



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Øyvind Pedersen, 55 57 21 64

KOPI

Vår dato
13.01.2010
Dykkar dato
24.04.2009

Vår referanse
2009/10900 422.5
Dykkar referanse
43062/KLM

Advokatfirmaet Harris v/adv Mjell
Postboks 4115 Dreggen
5835 BERGEN

MELDING OM VEDTAK. SØKNAD OM FRÅDELING ETTER JORDLOVA. GNR 156 BNR 11 I AUSTRHEIM KOMMUNE . KLAGESAK.

VEDTAK:

Klagen blir ikkje teken til følge.

Bernhard Austrheim får dele frå naustretten som ligg til gnr. 156 bnr. 11, på følgjande vilkår:

- 1. At resteigedomen blir selt som tilleggsjord til eigaren av gnr. 156 nr. 13, slik det ligg føre intensjonar om.**
- 2. At naustretten til gnr. 156 bnr. 11, blir knytta som ein realservitutt til eigedomen gnr. 156 bnr. 271, som er det frådeltetunet på gnr. 156 bnr. 11.**

Vedtaket er fatta med heimel i jordlova § 12.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast, jf forvaltningslova § 28.

BAKGRUNN:

Saka gjeld frådeling etter jordlova § 12 av ein naustrett tilhørande bruket 156/11, som er plassert på bruket 156/7.

Eigedomen 156/11 har eit samla areal på om lag 300 dekar. Det meste av dette er uproduktivt areal. I følgje kommunen er berre om lag 20 dekar klassifisert som innmark. Det er ikkje sjølvstendig drift på eigedomen i dag. Jorda på eigedomen blir nytta av naboen som eig 156/13.

Eigaren av 156/11 søkte i 2006 om å få dele frå tunet på eigedomen. Han skulle sjølv eige tunparsellen. Resten av eigedomen skulle seljast til eigar av nabobruket 156/13 som tilleggsjord.

Kommunen gav i 2006 løyve til frådelinga med heimel i jordlova. Vedtaket blei ikkje påklaga. Tunskipnaden fikk bruksnummer 271.

Seinare har det vist seg at det i 2006 var ein føresetnad at bruket sin naustrett, som ligg på naboeigedomen 156/7 skulle følgje med tunet ved frådelinga. Dette skal i følgje kommunen har vore ein føresetnad som kom klart fram i diskusjonar mellom eigar og kommunen i 2006. Ved ein feil blei ikkje naustretten nemnd i utgreiingen og delingsvedtaket etter jordlova i 2006.

Bernhard Austrheim har no bede kommunen om å sjå på saka igjen, slik at frådelingsvedtaket etter jordlova i tillegg til tunet også gjeld naustretten på 156/7.

Per i dag er Bernhard Austrheim fortsett eigar av 156/11. Det ligg dermed føre søknad frå eigar av 156/11 om å få dele frå med heimel i jordlova ein naustrett som ligg til eigedomen 156/11.

Kommunen ved administrasjon fatta 300309 følgjande vedtak i saka:

”Kommunen godkjenner frådeling av tunet på gnr. 156 bnr. 11 med eit areal på om lag 5,0 da, på vilkår av at resteigedommen vert selt som tilleggsjord til eigaren av gnr. 156/13, slik det ligg føre intensjonar om. Naustretten som ligg på bnr. 156/7 kan følgje tunet.”

Eigar av 156/7, Grethe Vårbakken, har ved prosessfullmektig påklaga vedtaket av 300309 i brev av 240409.

I klagen hevdast det at:

- Bernhard Austrheim ikkje lenger ha naustrett på bnr. 7
- frådelinga ikkje er lovlig i høve til servituttlova § 9
- det er ein sakshandsamingsfeil at frådelinga av naustretten av kommunen ikkje er handsama i høve til jordlova § 12
- at vilkåra i jordlova § 12 andre ledd ikkje er oppfylde
- at Bernhard Austrheim ikkje kan krevje deling av eigedomen bnr. 7, då han ikkje har grunnboksheimel eller dom på at han er eigar av denne eigedomen.

Kommunen kunne ikkje sjå at klagen inneheld nokon nye moment av vesentleg tyding. Ved vedtak av 010909 fatta kommunen ved formannskapet vedtak om å halde fast på sitt vedtak av 300309. Saka blei deretter send fylkesmannen som klageinstans.

AKTUELT REGELVERK:

Jordlova har som føremål å leggje tilhøva slik til rette at jordviddane i landet med skog, fjell og alt som høyrer til (arealressursane) blir 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 gjev ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vere 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.

Jordlova § 12 inneheld eit forbod mot deling av eigedomar som ligg til eigedomar som kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen

og partar i sameige. Det kan gjerast unntak frå forbodet dersom delinga er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastninga eigedomen kan gje, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det.

Sjølv om eit eller begge vilkåra ovanfor er oppfylt, gir ikkje dette ei absolutt rett til å få delingsløyve. Ved avgjerda skal det m.a. takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også takast omsyn til kulturlandskapet og til godkjende planar for arealbruken etter plan- og bygningslova. Av tredje ledd går det fram at samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla som lova skal fremje.

Etter forvaltningslova § 28 først ledd går det fram at:

”Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen).”

GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Fylkesmannen er samd med kommunen i at klager som eigar av den eigdommen som den aktuelle naustretten er plassert på, har rettslig klageinteresse og dermed klagerett på delingsvedtaket etter jordlova, jf forvaltningslova § 28 første ledd.

obs
Fylkesmannen syner i denne samanheng til at naustretten etter eit samtykke til deling etter dei naudsynte lover vil gå over frå å vere ein naustrett tilhørande ein landbrukseigedom som ikkje kan ervervast utan samtykke frå kommunen etter konsesjonslova, til å bli ein del av ein fritt omsetteleg bustadeigedom saman med tunet på 156/11. I tillegg vil ikkje naustretten lenger vere del av ein landbrukseigedom i høve til frådelingsforbodet i jordlova § 12, noko som inneber at naustretten kan frådelast frå tunskipnaden utan at det er trong for løyve etter jordlova.

Fylkesmannen meiner på dette grunnlag at vedtaket har så stor faktisk tyding for eigar av 156/7 at ho må ha rettsleg klageinteresse i høve til frådelingsvedtaket av 300309. Saka skal derfor realitetshandsamast.

Fylkesmannen vil berre kort slå fast at frådelinga av tunet som blei godkjent i 2006 er godkjent på grunn av den bruksrasjonaliseringa ein oppnår ved sal av restarealet til eigar av eigedomen 156/11. Frådelinga er i så måte i tråd med jordlova sitt føremål. Bruksrasjonaliseringa er ei samfunnsinteresse av stor vekt i høve til jordlova sitt frådelingsforbod som kan grunngjeve at ein gjev løyve til frådeling etter jordlova, jf § 12 andre ledd første punktum.

Fylkesmannen ser saka slik at det avgjerande spørsmålet i saka no er om frådeling av naustretten isolert kan akseptrast etter jordlova. Det ligg allereie føre eit vedtak om å gje løyve til frådeling av tunet på eigedomen, på vilkår av at resten av eigedomen blir seld til eigar av nabobruket 156/13.

Det avgjerande spørsmålet blir dermed om frådelinga av naustretten er forsvarleg i høve til den avkastninga bruket 156/13 med tilleggsjord frå 156/11 kan gje.

Resten av 156/11 skal seljast som tilleggsjord til eigar av 156/13, og dei to eigedomene skal drivast saman som eit bruk. Bruket 156/13 har del i annan naustrett, og også del i notbu. Bruket 156/13 har derfor ikkje trong for naustretten på 156/7 i si landbruksdrift.

Fylkesmannen meiner derfor at frådellinga er forsvarleg ut i frå den avkastninga bruket kan gje. Vi kan ikkje sjå at det er pårekneleg at frådellinga kan skape ulemper for landbruksdrifta i området, eller ha miljømessige eller landskapsmessige konsekvensar. Vi kan heller ikkje sjå at plansituasjonen tilseier at en ikkje skal gje løyve til å dele frå naustretten.

Fylkesmannen meiner på dette grunnlaget at det er riktig å gje løyve etter jordlova § 12 til å dele frå naustretten. Det blir sett som vilkår at resteigedomen blir selt til eigar av 156/13 og at naustretten blir knytt til tunskipnaden som ein realservitutt.

Klagar hevdar at søkjer ikkje lenger har noko naustrett på 156/7. Fylkesmannen syner til at det ligg føre dokumentasjon som syner at 156/11 har hatt ein slik rett. Om denne retten har falt bort som følgje av hevd, er eit privatrettsleg spørsmål som fylkesmannen ikkje kan ta stilling til.

Fylkesmannen er ikkje samd i at søkjer ikkje har rett til å søkje om å få dele frå naustretten fordi han ikkje er eigar av den eigedomen som retten ligg på. Det går klart fram av ordlyden, praksis og rundskriv til jordlova § 12, at den som innehar ein rett også kan søkje om å få dele frå denne retten, uavhengig av om han har eigedomsretten til eigdommen som retten geografisk ligg på.

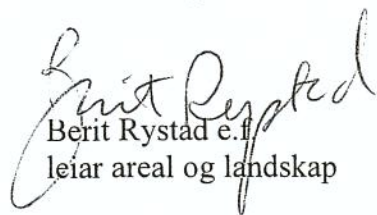
Det er rett at servituttlova § 9 forbyr sal av realservituttar utan at ein høveleg del av eigedomen som servitutten er knytt til også blir seld. Dette gjelder derimot ikkje dersom ein får dei naudsynte delingsløyve, til dømes etter plan- og bygningslova og jordlova, fordi delingsløyva i praksis gjer at servitutten ikkje lenger er ein realservitutt.

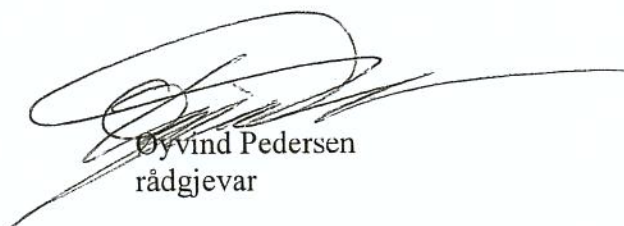
Det er ikkje heldig at kommunen ikkje i sterkare grad i si saksutgreining har vurdert frådellinga av naustretten opp i mot dei sentrale momenta i jordlova § 12. Kommunen har likevel retta denne feilen under klagehandsaminga, og heldt i klageomgangen fast på at det er rett å gje løyve til frådellinga. Uansett kan ikkje fylkesmannen sjå at det er nokon grunn til å tru at denne handsamingsfeilen har hatt noko å si for vedtakets innhald. Vi syner i denne samanheng til forvaltningslova § 42.

Fylkesmannen syner til drøftinga ovanfor og legg til grunn at kommunen sitt nektingsvedtak i denne saka byggjer på ei forsvarleg lovbruk og skjønnsutøving. Ved vurderinga er det lagt vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, jf forvaltningslova § 34.

Etter dette har fylkesmannen kome til at klagen ikkje skal takast til følgje.

Med helsing


Berit Rystad e.f.
leiar areal og landskap


Øyvind Pedersen
rådgjevar

Kopi til:

Bernhard Austrheim		5943	AUSTRHEIM
Austrheim kommune	Kommunehuset	5943	AUSTRHEIM
Grethe Vårbakken		5943	AUSTRHEIM

Avsender	1
Saksbehandler - telefon	
Mottaker	Bernhard Austerli

OVERSENDELSE

Vår dato	25/6-80	Vår referanse	
Deres dato		Deres referanse	

<input type="checkbox"/> Til orientering	<input type="checkbox"/> Etter avtale
<input type="checkbox"/> Til uttalelse	<input type="checkbox"/> Til utlån
<input type="checkbox"/> Til behandling	<input type="checkbox"/> Retur av dokumenter
<input type="checkbox"/> Jeg kontakter Dem	<input type="checkbox"/> Vennligst kontakt meg

Sak	Næringskraft	X1-1784	Antall vedlegg
-----	--------------	---------	----------------

Originalkopi av . . . nr 1:1500
 Postsendt på forstørrelse på min fotokopiering
 En - uaktferd x 1.5 ukentlig 80 minutter
 i markedet.

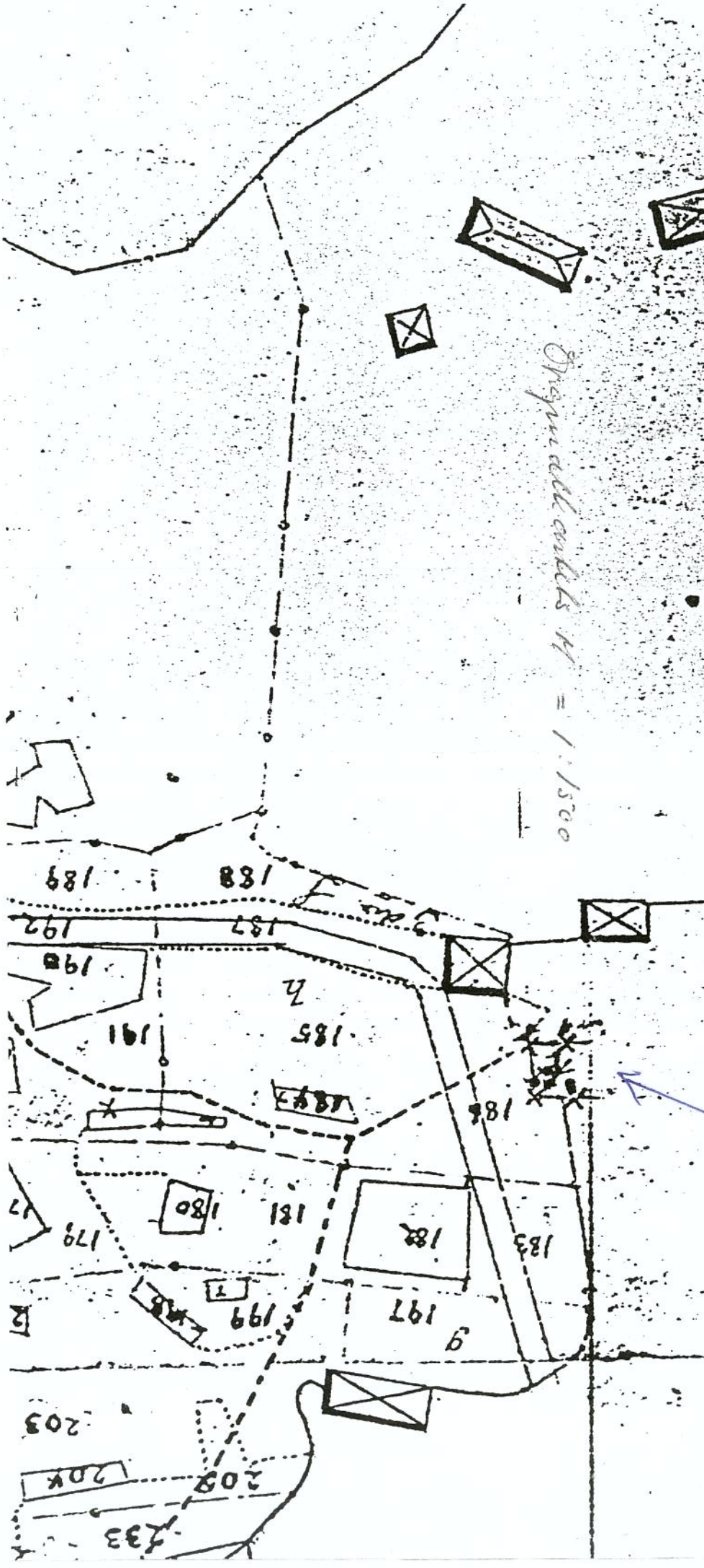
Børge Jensen
 Leivell. Østmark

5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

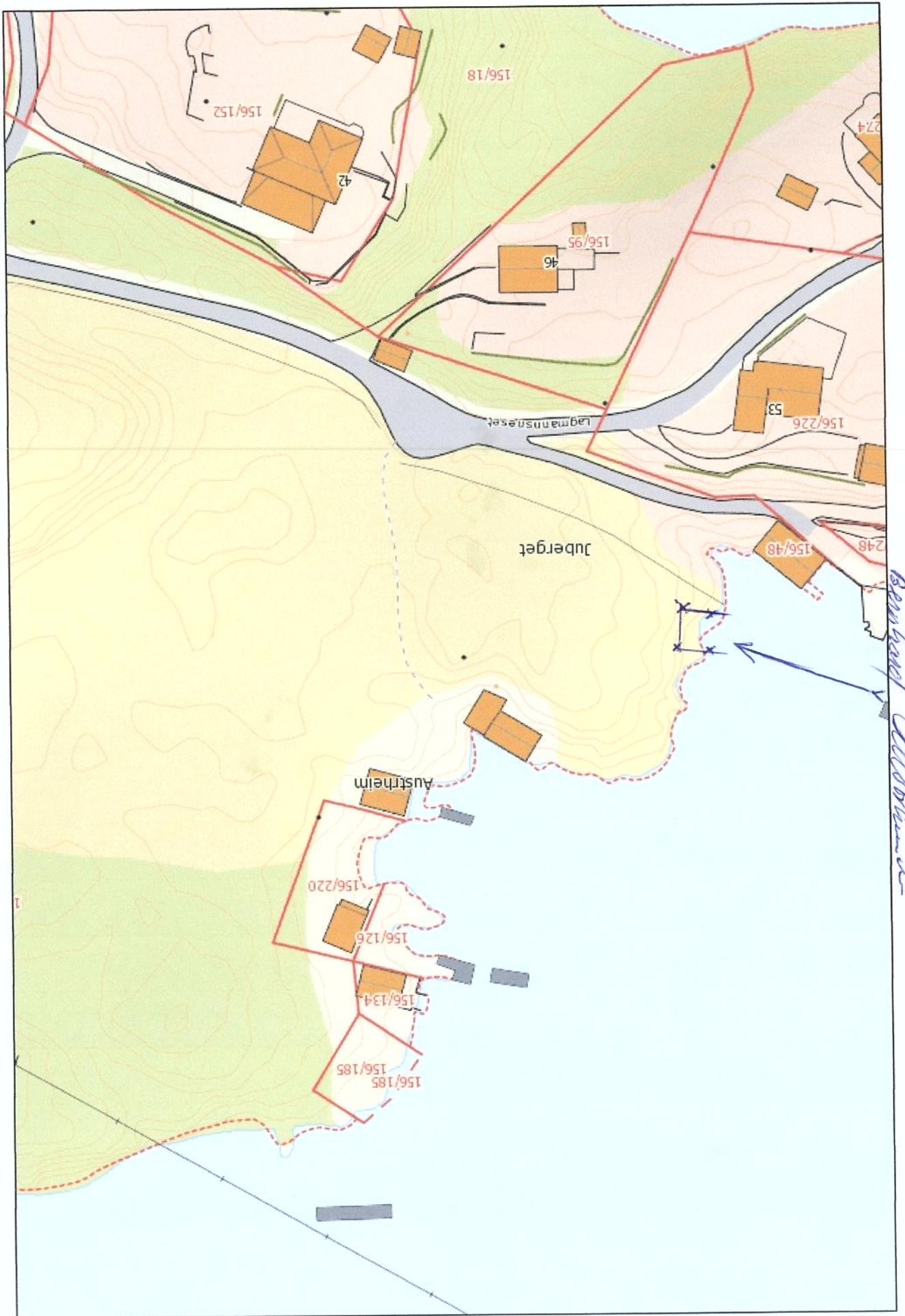


INNDELING I CM I KARTETS ORIGINALE MÅL

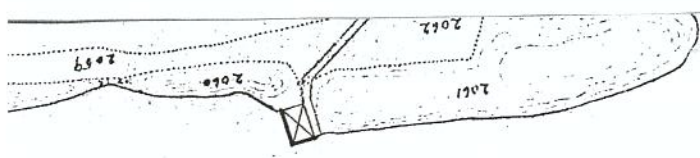
Originalmålets M = 1:1500



1:1500 MÅLSTAVEN 100/1



Benjamin D. Sullivan



from road
cut through