

ADVOKATFIRMAET
HARRIS

Osterøy kommune
5282 LONEVÅG

Vår ref.:
103656/1212930

Ansvarlig adv.:
Robert Neverdal

Dato:
2. november 2016

**KLAGE PÅ VEDTAK TIL FYLKESMANNEN I HORDALAND – SØKNAD OM
FRÅDELING AV PARSELL – OSTERØY KOMMUNES REF: 16/1518-16/16313****I. INNLEIING**

På vegne av Trygve Tønnessen blir med dette Osterøy kommunes vedtak av 12.10.2016 påklaga til Fylkesmannen i Hordaland.

Det blir gjort gjeldande at løyve til frådeling av omsøkt areal skal gis.

Eit sentralt poeng i saka er at arealet som blir søkt frådelt ikkje er dyrka mark eller realistisk kan dyrkast opp. Frådelinga vil trygge busettinga i området. I dag er det ingen som bur på eigedomen, og det er heller ikkje hus på eigedomen ein kan bu i.

Kommunen oversendte vedtaket til Tønnessen ved brev av 17.10.2015. Denne klagen er rettidig.

II. BAKGRUNN – OM EIGEDOMEN**a) Bygningsmassen**

Eigedomen 58/1 har eit fallelferdig hus (bygd 1900) og fallelferdig løe. Det har ikkje budd folk i huset på fleire ti-år. Huset er ubebueleg. Huset er til dømes ikkje kopla til straum og har ikkje vatn innlagt. Også løa var/er i svært dårleg forfatning. Vi legg ved bilder av hus og løe (vedlegg 1).

Det ubebuelege huset har ikkje vore våningshuset på eigedomen på svært mange år. Årsaken til dette er at for mange år sidan bygde tidlegare eigar av 58/1 nytt våningshus på eigedomen like vest for det fallelferdige huset. Min klient opplyser at det var dette huset som skulle vere våningshuset på eigedomen.

Kommunen gav seinare løyve til at det nye våningshuset kunne delast ifrå 58/1. Våningshuset fekk då gnr 58 bnr 17.

ADVOKATFIRMAET
HARRIS

Det nye våningshuset på 58/17 og egedomen 58/1 fekk etter kvart ulike eigarar. Slik er det også i dag.

Det er såleis lenge sidan 58/1 har hatt eige våningshus. Heilt sidan Osterøy kommune aksepterte at det nye våningshuset vart delt ifrå bruket har 58/1 stått utan våningshus.

Min klient opplyser elles at kommunen tidelegare har samtykka i å skile ut 2 egedommar frå 58/1. Dette er 58/22 og 58/24. Desse egedomane ligg like ved omsøkt areal. Kommunen har etter det eg har fått opplyst frå Tønnessen også etablert vassverk på 58/1. Arealet som er gått med til dette var beitemark. Det har ikkje skjedd nokon heimelsoverføring pga. ueinigheit mellom Tønnessen og kommunen, men egedommen har fått gards- og bruksnummer 58/28.

Tønnessen kjøpte 58/1 i 2011 og søkte konsesjon etter konsesjonslova. Osterøy kommune gav konsesjon, men sette krav om upersonleg buplikt jf. konsesjonslova § 11. I og med at det ikkje lenger var våningshus på egedomen - og det gamle var ubebueleg - påklaga Tønnessen vedtaket sitt vilkår om buplikt til Fylkesmannen i Hordaland.

Fylkesmannen i Hordaland oppheva den 23.4.2013 kommunen sitt vedtak så langt gjaldt vilkåret om personleg buplikt. Fylkesmannen konkluderte med at det i relasjon konsesjonslova ikkje er hus på egedomen. Til det er det gamle huset alt for dårleg. Dermed kunne ikkje det påleggast buplikt. Fylkesmannen sitt vedtak ligg vedlagt. (Vedlegg 2)

På side 4 i vedtaket skriv Fylkesmannen at *«tilstanden til våningshuset på egedomen er slik at Fylkesmannen er i tvil om det er pårekneleg at nokon vil kjøpe egedomen og ruste det opp med sikte på busetting.»*

Det er difor missvisande når kommunen i sitt vedtak på side 3 skriv at *«Landbruksegedomen vil ikkje ha bygningar att dersom søknaden om frådelling av parsellen blir imøtekomen.»* Som kommunen må vere kjent med er våningshuset allereie frådelt og seld til andre eigarar enn 58/1. Kommunen er også kjent med at den gamle huset som står der er falleferdig/ubebueleg.

Vi legg elles til at i Rundskriv M-2/2009 om konsesjon og buplikt s 19 blir lagt til grunn at *«Eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall..»* Det samsvarar difor best med konsesjonslova at det også i høve jordlova blir lag til grunn at egedomen 58/1 ikkje er bebygd.

b) Jorda som ligg til egedomen

Fylkesmannen skriv på side 3 i vedtaket frå 2013 at sjølv om egedomen har lite jordbruksareal, legg fylkesmannen pga. ressursar i skog og utmark til grunn at egedomen er å rekne som ein landbruksegedom.

På side 4 nest siste avsnitt siste setning skriv Fylkesmannen vidare at

«Når det gjeld arealkvalitetane til bruket tviler fylkesmannen på om det er rett å kalle noko av dette jordbruksareal; det er lite areal, bratt og over tid tilvakse med skog.»

Tønnessen er samd i det Fylkesmannen skreiv i sitt vedtak frå 2013. Eigedomen har ikkje areal som i dag kan kallast dyrka jord.

Jorda som ligg inne på det arealet som er søkt frådelt kan heller ikkje omtalast som dyrkbar jord. Det er heller ikkje skogressursar her. Arealet er bratt og er ikkje eit aktuelt areal for oppdyrking i moderne landbruk. Vi legg ved bilder frå arealet. (Vedlegg 3)

III. KOMMUNENS VEDTAK

Jordlova § 9

Kommunen ser ut til å ha lagt til grunn at arealet som er søkt frådelt er dyrka eller dyrkbar jord. Kommunen har ikkje vore på synfaring, men lagt til grunn opplysningane i gårdskart i si sakshandsaming.

Når søkaren opplyser at han meiner at eigedomen ikkje har jordbruksareal, er det ikkje godt nok at kommunen viser til gårdskart der det står at eigedomen i alt har « 2,7 daa der 1,8 daa er overflatedyrka jord og 0,9 daa innmarsbeite». Kommunen skulle teke ei synfaring på eigedomen og undersøkt tilhøva. Spesielt når Fylkesmannen i 2013 slo fast at fylkesmannen tviler på *«om det er rett å kalle noko av dette jordbruksareal; det er lite areal, bratt og over tid tilvakse med skog.»*

Kommunen har difor ikkje påsett at saka er så godt opplyst som mogleg før vedtak treffes, jf forvaltningslova § 17.

Vi legg kart med bilder som viser kva oppfatning Tønnessen har av arealet.(Vedlegg 4)

Tønnessen meiner framleis at arealet som er søkt frådelt ikkje er dyrkamark slik arealet no er. Arealet er attgrodd. Det er heller ikkje realistisk å omtale dette som dyrkbart areal. Arealet er svært brattlendt og ikkje eigna som landbruksareal for moderne drift.

Tønnessen meiner også at det er feil at det vil stå att ein skogteig på 2 daa om arealet blir delt ifrå, slik kommunen skriv på side 3 i vedtaket. Det er ingen skogteig. Kommunen tek her utgangspunkt i opplysningane/kartet i gårdskart, men Tønnessen opplyser at dette ikkje er riktig.

Det blir difor gjort gjeldande at arealet som er søkt frådelt ikkje er omfatta av omdisponeringsføresegna etter jordlova § 9.

Dersom Fylkesmannen meiner at arealet som er søkt frådelt i utgangspunktet er omfatta av jordlova § 9, blir det søkt om løyve til omdisponering etter § 9 andre ledd.

ADVOKATFIRMAET

HARRIS

I denne samanheng blir det vist til at den aktuelle jorda som blir søkt frådelt uansett ikkje kan nyttiggjerast som dyrkamark slik tilhøva er i dag, og at ho heller ikkje vil bli dyrka opp att. Arealet er svært brattlendt og kan ikkje drivast rasjonelt og effektivt slik moderne landbruk krev.

Eigedomen sett under eitt er også eit marginalt bruk som ingen vil kjøpe for å drive med jordbruk. Ressursane i utmarka vil likevel fortsatt høyre til bruket sjølv om det gis løyve til omdisponering og frådeling av det omsøkte arealet. Ei frådeling vil difor ikkje verke inn på dei arealressursane som eigedomen har i form av skog og utmark.

Som nevnt innleiingsvis er det også missvisande når kommunen på side 3 i vedtaket legg vekt på at eigedomen ikkje vil ha igjen bygningar om frådelinga blir godkjent. Osterøy kommune har tidlegare godkjent frådelinga av det som var våningshuset på eigedomen. Det gamle huset som no står på eigedomen har ingen buverdi slik det står i dag.

Trygve Tønnessen ønsker å rehabilitere det gamle våningshuset om det let seg gjere, alternativt søke riving og bygge nytt. Tønnessen har tidlegare snakka med kommunen om å få bygge ei bueining oppå grunnmuren til løa. Kommunen har i den samanheng sendt han kopi av eit referat frå førehandskonferanse frå før Tønnessen kjøpte eigedomen. Kopi av referatet ligg vedlagt. (vedlegg 5) I tillegg ynskjer Tønnessen å tilrettelegge for to tomter som barna kan bygge hus på.

Dersom det ikkje let seg gjere å dele ifrå arealet ser ikkje Tønnessen det som forsvarleg å investere meir i eigedomen. Tønnessen opplyser at han ikkje vil få finansiering til å rehabilitere eigedommen som ein landbrukseigedom. Tønnessen har fått opplyst frå banken sin at finansiering kun kan gjevast dersom eigedommen blir utskilt frå 58/1. Dette av omsyn til bankens sikkerheit for lånet.

Frådelinga medfører difor at busetnaden i området blir trygg. Dette er eit sentralt omsyn i om samtykke skal gis etter § 9. Det var nettopp kommunen sitt ynskje om styrka busetting i området som var grunngevinga for kommunens opprinnelege vilkår om buplikt då Tønnessen kjøpte eigedomen. Dette vil bli imøtekome ved det at det blir opna opp for bygging på det omsøkte arealet.

Det ligg difor samla sett føre særlege høve etter andre ledd som bør medføre at løyve til omdisponering blir gitt.

Jordlova § 12

Kommunen legg til grunn at gnr/bnr 58/1 har så store arealressursar at eigedomen bør kunne gje grunnlag for økonomisk drift. Tønnessen er ikkje samd i det. Og i den grad eigedomen har ressursar som kan gi økonomisk utkome, er desse ressursane i skog og utmark, slik også Fylkesmannen har påpeika. Tønnessen opplyser at ressursane likevel er så lave då det omtrent ikkje er gran eller furu på eigedommen sitt skogsareal

ADVOKATFIRMAET
HARRIS

Arealet som blir søkt frådelt er ikkje i utmark, men ligg rundt det gamle huset på eigedomen. Dette arealet er ikkje drivbart eller dyrkbart. Dette innebærer at eigedomen framleis vil ha ressursane i behald sjølv om arealet blir delt ifrå. Arealet er som allereie nevnt ikkje lenger dyrka- eller dyrkbar jord, og vil neppe kunne gi økonomisk utbyte til ei eventuell gardsdrift. Frådelinga vil difor ikkje svekke driftsgrunnlaget for eigedomen.

Familien Tønnessen har 4 hestar og dei er godt i gang med å tilretteleggja for beiteområda på den attverande eigedomen. Dei har også lånt ut skogsbeite til ein nabo som driv med høylandsfe.

Fylkesmannen har tidlegare slått fast at det ikkje kan stillast krav til buplikt på eigedomen. At det det gamle huset, som er til nedfalls, er omfatta av det frådelte arealet kan derfor ikkje vere problematisk i høve jordlova § 12. Det er også på det reine at Fylkesmannen i 2003 gav løyve til frådeling av det fallelferdige våningshuset og ca 3 daa rund, sjå vedlagde vedtak datert 19.12.2003. (Vedlegg 6)

Og uansett er det slik at frådelinga vil ivareta omsynet til busetting i området, jf. jordlova § 12 tredje ledd. I ei sak med ein ubebudd marginal landbrukseigedom – som ligg i eit område som har vanskar med å oppretthalde busetnaden – bør omsynet til busetting vege tungt i frådelingsvurderinga.

Rehabilitering av eksisterande hus på eigedomen er så kostbart at Tønnessen sin bank ikkje vil bidra til finansiering om arealet framleis blir definert som landbruk. Sikkerheiten for banken blir då for dårleg.

Eg legg elles til at kommunen i andre samanhengar har vore romsleg med å tillate frådelingar frå 58/1. Eg viser til at 58/22 og 58/24 er frådelt eigedomen, og at kommunen i si tid delte ifrå 58/17. I tillegg har kommune delt ifrå vassverkstomt til eige bruk. Tønnessen meiner difor at det er usakleg forskjellsbehandling at han ikkje får dele ifrå i samsvar med innsendt søknad.

Eventuelle vegrettar til naboar som går over det omsøkte arealet vil ikkje bli berørt av frådelinga.

Ein ber på denne bakgrunn om at vurderinga vert gjort om, og at det gis løyve til frådeling etter jordlova. Dersom kommunen ikkje gjer om vedtaket ber ein om at denne klagen vert sendt Fylkesmannen for handsaming.

Med helsing
Advokatfirmaet Harris



Arild Nundal
advokat
an@harris.no