

Arvid Villanger
Oteråsen 37
5914 ISDALSTØ

Gjeld saknr: 619/20: Avslag på søknad om frådelling av kårhus på gbnr. 418/9 & 6, Nordre Villanger

Eg vil med dette setja fram klage på to saker. Sak 1 gjeld avslag på søknad om frådelling av kårhus. Sak 2 gjeld klage på kommunen sitt gebyr på kr. 18000,-.

Sak 1. Søknad om omgjering/ny vurdering av søknad om frådelling

Den 17.03.2020 søkte eg om frådelling av eit gammalt kårhus som ligg i eit område vurdert for spreidd heilårsbebyggelse i eit LNF-område i kommuneplanen til Radøy. Garden huset er søkt frådelt ligg på gnr. 418, bnr. 9. Garden har to bnr. (6 og 9) og utgjer totalt eit areal på 429600 m². Garden vart i 2015 seld (frå ein yngre bror av meg) på tvangssal til Bjørn Villanger, (som ikkje har noko slektsband til gardsbruket), og vart løyst inn på odel av meg den 31.12.2019.

Huset som vert søkt frådelt har frå gammalt av (1800-talet) vore eit kårhus gjennom fleire generasjonar. Frå 1990-talet overtok syster mi, Marit Jücker Villanger, huset og har brukt det som fritidsbustad for seg og sine born. Huset har privat vassforsyning og kloakk i tillegg til tinglyst vegrett. Vegen frå kårhuset går mot vest der det er veg med hus og hytter på begge sider av vegen som går vidare nordover til Villanger Nord og sørover til Rossnesvegen. Avkøyrsla frå huset har vore brukt så lenge huset har stått, og kjem tydeleg fram på vedlagte bilete. Marit har ein rettsgyldig bruksrett til huset og vegen for seg og sine etterkomarar så lenge ho og hennar born lever (rekna til ca. 40 år fram i tid). Saka gjeld altså frådelling av kårhuset til uendra bruk i eit område vurdert til spreidd heilårsbebyggelse i kommunen sin arealplan.

Biletaviser kårhuset før og etter Marit sin totalrenevering av kårhuset. Bilen på bilete viser avkøyrsla mot vest til vegen som går sørover til Rossnesvegen.



Det vart bygd eit nytt våningshus på garden i 1997. Dette huset bur eg i. Eg søker altså om at mi syster Marit, som også har totalrevertet kårhuset, i den tru at foreldra hennar hadde skjøtt det over på ho, skal få kårhuset til odel og eige, slik at ho og hennar born kan ta ansvar for nødvendig vedlikehald. –Slik stoda er i dag, der eg eig- og Marit bruker huset, er verken Marit eller eg særskild motivert for å ta kostnadane med nødvendig vedlikehald av kårhuset. Eg kan ikkje leiga ut kårhuset og få inntekter av huset så lenge Marit har bruksrett. Kårhuset har såleis ingen verdi for garden. I rettsaka ved odelsløysing vart også kårhuset sett til ein verdi av kr. 0,- for garden.

Kommunen avslår søknaden og grunngjev det med at kommunedelplanen i Radøy har ei føresegn om at «det ikkje skal opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter». Det er rett at kårhuset ligg nært den gamle driftsbygningen, men bileta vedlagt viser svært tydeleg at det vil kosta langt meir enn 70% av det ein ny driftsbygning vil kosta, dersom ein skal setja i stand den gamle driftsbygningen på garden. Eg har søkt rådgiving for å få råd om kvar ein best kan plassere ny driftsbygning. Den gamle driftsbygningen hadde svært vanskeleg tilkomst, og det var vanskeleg å snu ein traktor med tilhengar for å køyra inn silo og høy. Dette minnest eg vart gjort med livet som innsats, med traktor og tilhengar oppetter fjellveggen på vestsida av driftsbygningen. Driftsbygningen, slik den framstår i dag, med manglande veggjar, tak som er blåst vekk og hol i golvet, kan ikkje leggjast til grunn for å hindra frådelling. Eg tillet meg å visa nokre bilete av «driftsbygningen» slik den framstår i dag:















«Driftsbygning» med kårhus i bakgrunnen.

Argument for å gjera om avslaget:

1. Kommunen sin vurdering om at omsøkte areal ikkje grensar til veg, er feil (sjå bilete av avkøyrslø før og no).
2. Driftsbygninga er i ein slik forfatning at argumentet om at ein ikkje kan opprette ny grunneigedom nærmare enn 50 meter frå driftsbygninga, er urimeleg. Det **må** og **skal** byggjast ny driftsbygning på ein dertil eigna stad.
3. Det er vanskeleg å forstå kommunen sin påstand om at omsyna bak LNF-føremålet vil bli sett til side ved frådelling av kårhuset, i og med at kårhuset allereie ligg i eit område kommunen i sin arealplan har vurdert som eigna for spreidd bustadbygging, og der det er spreidd bustadbygging på begge sider av vegen.
4. Det er også eit moment at garden er seld på tvangssal. Det kongelege landbruks- og matdepartementet skriv i rundskriv 1/2013 følgjande:
«Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal.» Den særskild registrerte del av eigedomen, kårhuset, er del av eigedomen som vart seld på tvangssal i 2015. Sjå t.d.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/4f31342b1b3a4b5795c866311e5b7f99/rundskriv-m-1-2013-omdisponering-og-deling-jan-2018.pdf>.

Argumentet om presedensverknad er også urimeleg, i og med at det dreier seg om frådeling til uendra bruk. Eg viser her til Pedersen m.fl (2000) s. 351 "Fradeling til uendret bruk vil normalt være tillatt i områder som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til landbruks-, natur og friluftsområder. I områder der det i reguleringsplan er fastlagt grenser, er reguleringsplanen bindende også for fradeling til uendret bruk ... ". Eg viser også til Innjord (2020) s. 750 "Fradeling kan likevel skje der den fradelte eiendommen skal benyttes til samme formål som tidligere, såkalt fradeling til uendret bruk. "

Det er ein vanleg tolking, eller «lære» i rettspraksis at eigedommar innanfor LNF område som er bygd med bustad eller fritidsbustad og som faktisk blir brukt slik, skal kunna frådelast til bustad- eller fritidseigedom utan søknad om dispensasjon frå arealplan til kommuneplan. Sjå t.d.

https://www.regjeringen.no/contentassets/c2a8fa9ea27147268dcc178db9bc82d8/dag3_01fradelingfestetomter.pdf

Eg er på dette grunnlag usikker på om kommunen kan nekta frådeling og ber på bakgrunn av biletematerialet og argumenta i denne klaga om ny vurdering av søknaden.

Sak 2. Klage på gebyr.

Eg viser til forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker, heimla i lov [LOV-1967-02-10-§27a](#), [FOR-1988-12-23-1073](#), [FOR-2003-12-08-1479-§6](#). Det heiter i denne lova at:

§ 2. For behandling av konsesjonssøknader som nevnt i § 1 a) kan det kreves et gebyr på inntil kr 5 000,-.

For behandling av søknader om delingssamtykke som nevnt i § 1 b) kan det kreves et gebyr på inntil kr 2 000,-.

Kommunen kan fastsette en lavere gebyrsats. Det kan fastsettes en generell sats, eller satser for enkle/kurante saker og for vanlige saker. Dersom kommunen ikke har fastsatt lavere sats, betales gebyr som nevnt i første og andre ledd.

Også Statens landbruksforvaltning har i brev datert 14.12.2012 understreka at kommunen kan ta ein lågare sats i delingssaker, men ikkje ein høgare sats. Eg siterer:

«Satsene (kr. 2000,- i delingssaker og kr. 5000,- i konsesjonssaker) er maksimumssatser. Kommunen kan ikkje vedta et lokalt gebyr som er høyere enn disse satsene.»

[file:///C:/Users/tf/Documents/Villanger%20gard/Gebyrforskrift_brev%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/tf/Documents/Villanger%20gard/Gebyrforskrift_brev%20(1).pdf):

M.v.h.

Arid Villanger