



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ



Vår referanse:
102746/1260517

Ansvarlig advokat:
Leif Jæger

Dato:
10. februar 2017

VEDRØRENDE SØKNAD OM FRADELING AV TOMT TIL FRITIDSFØRMÅL - GNR. 56 BNR. 15 I LINDÅS. DERES REF. 16/2496

1. Innledning

På vegne av Aud May Hundvin og Kjell Ølnes inngis herved tilleggsmerknader til fradelingssøknaden, i forbindelse med Lindås kommune sitt brev til Fylkesmannen i Hordaland av 29.11.2016 og Fylkesmannen i Hordaland sitt svarbrev av 19.12.2016.

Videre vises det til telefonsamtale med Lindås kommune v/ Siril T. Sylta, hvor det ble opplyst at det ikke er tatt stilling til om søknaden skal fremmes til politisk behandling eller ikke, og at eventuell politisk behandling sannsynligvis ikke vil skje før mars måned, i forbindelse med Utval for plan og miljø sitt møte den 22. mars.

I nærværende brev knyttes kommentarer til vurderingen om deling etter jordloven § 12, samt til spørsmålet om veirett og hvorvidt naustet står på eiende grunn.

2. Nærmere om deling etter jordloven § 12

Det følger av jordloven § 12 tredje ledd første punktum at «ved avgjørelse av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket». Paragraf 12 tredje ledd annet punktum stiller opp de hensyn som vurdering skal ta utgangspunkt i: «omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.» Det følger av siste punktum at det også kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet med jordloven.

Ved vurderingen av hva som gir en tjenlig bruksstruktur, må de momentene som er nevnt i jordloven § 1 annet og tredje ledd, trekkes med. Det gjelder bl.a. hensynet til kulturlandskapet. Det skal legges til rette for utvikling av bruk som er tjenlige for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut fra det området eiendommen ligger i. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må det ses hen til ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv, jf. Prop. 127 L (2012-2013) s. 43.

Advokatfirmaet Harris DA
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen
NO 859 234 232 MVA

Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening
Globaladvocaten
Advocatia

Det areal som søkes fradelt er et mindre areal med skrinn fastmark og berg. Dette er areal som er uegnet som dyrkbar mark eller skog og har dermed ingen nytte for gården. Det er følgelig ikke nødvendig med samtykke til omdisponering etter jordloven § 9. Dette har kommunen selv erkjent i sitt brev til Fylkesmannen i Hordaland av 29.11.2016.

Tomten vil få adkomst over eksisterende opparbeidede kjerrevei, og adkomst forutsetter dermed ikke beslagleggelse av ytterligere areal.

For dagens eiere oppleves det som en belastning å skulle måtte ta vare på bygningene på det gamle tunet. Bygningene er i dårlig stand og er umoderne i forhold til dagens standard. Det er nødvendig med en omfattende og kostbar restaurering for å få satt bygningene i stand, og de ressurser som vil måtte bli nedlagt vil ikke stå i forhold til den avkastning man kan få, f. eks. gjennom fremtidig utleie. Ved en fradeling til fritidsformål vil ny eier ha en større interesse i å sette bygningene i stand. Det gamle huset er SEFRAK-registrert som bygning eldre enn 1900. Det er også bevaringsverdig ut fra en konkret vurdering. En istandsettelse av dette huset vil styrke kulturlandskapet på stedet.

Heller ikke den gamle løen har noen nytte for gården i dag. Løen har vanskelig tilkomst, og det er ikke mulig å ta seg frem til den med traktor. Kjelleren i løen brukes sporadisk av dyr på beite som skjul, men det er oppført nyere fôringshus nærmere tunet på gården, og kjelleren i løen er det derfor ikke behov for med tanke på dyrene.

På bakgrunn av ovennevnte anføres det at det ikke vil være noen svekkelse av gårdens ressursgrunnlag dersom det gis samtykke til omsøkte deling. Tvert imot vil en fradeling representere en lettelse av de ikke driftsrelaterte byrder som ellers ville påhvile eier av gården. Fradelingen skjer dertil innen familien. Gården vil fortsatt ha det samme driftsgrunnlag som tidligere, men der vil være færre utgifter på eiers skuldre ved at vedlikeholdet av det aktuelle hus som er uten betydning for driften, overføres.

Videre anføres at delingen ikke vil føre til noen dårligere driftsmessig løsning for gården enn i dag. Gården vil fortsatt ha tilkomst til beite og skog på samme måte som før. For å komme frem til de sørligere deler av eiendommen, vil man fortsatt kunne benytte ovennevnte eksisterende kjerrevei, som svinger av ved gammel løe på det areal som søkes fradelt. Denne kjerreveien ligger utenfor det areal som søkes fradelt. Herfra kan man ta seg frem over beitet, slik som man gjør allerede i dag.

Våre parter har vanskelig for å se at det skal være knyttet ulemper til fradelingen. Tomten er ca 250 m i luftlinje fra driftsbygningen og tunet på gården. Dette er en såpass stor avstand at tomten i liten grad vil bli påvirket av driften der.

Det som vil være merkbart i forhold til dagens situasjon vil være dyr på beite vest og sør for tomten. I den grad dette skaper problemer vil det være mulig for tomteeieren å sette opp gjerde, og våre parter er innstilt på at gjerdeplikten skal ligge på tomten.

Videre vurderer våre parter det som mindre sannsynlig at det vil bli aktuelt med endret drift eller mer intensiv utnyttelse av gården i fremtiden. Gården er liten og med begrenset ressursgrunnlag, og det er vanskelig å få større avkastning eller endret bruk enn det som er dagens situasjon. Det må derfor antas at det ikke vil oppstå ulemper for verken gården eller tomten i fremtiden og fremtidig konfliktnivå vil dermed være lav. Fradelingen og salg av huset på

Harris

denne parsellen øker muligheten for at gårdseiendommen kan beholdes – og driften fortsette – i familien.

Det bemerkes også at evt. ulemper det må tillegges mindre vekt ved fradeling til fritidsformål enn ved fradeling til helårsbolig, jf. Landbruksdepartementets rundskriv M-1/13.

3. Veirett

Herfra er man uenig i at den fremlagte erklæring om veirett over bnr. 13 ikke er tilstrekkelig dokumentasjon på veirett. Det fremgår av erklæringen at både bnr. 14 og 15 har veirett. Bnr. 15 ble uttrykkelig tatt med, selv om driftssenteret på gården ligger på bnr. 14, nettopp fordi man ønsket å sikre veirett også for det gamle tunet. At tunet blir opprettet som egen grunneiendom endrer ikke veiretten.

Uansett så er det lagt til grunn i rettspraksis at fradelt parsell vil ta del i hovedbrukets veirett, men mindre ulempene for tjenende eiendom overstiger tålegrense, hvilket ikke vil være tilfelle her, da det er tale om fradeling av en tomt til fritidsformål som medfører begrenset bruk av veien.

4. Naustet

Våre parter er via Lindås kommunes nettside blitt oppmerksomme på at det fra Tor Nesse er innkommet merknader til nabovarselet. Disse har ikke blitt sendt hit, kun direkte til kommunen, og herfra har man derfor ikke hatt anledning til å kommentere disse før nå.

Herfra fastholdes at naustet står på eiende grunn. Det vises til vårt brev av 13.10.2016 og den dokumentasjon som ble fremlagt der. Det føyes til at det tidligere ikke har vært noen uklarheter knyttet til eierforholdet. Tvert imot ble det i jordskiftesaken på Hundvin i 1960-årene uttalt av jordskifteretten at naustet nok stod på eiende grunn, og dette synes å være basert på den alminnelige oppfatning blant grunneierne på Hundvin.

Videre bemerkes at det ikke søkes om fradeling av trapp som går ned fra den nordlige delen av felleskaaien, slik kommunen synes å legge til grunn i sitt brev av 29.11.2016 til Fylkesmannen i Hordaland.

Vi ber om å bli løpende underrettet om sakens videre behandling, hva enten den besluttes å foretas administrativt eller politisk.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Harris

FOR

Torhild Matteredne Skoge
advokat
ts@harris.no
906 63 524


Olav B. Lund
Advokat