Hitra kommune

Sak 2020/769

RETNINGSLINJER FOR PRAKTISERING AV

BO- OG DRIVEPLIKT

Hitra
når du vil

SMAKE

BAKGRUNN

Revisjon Midt-Norge SA gjennomførte forvaltningsrevisjon på oppdrag fra Hitra kommunes kontrollutvalg i perioden april 2018 til november 2018. Forvaltningsrevisjonen innebærer å gjøre systematisk vurdering av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger.

Sammendrag fra revisjonsrapporten Revisjon Midt Norge SA, datert 01.11.2018:

- *«Kommunens saksbehandling i saker som gjelder boplikt, er ikke i strid med konsesjonsloven. Imidlertid er en del vedtak basert på en feiltolkning av konsesjonsloven, og dermed svakt begrunnet. Kommunen anbefales å endre praksis til å anvende konsesjonsloven §11 ved vurdering av eventuell boplikt på landbrukseiendom, samt å etablere et internt reglement for området.*
- *Kommunens saksbehandling i saker som gjelder driveplikt, er ikke i henhold til relevante bestemmelser i jordloven. Kommunen anbefales å innføre rutiner for å be om kopi av leieavtale ved bortleie av landbruksareal.*
- *Hitra kommune har ikke fullt ut tilfredsstillende rutiner og praksis for håndheving av bo- og driveplikt. Kommunen anbefales blant annet å føre oversikt over hvilke eiendommer som har boplikt og/eller driveplikt, samt å undersøke om denne plikten blir innfridd.»*

Hitra kommunestyre fattet deretter følgende vedtak i møte den 13.12.2018, sak 108/18:

1. *«Kommunestyret tar rapport fra forvaltningsrevisjon om saksbehandling av bo- og driveplikt til orientering.*
2. *Kommunestyret ber rådmannen komme tilbake til kommunestyret med en vurdering rundt disse anbefalingene via forutgående behandling i Teknisk komite:*
   - *Etablere internt reglement for tildeling av konsesjon med tilhørende bo- og driveplikt*
   - *Endre praksis til å anvende konsesjonslovens §11 ved vurdering av eventuell boplikt på landbrukseiendom*
   - *Innføre rutiner for å be om kopi av leieavtale ved bortleie av landbruksareal*
   - *Føre oversikt over hvilke eiendommer som har boplikt og/eller driveplikt, samt undersøke om denne plikten overholdes*
   - *Ved brudd på boplikten følge opp med å varsle Fylkesmannen*
3. *Kommunestyret ber samtidig om at det blir gjort vurderinger som medfølger retningslinjer og praktisering som fører til bedre ivaretaking av kulturlandskapet*
4. *Kommunestyret ber rådmannen og teknisk komite følge opp slik at saken bringes fram for oppfølgende behandling i Kommunestyret innen 31.03.2020.»*

21. juni 2017 ble det gjort en rekke endringer i eiendomslovgivningen i landbruket. Endringene er et resultat av Stortingets behandling av Prop. 92 L (2016-2017) som ble fremmet for Stortinget i vårsesjonen. Det ble dessuten 16. juni 2017 gjort en endring i jordlovens virkeområde. Denne endringen er et resultat av Stortingets behandling av Prop. 97 L (2016-2017) som også ble fremmet for Stortinget i vårsesjonen.

Proposisjonen inneholder endringer i konsesjonsloven, odelsloven, jordloven og forpaktningsloven. Endringene innebærer bl.a. at arealgrensene for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord heves. Priskontrollen ved konsesjonsbehandling av rene skogeiendommer oppheves, og arealgrensen for

slik priskontroll heves til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord ved erverv av bebygde eiendommer med både jord og skog. Videre legges det opp til unntak fra konsesjonsplikt og delingsbehandling ved visse erverv av tilleggsjord og tomter til bolig, fritidshus og naust. Det legges videre opp til forenklinger i driveplikten og en enklere løsning for å trekke uberettiget utbetalt tilskudd tilbake.

Departementet har sendt ut et informasjonsbrev til de offentlige organer som har ansvar for praktiseringen av de lovene som er endret. Brevet orienterer nærmere om endringene, og om når de trer i kraft. Veiledning for praktiseringen av nye regler vil bli innarbeidet i eksisterende rundskriv på et senere tidspunkt.

Ved utarbeidelse av nye retningslinjer for praktisering av boplikt i Hitra kommune tas det utgangspunkt i eldre prinsipper og retningslinjer.

Rundskriv og veiledninger vil komme etter forskriftene, retningslinjer etter dette igjen. Det er kun lover og forskrifter som må etterfølges. Rundskriv, veiledninger og retningslinjer vil gi utfyllende informasjon om hvordan lover og forskrifter kan oppfylles.

Kommunen fikk fra 1. januar 2004 myndighet til å avgjøre alle konsesjonssøknader. Myndigheten ble lagt til kommunene bl.a. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk. Det er konsesjonslovverket som setter de ytre rammene og det lokale selvstyre og skjønnsutøvelse som gir handlingsrommet for hvordan saker avgjøres. Det er viktig at kommunens egne avgjørelser/enkeltvedtak og begrunnelser er lokalt forankret, for å utøve lokal politikk i praksis.

Hver enkelt konkrete sak må vurderes særskilt og individuelt, før en avgjørelse kan fattes. Saken må ikke verken få en forhåndsbehandling eller usaklig forskjellsbehandling.

Det må understrekes at retningslinjene om praktisering av boplikt i Hitra kommune kun er veiledende og ikke er juridisk bindende.

SMAKE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5

2 Lovgrunnlag 5
2.1 Konsesjonsloven 5
2.2 Jordloven 7

3 Vurdering av bo- og driveplikt 9
Endre praksis til å anvende konsesjonslovens §11 ved vurdering av eventuell boplikt på landbrukseiendom 9
Innføre rutiner for å be om kopi av leieavtale ved bortleie av landbruksareal 11
Føre oversikt over hvilke eiendommer som har boplikt og/eller driveplikt, samt undersøke om denne plikten overholdes. 12
Ved brudd på boplikten eller driveplikten skal det følges opp 15
Retningslinjer og praktisering som fører til bedre ivaretaking av kulturlandskap 16

4 Konklusjon 18
Kommunedirektøren sitt forslag til innstilling 18

Hitra kommune

1 INNLEDNING

Landbruksstrukturen på Hitra er variert. Husdyrhold er en viktig del av jordbruket og kulturlandskapet på øya. For at vi skal kunne opprettholde et levende samfunn der landbrukseiendommer utvikles og forvaltes på en god måte, er det viktig at eier har en sterk tilknytning til eiendommen sin.

En slik tilknytning kan best oppnås av privatpersoner som bor på og driver gården sin, fremfor landbrukseiendommer eid av firma. Med bakgrunn i dette ønsker Hitra kommune å opprettholde antall aktive heltidsgårdbrukere.

2 LOVGRUNNLAG

Saker knyttet til bo- og driveplikt skal behandles etter Lov av 28.11.2003 nr. 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv (konsesjonsloven), og Lov av 12.05.1995 nr.23: Lov om jord (jordlova).

2.1 Konsesjonsloven

Konsesjonsloven krever at du må ha tillatelse for å overta fast eiendom, og er samfunnets verktøy som sikrer at landbrukseiendommer blir eid av bønder og brukt til matproduksjon.
Konsesjonsloven sørger for at samfunnets langsiktige behov blir ivaretatt, og tar hensyn til det beste for miljø, bosetting, allmenne naturverninteresser, utbygging og framtidige generasjoners behov, samt. vern av jordbruksarealene.

I konsesjonsloven §1, formålsparagrafen:

> *Loven 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 gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:*
>
> - *Framtidige generasjoners behov.*
> - *Landbruksnæringen.*
> - *Behovet for utbyggingsgrunn.*
> - *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.*
> - *Hensynet til bosettingen.*

Boplikt kan følge direkte av konsesjonsloven, eller bli fastsatt som vilkår for konsesjon:

1. Lovpålagt boplikt
   Oppstår når noen erverver en bebygd eiendom, med helårsbolig, hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, konsesjonsfritt pga. slektskap/ekteskap/ samboerskap med overdrageren og/eller fordi personen har odelsrett til eiendommen. Konsesjonsfriheten er betinget av at vedkommende bosetter seg på eiendommen innen ett år og deretter bebor eiendommen i minst fem år. Boplikten er personlig. Hvis erververen ikke ønsker å bosette seg på eiendommen, må hun/han søke om konsesjon innen ett år.

   Dette er nærmere beskrevet i §5: *Unntak på grunnlag av erververens stilling*, og §9, 4.ledd:

Særlige forhold for landbrukseiendommer – odelsberettiget eller nær slekt som ikke skal oppfylle boplikten etter §5 2.ledd.

2. Boplikt som vilkår for konsesjon
   Ved erverv av en bebygd eiendom (med helårsbolig), hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er minst 35 dekar, og/eller eiendommen består av minst 100 dekar totalt, utløser plikt til å søke om konsesjon. Disse eiendommene omsettes typisk ved fritt salg. Boplikt kan settes som vilkår for konsesjon. Kommunen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier, og hvor lenge boplikten eventuelt skal vare. Det kan lempes på vilkårene etter søknad. Overdragelser av ubebygde landbrukseiendommer utløser konsesjonsplikt, men vanligvis ikke boplikt.

   Dette er nærmere beskrevet i §9: *Særlige forhold for landbrukseiendommer*, og §11: *Vilkår for konsesjon*.

   Konsesjonsloven §11, gir åpning for å sette vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

I rundskriv M-3/2017 «**Konsesjon, priskontroll og boplikt**» står det følgende:

> Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, konsesjonsloven § 1. Gjelder ervervet en landbrukseiendom, gjelder dessuten § 9 og § 9 a. Er det konsesjonsplikt på grunn av forskrift etter § 7, gjelder § 10 i tillegg til formålet. I konsesjonssaker kan det stilles vilkår. Rammen for de vilkår som kan fastsettes finnes i §11, jf. § 1. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

Videre står det i rundskriv M-3/2017 om **«Lovens formål – konsesjonsloven §1»**:

> 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 gagnlige for samfunnet. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig **framtidige generasjoners behov**, **landbruksnæringen**, **behovet for utbyggingsgrunn**, **hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser** og **hensynet til bosettingen**. I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser framheves som viktigere enn andre. Se derfor §9 og 9 a som har regler om vekten av de hensyn som gjør seg gjeldende ved erverv av eiendommer som skal brukes til landbruksformål.
>
> I bestemmelsen brukes uttrykket «***bl.a.***» om de hensyn som skal tilgodeses. Det betyr at det ikke er foretatt noen fullstendig opplisting av hensynene som kan tillegges vekt. Også hensyn som blir tilgodesett i andre lover kan trekkes inn så sant det bidrar til et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.
>
> Konsesjonsloven har virkemidler som gjør det mulig å verne areal i forbindelse med omsetning av fast eiendom. Det kan for eksempel gjøres ved å sette som vilkår for konsesjon, jf.

konsesjonsloven §11, at eiendommens dyrka jord ikke blir brukt til annet enn landbruksformål, eller vilkår som tar sikte på å holde dyrka jord i hevd.

Uttrykket «***samfunnet»*** omfatter mer enn rene statlige eller kommunale hensyn. Meningen er at det skal gis rom for utvikling og endring av faktisk art på tekniske, økonomiske, samfunnsmessige og andre områder, bl.a. med hensyn til behov og ressurser. Det gir spillerom for skiftende oppfatninger og nye vurderinger.

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser. Hensynet til landbruksnæringen er en del av helheten, og hensynet må veies mot andre hensyn.

Begrepet «***mest gagnlige***» for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen. Samfunnsinteressene skal relateres til nåtid, og til framtidige generasjoners behov. Samfunnsnytten skal etter dette ses i et langsiktig perspektiv. Dette har bl.a. praktisk betydning når virkemidlene i loven brukes for å sikre et langsiktig ressursvern, herunder jordsmonnet som produksjonsfaktor.

2.2 Jordloven

Jordloven skal sikre at jordbruksarealene i Norge bruks på en mest mulig samfunnsgagnlig måte, med sikte på fremtidig generasjoners behov og de som har yrket sitt i landbruket.

I jordlovens §1, formålsparagraf, står det følgende:

«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».

I rundskriv M-2/2017 «**Driveplikten etter jordloven**» står det følgende:

Dyrka og dyrkbar jord er en grunnleggende, men begrenset ressurs, som også er en viktig del av kulturlandskapet. Eieren av jordbruksareal har et viktig forvalteransvar i denne sammenheng. Driveplikten er en personlig og varig plikt. Plikten bygger på at eieren har et ansvar for å forvalte arealressursene på en god måte i tråd med jordlovens formål. Jordbruksareal skal drives kontinuerlig, og plikten ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat samtidig som jordbruksarealets produksjonsegenskaper og kulturlandskapet blir ivaretatt. Aktiv drift kan også redusere risikoen for at arealene bygges ned. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordloven §9.

Jordloven §8 fastslår at jordbruksareal skal drives. Begrepet jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringer fra NIBIO. Arealer som det er utført kultiverings- og kulturtiltak på er omfattet av disse begrepene. Driveplikten er ikke knyttet til noe vilkår om lønnsom drift.

Jordloven §8 a fastsetter regler om adgangen til å søke om fritak fra driveplikt. Bestemmelsen er begrunnet ut fra at eieren ikke alltid er i stand til eller ønsker å drive jordbruksarealet selv eller leie det ut. Søknaden kan gå ut på å søke fritak fra selve plikten til å drive eller å lempe på vilkårene for å oppfylle driveplikten ved bortleie. Det kan være ulike årsaker til at det søkes om fritak. Eksempler på dette er at jordbruksarealet ikke gir grunnlag for lønnsom drift eller at det ikke lar seg gjøre å få leid bort arealet, eventuelt at det bare lar seg gjøre å få leid bort arealet for en kortere periode enn 10 år. Drivepliktens formål står sentralt ved vurderingen av fritakssøknader, men også formålet i jordloven §1 inneholder viktige tolkningsmomenter. Det skal foretas en individuell og konkret vurdering. Dersom det er søkt om fritak fra driveplikten, er fristen for å starte drift suspendert.

Ved avgjørelse av søknad om fritak skal det legges vekt på følgende momenter:

1. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd,
2. Bruksstørrelsen,
3. Avkastningsevnen på arealet,
4. Om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
5. Søkerens livssituasjon.

3 VURDERING AV BO- OG DRIVEPLIKT

Hitra kommunestyre ønsker at det utarbeides et internt reglement for tildeling av konsesjon med tilhørende bo- og driveplikt. Rundskriv og veiledninger vil komme etter forskriftene, retningslinjer etter dette igjen. Det er kun lover og forskrifter som må etterfølges. Rundskriv, veiledninger og retningslinjer vil gi utfyllende informasjon om hvordan lover og forskrifter kan oppfylles.

Endre praksis til å anvende konsesjonslovens §11 ved vurdering av eventuell boplikt på landbrukseiendom

Konsesjonsloven §11, første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det må foretas en helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. En kan ikke velge virkemiddel som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Om det er påkrevd å sette vilkår, må vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konsesjonsmyndighetenes adgang til å sette vilkår er begrenset. Det kan ikke fastsettes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.

1. Hensynet til bosetting

I rundskriv M-2/2009 (Konsesjon og boplikt), under 8.2.4 Bosettingshensynet står det:

> *«Det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Bosettingshensynet kan bl.a. tilsi at søknaden avslås, eller at det i konsesjonsmeddelelsen stilles vilkår om boplikt. Landbruksmyndighetene har plikt til å vurdere om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt.»*

Kommunen kan treffe avgjørelser som tar til sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å allerede opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Med bosetting mener en både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning ved vurderingen. Det må gå fram av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. I denne forbindelse må det redegjøres for eksisterende bosetting og påregnelig utvikling. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan danne utgangspunkt for vurderingen, men det er ikke grunnlag for å legge avgjørende vekt på prognosene for kommunen som helhet. Det kan for eksempel tenkes at Statistisk sentralbyrå sine prognoser viser en positiv befolkningsutvikling i kommunen som helhet, men at konsesjonsmyndighetene er kjent med at det har vært en nedgang i folketallet i det området eiendommen ligger. Det er kommunens oppfatning av bosettingsutviklingen i det aktuelle området som skal tillegges vekt.

Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Det er derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle område. Gjelder

saken erverv av tilleggsjord vil bosettingshensynet kunne ivaretas dersom det er grunn til å tro at en utvidelse av ressursgrunnlaget er med på å danne grunnlag for videre bosetting på eiendommen.

2. Helhetlig ressursforvaltning

Hele eiendommens ressursgrunnlag må tas inn i vurderingen om hvorvidt ervervet i størst mulig grad ivaretar framtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæringer vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Det er grunn til å tro at landbrukseiendommen er best tjent med at eieren selv bebor den enn om andre bor der. Eieren vil være den beste forvalteren av eiendommens ressurser, slik at produksjonsevnen og utnyttelsesevnen best ivaretas for framtidige generasjoners behov. All erfaring tilsier at gården og bedriftens drift blir best ivaretatt, når eieren selv har den daglige driften og tilsynet med eiendommen. En personlig boplikt for eieren vil sikre at nødvendige grep gjøres rettidig, slik at ressursene nyttes best mulig. Eieren vil ha en større interesse av at eiendommen holdes i best mulig hevd, enn andre som bor på eiendommen. Formålet er at eieren skal ivareta eiendommen i et langsiktig perspektiv, slik at det legges grunnlag drift og bosetting også i framtida.

Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform.

3. Kulturlandskap

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bla. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Det skal derfor legges vekt på om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, jf. konsesjonsloven §9 første ledd nr. 3. Det må foretas en konkret vurdering der det bl.a. er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området. Det må videre legges vekt på arronderingsmessige forhold, herunder bl.a. hvordan grensene er trukket og om eiendommen består av flere teiger og i så fall hvor lang avstand det er mellom dem.

Det må tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Ervervet må gi en god driftsmessig løsning som gir rasjonelle driftsenheter. Det må unngås dårlige driftsmessige løsninger som utløser et stort transportbehov og kjøring over lange avstander.

Kjøp av tilleggsjord for å styrke et nærliggende eksisterende bruk, må bero på en konkret vurdering i hvert tilfelle. Erverv av tilleggsareal vil gjennom å styrke ressursene på konsesjonssøkerens eiendommer kunne bedre mulighetene for bosetting på den samla eiendommen. Ervervet medfører dermed en strukturrasjonalisering i landbruket, som må ses som naturlig utvikling i dagens norske landbruk.

Det må vurderes om landbrukseiendommen som kjøpes som tilleggsjord, kan opprettholdes som et selvstendig bruk. Dersom alle eiendommens ressurser kan gi grunnlag for selvstendig drift og bosetting, kan dette sammen med behovet for videre stabil bosetting gi grunnlag for å avslå konsesjon som vil føre til nedlegging av eiendommen som selvstendig enhet.

Anvendelse av konsesjonsloven §11 i Hitra kommune

Med hjemmel i §11 kan konsesjonsmyndighetene fastsette vilkår for konsesjon. I §11 annet ledd går det videre fram at konsesjonsmyndighetene «*skal ... ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier*.» Konsesjonsloven §11 annet ledd fastsetter at kommunen har plikt til å vurdere spørsmålene knyttet til boplikt, jf. begrepet «*skal*».

Myndighetene skal da foreta en vurdering av om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og vurdere om plikten skal være personlig eller ikke. Plikten til å vurdere om det er «påkrevd» å sette vilkår om personlig boplikt, er en videreføring av gjeldende rett.

Innføre rutiner for å be om kopi av leieavtale ved bortleie av landbruksareal

Jordloven §8, andre ledd, stiller krav om at eier av en landbrukseiendom som leier ut jorda skal sende inn kopi av avtalen til kommune:

> «[...] *Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort. 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.* ***<u>Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen</u>*** *[...].»*

Driveplikten oppfylles ved at eieren driver jorda selv, eller ved bortleie av jorda/driften.

Dersom du leier bort jorda må det skrives jordleieavtale og kopi av avtalen skal sendes til kommunen. Både utleier og leietaker må underskrive avtalen for at den skal være gyldig. Det er ikke nok med muntlig avtale.

Hitra kommune sendte ut brev 14.10.2019, til alle landbrukseiendommene i kommunen der det ikke forelå informasjon om drift av jordbruksarealene. Dette ga god respons og oversikt, vi videre jobber ut ifra. Alle jordleieavtalene blir registrert i eget skjema, og varsles sendes ut til eier før jordleieavtalen går ut.

Når landbrukseiendommer selges, og ny eiere tar over sender kommune ut «*Orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom*». Her informeres ny eier om at driveplikten gjelder fra overtakelsestidspunktet, og at en da må bestemme seg for om en ønsker å drive eiendommen selv eller oppfylle driveplikten ved bortleie. Videre står det at ved bortleie skal avtalen være skriftlig, og sendes som kopi til kommunen.

Landbruksavdelingen følger også dette opp, gjennom dialog med nye eiere.

Føre oversikt over hvilke eiendommer som har boplikt og/eller driveplikt, samt undersøke om denne plikten overholdes.

Driveplikt

Etter jordlova §8 har eiere av eiendom med jordbruksareal driveplikt i hele eiertiden:

> *«Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. 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 oppfyllast ved at arealet vert leigd bort. 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.* ***Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen*** *(...)»*

Driveplikten oppfylles ved at eieren driver jorda selv, eller ved bortleie av jorda/driften.

Utgangspunktet for driveplikten er at den skal sikre produksjon av mat, samtidig som hensynet til arealets kulturtilstand og hensynet til kulturlandskapet blir ivaretatt. Arealene må høstes og kultiveres årlig. Dette innebærer at beitepussing ikke akseptert som driftsmetode på fulldyrka eller overflatedyrka jord. Jorda må holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene.

Det legges vekt på driftsmessige gode løsninger. For å få til gode driftsmessige løsninger må det blant annet legges vekt på følgende: arronderingsmessige forhold og transportavstand /krysskjøring.

Ved vurdering av fritak fra driveplikten skal, jf. jordloven §8, det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, størrelsen på arealet, om det er andre bruk i området som har behov for tilleggsjord og søkers livssituasjon.

Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd

Drivepliktens formål er grunnlaget for denne vurderingen. Det å opprettholde produksjonen og ta hensyn til kulturlandskapet er viktig, men det vil også legges vekt på arealets størrelse og art. Videre må arealets betydning for framtidig matvareproduksjon vurderes.

Bruksstørrelsen og avkastningsevnen på jordbruksarealet

Bruksstørrelse vil si størrelsen på jordbruksarealet, ikke landbrukseiendommens totalareal. Størrelsen må ses i sammenheng med arealets avkastningsevne, som må bygge på en konkret vurdering av arealets produksjonsegenskaper og påregnelig. Arealets avkastning vil bli sett i forhold til det området arealet ligger i.

Om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord

Det som er sentralt er behovet for tilleggsjord i området og om jordbruksarealet vil gi en driftsmessig god løsning. Dersom det finnes interesserte leietakere i området som har behov for arealet, vil det føre til avslag på søknaden om fritak. Myndighetene må foreta en vurdering av behovet for arealet som tilleggsjord og se på brukene som er i området om de har en tjenlig størrelse og utforming. Hva som er tjenlig størrelse og driftsmessig god løsning vil naturlig variere rundt på Hitra. Der det gis fritak for driveplikten på jordarealer, men hvor eiendommen også har større skogteiger/ skogressurser skal det fortsatt være driveplikt på skogressursen dersom ikke annet er opplyst.

Søkerens livssituasjon

Når søkerens livssituasjon skal tillegges vekt, innebærer det en vurdering av søkerens personlige forhold. Søker kan for eksempel være i en utdanningsfase, være syk, eller det kan være andre tungtveiende personlige grunner som tilsier unntak. Et eksempel er også hvor det skal skje et eierskifte innenfor kommende 10- årsperiode, og der ny eier har planer om å drive eiendommen selv. I mange av disse tilfellene vil det ikke være aktuelt å gi fritak fra selve driveplikten, men bare fra kravet om 10 års bortleie.

Hitra kommune holder en streng praksis på driveplikten – all jord skal i utgangspunktet drives i tråd med jordloven. Ved søknad om fritak for driveplikten vil det settes vilkår om:

- Fritaket er tidsbegrenset for 5 år.
- Jordbruksarealene skal leies ut dersom det er interesse for dette og til en pris landbruksforvaltningen kan akseptere.

Landbruksseksjonen i Hitra kommune fører en egen oversikt over alle landbrukseiendommene i kommunen. Her føres det opp hvilke landbrukseiendommer som har aktiv drift, leieforholdene mellom forskjellige landbrukseiendommen, hvem som har fått fritak (*varig fritak eller tidsbegrenset fritak*), og landbrukseiendommer med usikre forhold som må følges opp. Dersom eiendommen er registrert med usikre forhold, vil kommunen sende ut brev der en ber eier opplyse om driftsforholdene på eiendommen. Oversikt over ledig areal vil bli tilgjengelig for alle bønder.

Boplikt

Boplikt kan settes som vilkår for konsesjon. Kommunen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, om boplikten skal være personlig eller upersonlig, og hvor lenge boplikten eventuelt skal vare.

Personlig eller upersonlig boplikt. Personlig boplikt betyr at erververen må bo der selv. Personlig boplikt oppfylles ved at den boplikten gjelder, er registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret. Upersonlig boplikt betyr at noen må bo på eiendommen, men at dette ikke trenger å være erververen selv. Upersonlig boplikt oppfylles dermed ved at noen er registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret.

Det er ikke boplikt på konsesjonsfrie erverv. Fra dette gjelder ett unntak: Bebygd eiendom der fulldyrka og overflatedyrka jord på eiendommen er mer enn 35 dekar, eller der eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, kan erverves konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap. Det er et vilkår at eiendommen har et hus som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller at det er hus under oppføring på eiendommen, og tillatelsen til oppføringen er gitt med sikte på boligformål. Konsesjonsfriheten er i slike tilfeller betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og bor der selv i minst 5 år. For slike eiendommer er altså boplikten personlig. Dette betyr:

- En kan overta en landbrukseiendom fra nær familie. Landbrukseiendom vil her si en eiendom som:
    - har mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog, OG
    - har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, ELLER
    - har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, men som ikke er tatt i bruk som det, ELLER
    - har bebyggelse under oppføring der tillatelse er gitt til oppføring av helårsbolig
- En må søkte konsesjon dersom en ikke selv bosetter seg på eiendommen innen ett år og bo der i minimum 5 år
- Konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager/selger/arvelater har sitt konsesjonsforhold i orden.

Landbruksavdelingen i Hitra kommune fører en egen oversikt over alle landbrukseiendommene i kommunen. Her føres det opp hvilke landbrukseiendommer som har boplikt (personlig eller upersonlig) og hvem som har fått fritak for boplikten. Dersom eier av en eiendommen med boplikt har registrert adresse et annet sted, skal kommunen sende ut brev der vi ber eier om å vise til at en bor på eiendommen eller har pendlerbevis.

SMAKE

Ved brudd på boplikten eller driveplikten skal det følges opp

Driveplikt

Dersom jordbruksareal ikke blir drevet, kan kommunen etter jordloven §8 tredje ledd gi pålegg om å leie bort jorda for en periode av inntil 10 år, eller at jorda skal plantes til med skog eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet.

Videre kan Fylkesmannen etter jordloven §20 pålegge tvangsgebyr dersom bestemmelsene i §8 ikke overholdes. Slike pålegg er et alternativ eller supplement til pålegg om tiltak etter §8 tredje ledd. Eieren må i så fall gis forhåndsvarsel om at slikt på legg vurderes.

Hvilke midler kommunen i tilfelle vil gripe til, må vurderes fra sak til sak. Dersom bruddet på driveplikten bare gjelder vilkårene for bortleie i §8 annet ledd, er bestemmelsens tredje ledd ikke anvendelig. I slike tilfeller er det pålegg om tvangsgebyr etter § 20 som er det aktuelle virkemiddelet.

Som etter dagens praksis, legges det til grunn at bruddet på driveplikten må være vesentlig for at det offentliges sanksjoner skal kunne anvendes. Om arealet kan drives lønnsomt, er av betydning ved denne avgjørelsen. Ved vurderingen av hva som gir grunnlag for lønnsom drift, skal det legges til grunn en objektiv standard. Det vil være lønnsom drift hvis noen kan drive arealet som jordbruk med økonomisk utbytte. Vurderingen skal følgelig ikke bare knyttes til eierens egen bruk av jorda. Det skal derfor vurderes om jordbruksarealene kan gi økonomisk lønnsomhet for andre bønder på Hitra.

Søker eieren fritak fra driveplikten etter at kommunen har gitt varsel om oppfølging av brudd på driveplikt, bør søknaden normalt tas til behandling. Har kommunen nylig vurdert fritaksspørsmålet og gitt avslag, kan det etter omstendighetene være tilstrekkelig å foreta en summarisk vurdering av søknaden før kommunens videre oppfølging gjennomføres.

Dersom kommunen får kjennskap til at areal som omfattes av jordloven §8 ikke blir drevet, gjelder følgende rutiner:

- Landbruksforvaltningen tilskriver eier (eventuelt leieren) med anmodning om å sette arealet i stand til jordbruksproduksjon, innen en bestemt dato.
- Kommunen kan gi pålegg om å leie bort jorda for en periode av inntil 10 år, at jorda skal plantes til med skog eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet.
- Dersom ingen av de førstnevnte påleggene etterkommes, kan kommunen inngå avtale om bortleie av hele eller deler av eiendommen for inntil 10 år.
- **Dersom ikke eier ikke følger kommunens anmodninger kontaktes fylkesmannen, som etter jordlovens §20 kan pålegge et tvangsgebyr**.

Boplikt

Plikten til å kontrollere at erververe som nevnt i konsesjonsloven §5 første ledd nr. 1 og 2 overholder boplikten i §5 annet ledd følger også av konsesjonsloven §17 første ledd tredje punktum.

Det går fram av konsesjonsloven §6 at boplikten er oppfylt når eieren er registrert som bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov om folkeregistrering. Skattekontoret avgjør om den som har meldt flytting, skal registreres som bosatt på nytt bosted eller ikke.

Landbruksavdelinga i kommunen skal undersøke om skattekontoret har registrert eieren som bosatt på eiendommen, ikke om vilkårene for folkeregistrering er oppfylt. Hvis eieren er pendler, er det for eksempel nok å kontrollere at vedkommende er registrert som pendler. Det har ingen betydning om han eller hun er såkalt familiependler eller enslig pendler.

Hvis det foreligger et vesentlig brudd på boplikten kan bruddet følges opp av Landbruksavdelingen med et konsesjonspålegg. Dette fremgår konsesjonsloven §13 tredje ledd nr. 4. Det er en forutsetning at bruddet på boplikt må være *vesentlig*. Denne forutsetningen følger av praksis. Innholdet i vesentlighetskravet bygger på en vurdering av ulike momenter knyttet til eiendommen, eieren og bruddets varighet. Det er likevel et forhold som går igjen i mange saker at bruddet har hatt en viss varighet; det er ikke aktuelt å karakterisere et brudd som vesentlig før det er gått 4 til 6 måneder.

Lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven §5 annet ledd oppstår først ett år etter ervervet. Når ettårsfristen er ute kan kommunen henvende seg til eieren med forespørsel om eieren er bosatt på eiendommen. Er eieren ikke registrert i folkeregisteret som bosatt der, kan kommunen pålegge eieren å søke konsesjon.

Dersom kommunen får kjennskap til brudd på boplikten gjelder følgende rutiner:

- Landbruksavdelingen tilskriver eier med anmodning om å vise til at en bor på eiendommen eller pendlerbevis, innen en bestemt dato.
- Kommunen pålegge eieren å søke konsesjon, jf. konsesjonsloven §13.
- Dersom eier ikke følger kommunens anmodninger, **skal kommunen varsle fylkesmannen for videre oppfølgning av boplikten.**

Retningslinjer og praktisering som fører til bedre ivaretaking av kulturlandskap

Hitra kommune er inne i et samarbeid med beitelag i kommunen om utarbeidelse av beitebruksplan, som vil føre til bedre ivaretaking av kulturlandskapet.

Beitebruksplan

Beitebruksplanen er en systematisert presentasjon av beitearealene i kommunen og bruken av disse arealene til beiting med husdyr. Den skal dokumentere omfang og verdi av nåværende beitebruk, samt vise til historisk bruk og gi estimater for framtidig bruk. Beitebruksplanen skal ikke løse

uavklarte juridiske problemstillinger, men der slike finnes, gjerne påvise disse og foreslå framtidig håndtering.

Beitebruksnæringa er Norges største utmarksnæring, nest etter skogbruket, og er derfor svært viktig med tanke på å ta vare på kulturlandskapet i Hitra kommune. Dette vil være med på å hindre gjengroing av areal. Utmarksbeite holder kulturlandskapet i hevd og bidrar til et åpent landskap med høyt biologisk mangfold. Beitedyr er den eneste «redskapen» som kan ta vare på større areal av kulturlandskapet. De fleste andre tiltak forutsetter også at en setter inn beitedyr for å hindre ny, rask gjengroing. Det er derfor viktig at det legges til rette for utmarksbeite.

Beitebruksplanen skal være et verktøy for framtidig, rasjonell beitebruk. Formålet med en slik plan er å dokumentere beitebruken slik den drives, bidra til å synliggjøre verdiskapingen denne virksomheten står for og skape grunnlag for en god og oppdatert forståelse for beitenæringa hos politikere, forvaltning og samfunnet omkring. Forståelse for flerbruk av utmarka, samt regler og ambisjoner for beitebruken, kan også være et mål med utarbeidelsen av planen.

De fleste kommuner i Norge har lang tradisjon for utnyttelse av utmarksressurser gjennom beitebruk. Samtidig er utmarksbruken i mange kommuner i endring, idet en får en utvidet bruk der andre interessegrupper ofte kan komme i konflikt med tradisjonell utnyttelse av utmarksressursene. For å sikre beitebruken i utmarka i fremtiden, er det derfor viktig at denne ressursutnyttelsen får sin rettmessige plass i den fremtidige arealplanleggingen.

4 KONKLUSJON

Myndigheten ble lagt til kommunene bl.a. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk. Det er konsesjonslovverket som setter de ytre rammene og det lokale selvstyre og skjønnsutøvelse som gir handlingsrommet for hvordan saker avgjøres. Det er viktig at kommunens egne avgjørelser/enkeltvedtak og begrunnelser er lokalt forankret, for å utøve lokal politikk i praksis.

Husdyrhold er en viktig del av jordbruket og kulturlandskapet i kommunen. Hitra ønsker å fortsette å være et levende bygdesamfunn der landbrukseiendommer er eid av personer framfor firma, og der eiere bor på eiendommen sin. At eiere utvikler og forvalter eiendommen sin. Landbruket i Hitra trenger engasjerte personlige eiere som forvalter gårdene sine og bidrar i bygdesamfunnet. Hitra kommune ønsker å opprettholde antall aktive heltids-gårdbrukere.

Det er erverv av en bebygd landbrukseiendom, med helårsbolig, hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er minst 35 dekar, og/eller eiendommen består av minst 100 dekar totalt, som utløses plikt til å søke om konsesjon.

Det er klare politiske signaler at konsesjonsloven og dens muligheter må nyttes for å sikre fortsatt stabil bosetting i Hitra generelt og grendene spesielt. Personlig boplikt er et politisk virkemiddel for å sikre bosetting på landbrukseiendommer. Kommunen ønsker aktive og bebodde landbrukseiendommer, og mener at gårdene drives best når eierne selv bor på bruket (personlig boplikt). Det er således grunn til å tro at en personlig boplikt vil ivareta en stabil bosetting bedre enn en upersonlig boplikt ved f.eks. utleie av våningshuset på landbrukseiendommen.

Forslaget til retningslinjer er inntatt i forslaget til innstilling.

Kommunedirektøren sitt forslag til innstilling

Retningslinjer for praktisering av bo- og driveplikt i Hitra kommune:

1. Avgjørelse i alle saker skal tas etter en individuell og konkret vurdering, med en saklig begrunnelse i vedtaket. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn for å avslå.

2. Med hjemmel i §11 kan Hitra kommune fastsette vilkår for konsesjon.
    a. Kommunen skal da foreta en vurdering av om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og vurdere om plikten skal være personlig eller ikke. Plikten til å vurdere om det er «påkrevd» å sette vilkår om personlig boplikt, er en videreføring av gjeldende rett.
    b. Kommunen skal føre kontroll med at vilkår som er satt blir overholdt. Blir ikke vilkårene overholdt, varsles fylkesmannen.
    c. Dersom konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake jf. konsesjonsloven §16 annet ledd.

3. Der søker har krysset av for at han/hun vil tilflytte eiendommen, settes det krav om personlig boplikt i 5 år. Dersom dette ikke overholdes vil kommunen pålegge eier om å søke konsesjon.

4. Ved kjøp av tilleggsjord settes det krav om at den samla driftsenheten bebos i 5 år fra overtakelsestidspunktet, da jordlovens §12 gjelder, slik at flere gnr. og bnr. på samme eierhånd blir ansett som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må vurderes om landbrukseiendommen som kjøpes som tilleggsjord, bør opprettholdes som et selvstendig bruk.

5. Utover de bestemmelsene loven gir, settes det krav om personlig boplikt;
    a. ved overtakelse av eiendommer med husdyr, uavhengig av eiendommens beliggenhet.
    b. ved overtakelse av eiendommer med store ressurser, godt driftsgrunnlag og bra avkastningsevne, for å sikre en god forvaltning av landbruksarealene.

6. Utgangspunktet i loven er personlig boplikt på landbrukseiendommer. Hitra kommune ønsker å bruke loven og dens mulighet for å sikre en stabil bosetting, og da landbrukseiendommer spesielt.

7. Konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar, kun dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Det forutsettes at landbrukseiendommen ikke skal drives som et tradisjonell jord-, skog- og hagebruk (landbruksmessig formål).

8. Eier av landbrukseiendom som leier ut jordbruksarealene sine plikter å sende kopi av jordleieavtalen til kommunen.

9. Eier kan søke om fritak for driveplikten, der kommunen må gjøre følgende vurderinger:
    - Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd,
    - Bruksstørrelsen,
    - Avkastningsevnen på arealet,
    - Om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
    - Søkerens livssituasjon
    - Register i kommunen over ledig jord – formidles til aktive gårdbrukere.

10. Fritak for driveplikten skal være tidsbegrenset til 5 år.

11. Hitra kommune skal utarbeide en beitebruksplan for å bedre ivareta kulturlandet og sikre bøndene i kommunen gode beiteområder. Herved må det også sikres en best mulig hjorteviltforvaltning med tanke på å redusere beiteskader.

12. Kommunen fører oversikt over hvilke eiendommer som har bo- og/eller driveplikt, og undersøker at denne plikten overholdes. Ved brudd varsles fylkesmannen for videre oppfølgning.

HITRA KOMMUNE

Plan, Landbruk, Miljø og Brann

Arkiv: V63
Saksmappe: 2020/769-3
Saksbehandler: Trine Beheim
Dato: 29.04.2020

Retningslinjer for praktisering av bo- og driveplikt i Hitra kommune.

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Utvalg for plan, landbruk og miljø	19.05.2020	71/20
Hitra kommunestyre	25.06.2020	74/20

Vedlegg:

1 Retningslinjer for praktisering av bo- og driveplikt i Hitra kommune.
2 Landbruket på Hitra
3 Lov om jord (jordlova) mv.
4 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Saksprotokoll i Hitra kommunestyre - 25.06.2020

Behandling:

Det ble fremmet følgende omforente forslag til endring:

Pkt. 2 a. - *Kommunen skal da foreta ……*
Pkt. 11 - *Herved må det også sikres en best mulig hjorteviltforvaltning med tanke på å redusere beiteskader.*
Pkt. 12 - … oversikt over *hvilke* eiendommer som har ……

Tom Skare (FRP) fremmet følgende forslag til endring i pkt. 6 og 7, på vegne av H, FRP og PP:

6. Utgangspunktet i loven er personlig boplikt på landbrukseiendommer.

7. Konsesjon kan også gis til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer.

Det ble votert slik.
Utvalg for Plan, landbruk og miljø sin tilrådning med omforente endringer fremmet i møtet ble enstemmig vedtatt.
Forslag til endring i pkt. 6 og 7 fremmet av H, FRP og PP fikk 10 stemmer, avgitt av Lars P. Hammerstad (UAV), representantene fra H, FRP og PP. Forslaget falt.

Vedtak:

1. Avgjørelse i alle saker skal tas etter en individuell og konkret vurdering, med en saklig begrunnelse i vedtaket. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn for å avslå.

2. Med hjemmel i konsesjonsloven §11 kan Hitra kommune fastsette vilkår for konsesjon.
   a. Kommunen skal da foreta en vurdering av om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og vurdere om plikten skal være personlig eller ikke. Plikten til å vurdere om det er «påkrevd» å sette vilkår om personlig boplikt, er en videreføring av gjeldende rett.
   b. Kommunen skal føre kontroll med at vilkår som er satt blir overholdt. Blir ikke vilkårene overholdt, varsles fylkesmannen.
   c. Dersom konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake jf. konsesjonsloven §16 annet ledd.

3. Der søker har krysset av for at han/hun vil tilflytte eiendommen, settes det krav om personlig boplikt i 5 år. Dersom dette ikke overholdes vil kommunen pålegge eier om å søke konsesjon.

4. Ved kjøp av tilleggsjord settes det krav om at den samla driftsenheten bebos i 5 år fra overtakelsestidspunktet, da jordlovens §12 gjelder, slik at flere gnr. og bnr. på samme eierhånd blir ansett som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må vurderes om landbrukseiendommen som kjøpes som tilleggsjord, bør opprettholdes som et selvstendig bruk.

5. Utover de bestemmelsene loven gir, settes det krav om personlig boplikt;
   a. ved overtakelse av eiendommer med husdyr, uavhengig av eiendommens beliggenhet.
   b. ved overtakelse av eiendommer med store ressurser, godt driftsgrunnlag og bra avkastningsevne, for å sikre en god forvaltning av landbruksarealene.

6. Utgangspunktet i loven er personlig boplikt på landbrukseiendommer. Hitra kommune ønsker å bruke loven og dens mulighet for å sikre en stabil bosetting, og da landbrukseiendommer spesielt.

7. Konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar, kun dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Det forutsettes at landbrukseiendommen ikke skal drives som et tradisjonell jord-, skog- og hagebruk (landbruksmessig formål).

8. Eier av landbrukseiendom som leier ut jordbruksarealene sine plikter å sende kopi av jordleieavtalen til kommunen.

9. Eier kan søke om fritak for driveplikten, der kommunen må gjøre følgende vurderinger:
   i. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd,
   ii. Bruksstørrelsen,

iii. Avkastningsevnen på arealet,
iv. Om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
v. Søkerens livssituasjon.
vi. Register i kommunen over ledig jord – formidles til aktive gårdbrukere.

10. Fritak for driveplikten skal være tidsbegrenset til 5 år.

11. Hitra kommune skal utarbeide en beitebruksplan for å bedre ivareta kulturlandet og sikre bøndene i kommunen gode beiteområder. Herved må det også sikres en best mulig hjorteviltforvaltning med tanke på å redusere beiteskader

12. Kommunen fører oversikt over hvilke eiendommer som har bo- og/eller driveplikt, og undersøker at denne plikten overholdes. Ved brudd varsles fylkesmannen for videre oppfølgning.

Enstemmig.

Saksprotokoll i Utvalg for plan, landbruk og miljø - 19.05.2020

Behandling:
Det ble fremmet følgende omforente forslag til nytt pkt. vi. under pkt. 9:
Register i kommunen over ledig jord – formidles til aktive gårdbrukere.

Ved votering ble kommunedirektørens innstilling samt forslag til nytt pkt. vi. under pkt. 9, enstemmig vedtatt.

Tilrådning:
13. Avgjørelse i alle saker skal tas etter en individuell og konkret vurdering, med en saklig begrunnelse i vedtaket. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn for å avslå.

14. Med hjemmel i konsesjonsloven §11 kan Hitra kommune fastsette vilkår for konsesjon.
    a. Myndighetene skal da foreta en vurdering av om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og vurdere om plikten skal være personlig eller ikke. Plikten til å vurdere om det er «påkrevd» å sette vilkår om personlig boplikt, er en videreføring av gjeldende rett.
    b. Kommunen skal føre kontroll med at vilkår som er satt blir overholdt. Blir ikke vilkårene overholdt, varsles fylkesmannen.
    c. Dersom konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake jf. konsesjonsloven §16 annet ledd.

15. Der søker har krysset av for at han/hun vil tilflytte eiendommen, settes det krav om personlig boplikt i 5 år. Dersom dette ikke overholdes vil kommunen pålegge eier om å søke konsesjon.

16. Ved kjøp av tilleggsjord settes det krav om at den samla driftsenheten bebos i 5 år fra overtakelsestidspunktet, da jordlovens §12 gjelder, slik at flere gnr. og bnr. på samme eierhånd blir ansett som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må vurderes om landbrukseiendommen som kjøpes som tilleggsjord, bør opprettholdes som et selvstendig bruk.

17. Utover de bestemmelsene loven gir, settes det krav om personlig boplikt;
    a. ved overtakelse av eiendommer med husdyr, uavhengig av eiendommens beliggenhet.
    b. ved overtakelse av eiendommer med store ressurser, godt driftsgrunnlag og bra avkastningsevne, for å sikre en god forvaltning av landbruksarealene.

18. Utgangspunktet i loven er personlig boplikt på landbrukseiendommer. Hitra kommune ønsker å bruke loven og dens mulighet for å sikre en stabil bosetting, og da landbrukseiendommer spesielt.

19. Konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar, kun dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Det forutsettes at landbrukseiendommen ikke skal drives som et tradisjonell jord-, skog- og hagebruk (landbruksmessig formål).

20. Eier av landbrukseiendom som leier ut jordbruksarealene sine plikter å sende kopi av jordleieavtalen til kommunen.

21. Eier kan søke om fritak for driveplikten, der kommunen må gjøre følgende vurderinger:
    i. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd,
    ii. Bruksstørrelsen,
    iii. Avkastningsevnen på arealet,
    iv. Om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
    v. Søkerens livssituasjon.
    vi. Register i kommunen over ledig jord – formidles til aktive gårdbrukere.

22. Fritak for driveplikten skal være tidsbegrenset til 5 år.

23. Hitra kommune skal utarbeide en beitebruksplan for å bedre ivareta kulturlandet og sikre bøndene i kommunen gode beiteområder.

24. Kommunen fører oversikt over hvilken eiendommer som har bo- og/eller driveplikt, og undersøker at denne plikten overholdes. Ved brudd varsles fylkesmannen for videre oppfølgning.

Enstemmig.

Innstilling:

25. Avgjørelse i alle saker skal tas etter en individuell og konkret vurdering, med en saklig begrunnelse i vedtaket. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn for å avslå.

26. Med hjemmel i konsesjonsloven §11 kan Hitra kommune fastsette vilkår for konsesjon.
    a. Myndighetene skal da foreta en vurdering av om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og vurdere om plikten skal være personlig eller ikke. Plikten til å vurdere om det er «påkrevd» å sette vilkår om personlig boplikt, er en videreføring av gjeldende rett.
    b. Kommunen skal føre kontroll med at vilkår som er satt blir overholdt. Blir ikke vilkårene overholdt, varsles fylkesmannen.
    c. Dersom konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake jf. konsesjonsloven §16 annet ledd.

27. Der søker har krysset av for at han/hun vil tilflytte eiendommen, settes det krav om personlig boplikt i 5 år. Dersom dette ikke overholdes vil kommunen pålegge eier om å søke konsesjon.

28. Ved kjøp av tilleggsjord settes det krav om at den samla driftsenheten bebos i 5 år fra overtakelsestidspunktet, da jordlovens §12 gjelder, slik at flere gnr. og bnr. på samme eierhånd blir ansett som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må vurderes om landbrukseiendommen som kjøpes som tilleggsjord, bør opprettholdes som et selvstendig bruk.

29. Utover de bestemmelsene loven gir, settes det krav om personlig boplikt;
    a. ved overtakelse av eiendommer med husdyr, uavhengig av eiendommens beliggenhet.
    b. ved overtakelse av eiendommer med store ressurser, godt driftsgrunnlag og bra avkastningsevne, for å sikre en god forvaltning av landbruksarealene.

30. Utgangspunktet i loven er personlig boplikt på landbrukseiendommer. Hitra kommune ønsker å bruke loven og dens mulighet for å sikre en stabil bosetting, og da landbrukseiendommer spesielt.

31. Konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar, kun dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Det forutsettes at landbrukseiendommen ikke skal drives som et tradisjonell jord-, skog- og hagebruk (landbruksmessig formål).

32. Eier av landbrukseiendom som leier ut jordbruksarealene sine plikter å sende kopi av jordleieavtalen til kommunen.

33. Eier kan søke om fritak for driveplikten, der kommunen må gjøre følgende vurderinger:
    i. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd,
    ii. Bruksstørrelsen,
    iii. Avkastningsevnen på arealet,
    iv. Om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
    v. Søkerens livssituasjon.

34. Fritak for driveplikten skal være tidsbegrenset til 5 år.

35. Hitra kommune skal utarbeide en beitebruksplan for å bedre ivareta kulturlandet og sikre bøndene i kommunen gode beiteområder.

36. Kommunen fører oversikt over hvilken eiendommer som har bo- og/eller driveplikt, og undersøker at denne plikten overholdes. Ved brudd varsles fylkesmannen for videre oppfølgning.

Ingjerd Astad
Kommunedirektør
Dokumentet er elektronisk godkjent

Dag Robert Bjørshol

Kommunalsjef

Bakgrunn for saken:
Revisjon Midt-Norge SA gjennomførte forvaltningsrevisjon på oppdrag fra Hitra kommunes kontrollutvalg i perioden april 2018 til november 2018. Forvaltningsrevisjonen innebærer å gjøre systematisk vurdering av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger.

Sammendrag fra revisjonsrapporten Revisjon Midt Norge SA, datert 01.11.2018:

- *«Kommunens saksbehandling i saker som gjelder boplikt, er ikke i strid med konsesjonsloven. Imidlertid er en del vedtak basert på en feiltolkning av konsesjonsloven, og dermed svakt begrunnet. Kommunen anbefales å endre praksis til å anvende konsesjonsloven §11 ved vurdering av eventuell boplikt på landbrukseiendom, samt å etablere et internt reglement for området.*
- *Kommunens saksbehandling i saker som gjelder driveplikt, er ikke i henhold til relevante bestemmelser i jordloven. Kommunen anbefales å innføre rutiner for å be om kopi av leieavtale ved bortleie av landbruksareal.*
- *Hitra kommune har ikke fullt ut tilfredsstillende rutiner og praksis for håndheving av bo- og driveplikt. Kommunen anbefales blant annet å føre oversikt over hvilke eiendommer som har boplikt og/eller driveplikt, samt å undersøke om denne plikten blir innfridd.»*

Hitra kommunestyre fattet deretter følgende vedtak i møte den 13.12.2018, sak 108/18:

- *«Kommunestyret tar rapport fra forvaltningsrevisjon om saksbehandling av bo- og driveplikt til orientering.*
- *Kommunestyret ber rådmannen komme tilbake til kommunestyret med en vurdering rundt disse anbefalingene via forutgående behandling i Teknisk komite:*
    1. *Etablere internt reglement for tildeling av konsesjon med tilhørende bo- og driveplikt*
    2. *Endre praksis til å anvende konsesjonslovens §11 ved vurdering av eventuell boplikt på landbrukseiendom*
    3. *Innføre rutiner for å be om kopi av leieavtale ved bortleie av landbruksareal*
    4. *Føre oversikt over hvilke eiendommer som har boplikt og/eller driveplikt, samt undersøke om denne plikten overholdes*
    5. *Ved brudd på boplikten følge opp med å varsle Fylkesmannen*
- *Kommunestyret ber samtidig om at det blir gjort vurderinger som medfølger retningslinjer og praktisering som fører til bedre ivaretaking av kulturlandskapet.*
- *Kommunestyret ber rådmannen og teknisk komite følge opp slik at saken bringes fram for oppfølgende behandling i Kommunestyret innen 31.03.2020.»*

Myndigheten ble lagt til kommunene bl.a. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk. Det er konsesjonslovverket som setter de ytre rammene og det lokale selvstyre og skjønnsutøvelse som gir handlingsrommet for hvordan saker avgjøres. Det er viktig at kommunens egne avgjørelser/enkeltvedtak og begrunnelser er lokalt forankret, for å utøve lokal politikk i praksis.

Husdyrhold er en viktig del av jordbruket og kulturlandskapet i kommunen. Hitra ønsker å fortsette å være et levende bygdesamfunn der landbrukseiendommer er eid av personer framfor firma, og der eiere bor på eiendommen sin. At eiere utvikler og forvalter eiendommen sin. Landbruket i Hitra trenger engasjerte personlige eiere som forvalter gårdene sine og bidrar i bygdesamfunnet. Hitra kommune ønsker å opprettholde antall aktive heltids-gårdbrukere.

Det ble i møte 22.04.2020 med Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø diskutert landbruket på Hitra, hvor disse momentene ble tatt opp. Referansen fra møte er vedlagt.

Postadresse: Hitra kommune Postmottak 7240 Hitra
Telefon: 72 44 17 00
Telefaks: 72 44 17 90
Bankgiro: 4223.59.80139
Skattekonto: 6345.06.16178
Org.nr. 938 772 924
E-post: postmottak@hitra.kommune.no **Internett: www.hitra.kommune.no**

Hitra
når du vil