

Austrheim kommune,
Plan, bygg, oppmåling, miljø

Sendes til:

asbjorn.n.toft@austrheim.kommune.no
post@austrheim.kommune.no

ADVOKATER MNA

Atle Birkeland Siv.øk.
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal
Line Nilsen
David Hilton
Lars Stakston Kvinge
Tarjei Hovland
Endre Nåmdal Ph.D

Roald Angelfoss (H)
Mari Brügger Villanger
Margarethe Kielland Stoltz
Beate Katrin Selstad Røysland
Kari Sælen
Bente Ebbesvik
Petter Randa Bøe
Tore Johan Erstad
Nina Søvik Mjømnen
Jon Magnus Hellevik
Janne Christina Landås

(H)=Møterett for Høyesterett

Ansvarlig advokat
Karsten Krüger Engedal

Vår referanse
11174/532767

Bergen, den
8. desember 2022

SAK 22/1089 - KLAGE PÅ AVSLAG ETTER JORDLOVA § 12 – SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGHUS I AUSTRHEIM KOMMUNE - GBNR 131/11

1. Innledning

Advokatfirmaet Kyrre bistår Cato Fønnes (her: klager), som er en av tre hjemmelshaver til gbnr. 131/11 på Fønnes i Austrheim kommune. Eiendommen ligger i sameie mellom klager, hans mor Oddny Aslaug Fønnes og bror Glenn Are Fønnes.

Ved administrativt vedtak datert 21. november 2022, sak 116/22, avslo Austrheim kommune klagers søknad om fradeling av bolighuset med adresse Austrheimsvegen 156 med tomt på om lag 1,2 daa.

På vegne av grunneier påklages med dette avslaget. Det anføres at de faktiske forholdene ligger til rette for at fradelingen godkjennes. Dette gjelder både de stedlige forhold og hensynet til fremtid landbruksdrift.

2. Kort om begrunnelsen for avslaget

Det fremkommer av det påklagede vedtak at administrasjonen er enig med klager i at en fradeling på 1,2 daa ikke vil påvirke bruksstrukturen i nevneverdig grad. Og videre er

administrasjonen er enig med klager i at det er positivt av fradelingen ikke vil innebære omdisponering av dyrket mark.

Størrelsen på bruket tilsier ikke behov for to våningshus. Det gjelder både i dagens situasjon uten selvstendig drift, men også dersom bruket i fremtiden skal driftes.

I utgangspunktet skulle forholdene derfor ligge til rette for fradeling. Når søknaden likevel avslås, oppfattes det to hovedgrunner for dette fra kommunens side. For det første at en fradeling av det nyeste bolighuset på gården vil svekke mulighetene for fremtidig bosetting og drift på gården. Og for det annet at det vil kunne oppstå konflikter mellom bruket og eventuelt nye fremtidige eiere av en fradelt tomt.

På disse to punktene mener klager at begrunnelsen ikke er treffende for den faktiske situasjon, og dette vil bli begrunnet nærmere i det følgende. I tillegg gis det en noe nærmere beskrivelse av dagens situasjon, og hvorfor en fradeling vil øke muligheten for fremtidig drift under mer økonomisk bærekraftige rammebetingelser.

3. Begrunnelse for klagen

3.1. Fradeling som omsøkt vil ikke innebære en avgjørende svekkelse av gårdens arealressurser

3.1.1. Overføring av gården til en eneeier vil øke muligheten for investeringer og fremtidig drift:

Begrunnelsen for at klager og hans familie nå ønsker å fradele det aktuelle bolighuset på eiendommen, er nettopp for å tilrettelegge for fremtidige investeringer i brukets arealressurser. Dette være seg både driftsbygninger og jordbruksarealer, for på den måten forhindre ytterligere forfall og tilrettelegge for fremtidig drift.

Dagens eiersituasjon med 3 eiere er uheldig, da i den forstand at det fort vil innebære at ingen ønsker eller har mulighet til å påta seg å gjøre nødvendige investeringer i gården.

Den umiddelbare planen er – forutsatt at kommunen godtar fradeling – at klager overtar fradelt bolig. Videre er det tanken at bror Glenn Are Fonnes skal overta gården alene. Oddny Aslaug Fonnes bor i det eldste våningshuset i dag, og vil ha livsvarig boret der. Ved å innrette seg slik, oppnår man å få overført gården til en eneeier.

Ved å fradele omsøkt bolighus og overføre eierskapet til gården til en eneeier, vil man unngå den situasjonen at ingen tar ansvar for å investere i gårdens bygningsmasse og jordbruksarealer.

3.1.2. Det eldre våningshuset er i god stand - Driftsbygning vil kreve betydelig renovering/oppgradering

Klager fremhever at det eldste bolighuset er i veldig god stand. Boligen ble totalrenovert over en periode på tre år rundt 2010 og holder høy teknisk standard. Dette gjelder både isolasjonsgrad, el-anlegg og VA-anlegg. Boligen er fullt beboelig og brukende som (eneste) våningshus på gården i fremtiden. Det er altså ikke slik at fradeling som omsøkt vil etterlate gården uten et fungerende våningshus.

Driftsbygningen på gården ble oppført i 1937 og fasaden oppgradert rundt 1990. Innvendig er lite utført siden tidlig 90-tallet, annet enn å installere garasjeport for å kunne lagre og vedlikeholde traktor, plenetraktorer og enkelt vedlikehold av egne biler. Dvs. at driftsbygningen står på den opprinnelige grunnmuren og delvis med bærende konstruksjoner fra byggeår. Driftsbygget vært ute av drift fra omkring 1995, og stort sett er alt av utstyr og inventar, knyttet til det beskjedne dyreholdet som den gang var, blitt fjernet. Driftsbygget er p.t. kun i begrenset bruk som følge av etterslep på vedlikehold og skader påført i ulike stormer siste 30 årene. Arealene som i all hovedsak er i bruk i dag, er de kun de som er dekket av betong. Tregulv og tak har større skader, og derav også en meget begrenset bruk. Det vil være nødvendig med en tilnærmet totalreovering av bygget for å kunne bruke dette f. eks til dyrehold. Alternativt må det bygges ny driftsbygning.

Disse faktiske forhold medfører etter klagers syn at sannsynligheten for fremtidig drift – særlig hensyntatt nødvendige investeringskostnader til istandsetting av vei og driftsbygning – vil styrkes dersom det kun er ett bolighus på gården. Det å ha to bolighus på samme gård vil være veldig kapitalkrevende for en eventuell kjøper. Sett i sammenheng med behovet for oppgraderinger for drift, vil dette fort ikke være realistisk. Planen til klager og hans bror er som nevnt ikke å selge gården, men å innrette seg slik at det på sikt vil bli mulig å starte egen drift.

3.2. Fradeling vil ikke innebære økt risiko for fremtidige konflikter mellom gården og boligbebyggelsen

I dagens situasjon er driften av gården forpaktet bort. Det er sannsynlig av dette vil være situasjonen også i de nærmeste årene, blant annet som følge av at bruket har relativt små arealer med fulldyrket jord.

Dagens forpakter drifter både det fulldyrkede arealet, men også resterende areal sørover som fungerer som beiteområde. Forpakteren benytter seg av dagens veisystem ukentlig og i perioder daglig. Dette ifbm. vedlikehold og klargjøring av området til det årlige beitet sør for gården ved hjelp av 6-hjuling. Klager mener at støy, lukt og lyd fra dagens gårdsbruk på nordsiden av veien, utgjør et større problem for boligen som søkes fradelt, sammenlignet med hva et aktivt gårdsbruk sør for boligen vil medføre. Spesielt dersom man tar hensyn til høydeforskjell og skjerming fra driftsbygningen mot boligen som søkes fradelt.

Brukets størrelse vil uansett legge begrensninger på hvor store konflikter som det her er påregnelig at vil kunne oppstå. Enhver kjøper i dette området vil være veldig klar over at man bosetter seg i et landbruksområde med dyrket mark og beiteområder på alle kanter. Det er nettopp disse kvalitetene kjøpere av boliger i slike områder ønsker.

Klager mener derfor at kommunens vektlegging av konflikt-argumentet fremstår noe overdrevet, men oppfatter vel kommunens vedtak dithen at den mest sentrale delen av avslagsbegrunnelsen er det kommunen oppfatter som en svekkelse av gårdens ressurser og muligheter for fremtidig drift dersom fradeling tillates. Denne frykten er det etter klagers syn ikke et reelt grunnlag for, jf. begrunnelsen inntatt under punkt 3.1 ovenfor.

Dagens vei til boligene er ikke dimensjonert for større kjøretøy. Det vil kreve oppgradering av veien for eventuelt å kunne tåle vekte av større kjøretøy eller traktorer. For å kunne gjødsle og slå markene, vil det derfor være mest hensiktsmessig at dette blir kjørt ut og fordelt på den siden av det eldste huset. Dette vil ytterligere redusere eventuelle ulemper.

Det skal også bemerkes at tilkomstveien også brukes av Austrheimsvegen 62, som passerer det eldre bolighuset på gården og driftsbygningen. Det er i tillegg fradelt tre ubebygde tomter, som alle har veirett på samme side av tilkomstveien, som boligen som er søkt tillatt fradelt.

4. Avslutning

På vegne av klager anføres det at kommunens avslag i saken skal omgjøres til en godkjenning av søknaden. Klager vil da i etterkant søke om fradeling etter plan- og bygningsloven.

Klager ser at det er en del argumenter og vurderinger knyttet til faktum som best kan vurderes etter befaring. Klager ber derfor om at kommunen gjennomfører befaring ifbm. klagebehandlingen, jf. fvl. § 17, og at han da får være tilstede for å gjøre de påpekninger han da mener er relevante.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad
Senioradvokat