder til kriterier	<ul style="list-style-type: none">• Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)• Lov om jord (jordlova)• Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)• Rundskriv M-2/2009 – Konsesjon og boplikt• Rundskriv M-3/2011 Driveplikten etter jordloven• Interne retningslinjer, Hitra kommune
Tidsplan	<ul style="list-style-type: none">• 290 timer• Levering av rapport til sekretær for kontrollutvalget: 20.11.2018
Prosjektteam	<p>Oppdragsansvarlig revisor: Eirik Gran Seim Epost: eirik.seim@revisjonmidtnorge.no</p> <p>Prosjektmedarbeider: Johannes Nestvold Epost: johannes.nestvold@revisjonmidtnorge.no</p> <p>Styringsgruppe: Margrete Haugum Epost: margrete.haugum@revisjonmidtnorge.no</p> <p>Merete M. Montero Epost: merete.montero@revisjonmidtnorge.no</p>

BESTILLING

Prosjektet er bestilt av kontrollutvalget i Hitra kommune 26.02.2018, sak 18/102-1.

Kontrollutvalget i Hitra kommune ønsker en revisjon innen temaet boplikt og driveplikt, herunder:

- Kommunens rutiner for å gi dispensasjon fra bo- og driveplikt på landbrukseiendommer i Hitra kommune
- Kommunens rutiner for å følge opp vedtak der det er gitt tidsbegrenset dispensasjon fra boplikt og driveplikt

Bestillingen er forankret i Plan for forvaltningsrevisjon 2017-2018, som blant annet nevner saksbehandling og arkiv som et aktuelt område for forvaltningsrevisjon.

Kontrollutvalget erfarer for øvrig at landbrukseiendommer i kommunen er attraktive som fritidseiendommer. Dette kan potensielt innebære et press på kommunen til å gi dispensasjon fra boplikt og driveplikt. Kontrollutvalget er for øvrig opptatt av hva som utløser boplikt, samt om det er likebehandling i saker som gjelder boplikt og driveplikt.

BAKGRUNNSINFORMASJON

Boplikten reguleres av konsesjonsloven. Konsesjonsloven pålegger boplikt i de tilfeller der eiendommen erverves konsesjonsfritt, jf. §5, 2.ledd. Konsesjonsfriheten inntreffer da som følge av at erverver er odelsberettiget eller i nær familie med eier, og boplikten her er personlig og varer i minst 5 år.

I de fleste andre tilfeller er avgjørelse i spørsmålet om boplikt delegert til den enkelte kommune i henhold til konsesjonsloven § 11. Avgjørelse i spørsmålet om boplikt vil da gjerne gjøres som en vurdering av en rekke ulike momenter, og vil ofte være basert på skjønn. Kommunens praksis i spørsmål om boplikt er i disse tilfellene gjerne hjemlet i kommunens interne retningslinjer.

Driveplikten reguleres av jordloven, og tar som utgangspunkt at jordbruksareal skal drives. Det kan gis dispensasjon fra driveplikten dersom arealet leies ut, eller dersom andre forhold fastsatt i jordloven taler for det, herunder bruksstørrelse, avkastningsevne m.m. Det kan fattes tidsavgrensede vedtak om boplikt og driveplikt.

AVGRENSING

Det ble gjort flere endringer i eiendomslovgivningen i landbruket i 2017. Revisjonen vil undersøke kommunens arbeid i forbindelse med boplikt og driveplikt, i tidsrommet 2013 og frem til endring i reglene for priskontroll trådte i kraft i 01.07.2017. Senere i 2017 ble det også gjort endringer i konsesjonsplikten for ubebygde tomter, samt en heving av arealgrensen for konsesjonsplikt m.m.

Revisjonen oppfatter for øvrig at vedtak om boplikt på landbrukseiendommer, ikke kun blir fattet i dispensasjonssaker. Vedtak om boplikt fattes således også i behandlingen av regulære konsesjonssøknader. Revisjonsgjennomgangen vil derfor undersøke både dispensasjonssaker (søknad om lemping av konsesjonsvilkår) og regulære konsesjonssaker.

PROBLEMSTILLINGER

1. I hvilken grad er kommunens vedtak om boplikt på landbrukseiendommer gjort på grunnlag av gjeldende lovverk samt kommunens retningslinjer?
2. I hvilken grad er kommunens vedtak om driveplikt i landbruket gjort på grunnlag av gjeldende lovverk samt kommunens retningslinjer?
3. I hvilken grad har kommunen tilfredsstillende rutiner og praksis for å håndheve tidsbegrensede dispensasjoner fra boplikten og driveplikten?

KILDER TIL KRITERIER

Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i autoritative kilder. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak osv. I denne forvaltningsrevisjonen er kriteriene blant annet hentet fra:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)
- Lov om jord (jordlova)
- Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Rundskriv M-2/2009 – Konsesjon og boplikt
- Rundskriv M-3/2011 Driveplikten etter jordloven
- Interne retningslinjer, Hitra kommune

METODER FOR INNSAMLING AV DATA

Revisor vil samle inn data til prosjektet gjennom intervju med relevante ansatte i kommunen, samt gjennom dokumentgjennomgang av kommunens saksbehandling i saker som gjelder bo- og driveplikt. Det vil også gjøres en dokumentgjennomgang av kommunens rutiner og retningslinjer innen saksfeltet boplikt og driveplikt.

Steinkjer, 18.04.18



Eirik Gran Seim

Oppdragsansvarlig revisor

Johannes Nestvold

Prosjektmedarbeider

Revisjon

Postadresse: Postboks 2565, 7735 STEINKJER

Hovedkontor: Fylkets Hus, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no