

Fra: Håvard Hestenes Lothe <hhl@hoffmannthinn.no>
Sendt: mandag 7. september 2020 22:46
Til: Post Osterøy
Emne: Merknad til søknad om fradeling av parsell fra gnr. 119, bnr. 5 i Osterøy kommune
Vedlegg: Merknad - Revidert per 07.09.2020.pdf; Vedlegg 1 til merknad - Klage datert 07.09.2020.pdf

Hei,

På vegne av Lars Inge Birkeland vedlegges merknad av d.d.

Med vennlig hilsen
Håvard H. Lothe
Advokat MNA / Partner

HOFFMANN THINN

E: hhl@hoffmannthinn.no | **T:** +47 481 02 589

HOFFMANN THINN Advokatfirma AS avd. Sandane
Grandavegen 26 | 6823 Sandane
www.hoffmannthinn.no

CONFIDENTIALITY NOTICE: This e-mail may contain confidential, privileged information and is intended only for the individual named herein. If you are not the correct addressee you should not disseminate, distribute copy or otherwise make use of this message. Please notify the sender immediately if you have received this e-mail by mistake and delete it from your system.

Osterøy kommune
Postboks 1
5293 Lonevåg

Sendes kun per e-post til: post@osteroy.kommune.no

Sandane, 7. september 2020

MERKNAD TIL SØKNAD OM DELING – GNR. 119, BNR. 5 I OSTERØY KOMMUNE

Det vises til søknad om fradeling av en parsell fra eiendommen gnr. 119, bnr. 5 i Osterøy kommune.

Birkeland er eier av det nye gårdshuset på bnr. 5 - som nå søkes fradelt av søkerne Reidun og Lars Olav Birkeland. Etter Birkelands syn disponerer han også de øvrige arealer på bnr. 5 i henhold til en (for tiden omtvistet) avtale med søkerne. Nevnte tema er nærmere omtalt i vedlagte klage av d.d. inntatt som bilag 1 vedrørende Osterøy kommunes vedtak av 9. juli 2020 om behandling etter jordloven §§ 9 og 12. Etter Birkelands syn er det klart at søkerne ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6, og at søknaden derfor må avvises slik den nå foreligger. Videre er det Birkelands syn at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt per i dag, og at delingssøknaden derfor ikke kan imøtekommes.

Birkeland er ikke nabovarslet eller på annen måte orientert om søknaden av søkerne, jf. plan- og bygningsloven § 21-3, og klager er først nylig blitt kjent med søknaden. Av samme årsak ber Birkeland om at Osterøy kommune setter en frist for supplering av herværende merknad.

Med vennlig hilsen
HOFFMANN THINN Advokatfirma AS

Håvard H. Lothe
Advokat MNA / Partner

Epost: hhl@hoffmannthinn.no

Fylkesmannen i Vestland
Statens Hus
Njøsavegen 2
6823 Leikanger

Sendes kun per e-post til: post@osteroy.kommune.no

Sandane, 7. september 2020

**KLAGE PÅ VEDTAK I SAK NUMMER 274/20 – REFERANSE 20/706 OG 20/15228 –
BEHANDLING ETTER JORDLOVEN §§ 12 OG 9 – GNR. 119, BNR. 5 I OSTERØY KOMMUNE**

1 Innledning

Det vises til administrativt vedtak av 9. juli 2020 i anledning ovennevnte sak, hvor det gis tillatelse til deling av en parsell på 1,3 daa og omdisponering av 0,3 daa landbruksjord til boligformål på eiendommen gnr. 119, bnr. 5.

Vedtaket påklages herved i sin helhet av Lars Inge Birkeland (heretter: «**klager**»). Klager er ikke varslet eller på annen måte orientert om søknaden og vedtaket av verken søkerne eller Osterøy kommune, og av samme årsak er klager først nylig blitt kjent med vedtaket. Etter klagers syn er det flere feil i vedtaket, og klager krever derfor at vedtaket oppheves – med den virkning at søknaden ikke imøtekommes slik saken står.

2 Historikken og bakgrunnen for klagen

Klager er sønn av søkerne Reidun og Lars Olav Birkeland (heretter: «**søkerne**»), og er i dag eier av det nye gårdshuset på bnr. 5 - som nå søkes fradelt av søkerne. Rundt år 2000 ble det påbegynt et generasjonsskifte hvor søkerne og klager samarbeidet om å legge til rette for at gården på bnr. 5 skulle overføres fra søkerne til klager. At klager skulle overta gården var etter klagers syn en naturlig følge av at klager var best odelsberettiget og at klager har deltatt i driften på gården gjennom hele sitt liv. Det påbegynte generasjonsskiftet var også årsaken til at det nye gårdshuset på bnr. 5 ble oppført av klager. At det nye gårdshuset skulle være en varig del av gårdsbrukets driftsapparat var også forutsatt i de tillatelser som ble gitt av Osterøy kommune i 2000, jf. omdisponeringsvedtak av 3. oktober 2000 i Osterøy kommunes sak med referansen 2000002690-6 LJF.

I 2017 ble partene imidlertid oppmerksomme på at odelsloven hadde blitt endret samtidig som nye bestemmelser om arealberegning medførte at gården mistet sin status som odelsgård. I forlengelsen av dette inngikk partene en avtale som beskrev den videre prosessen frem mot slutføring av generasjonsskiftet. Avtalen innebar at klager skulle disponere, drifte og delvis nedbetale på gården i en periode før overdragelsen skulle gjennomføres. Det er således ikke tvil om at klager har hatt egne dyr på gården og drevet aktiv landbruksdrift på denne siden generasjonsskiftet ble påbegynt for 20 år siden og frem til i dag.

Deler av avtalen fra 2017 ble imidlertid endret i 2019, da slik at salget fra søkerne til klager nå skulle ta utgangspunkt i den reelle markedsprisen for bnr. 5. Etter klagers syn ble denne avtalen ikke overholdt av søkerne, og et bud som klager inngav i 2019 ble senere avvist av søkerne. I forlengelsen av det ovennevnte har søkerne også avvist klagers minnelige forslag om å innhente en uhildet takst som grunnlag for gjennomføring av overdragelsen. Slik saken står per i dag og etter klagers syn, må det fremtidige eierskapet til gården og tilhørende drift derfor regnes som uavklart.

3 Vedtaket er basert på uriktige og utilstrekkelige faktiske forutsetninger

Tross de uklarheter som er omtalt under punkt 2 ovenfor, er det klart at klager - gjennom 20 år - har vært eier av det nye gårdshuset på bnr. 5 og et naturlig arrondert areal i tilknytning til denne boligen. Størrelsen på det areal som tilligger det nye gårdshuset er ikke entydig avgrenset, jf. at oppføringen av det nye gårdshuset skjedde som ledd i et (per i dag ufullstendig) generasjonsskifte, men søkerne kan naturlig nok ikke fatte ensidig «avgjørelse» om arealets størrelse per i dag gjennom inngivelse og gjennomføring av søknader om fradeling fra bnr. 5. Herunder vises det til at søkerne selv har søkt om tillatelse til fradeling av et areal på 2,2 daa – som nå forutsettes å bli betydelig redusert gjennom vedtaket av 9. juli 2020 til et areal som ikke er i samsvar med klagers privatrettslige disposisjonsrett til bolig- og landbruksformål. Etter klagers syn er vedtaket derfor tuftet på et uriktig og utilstrekkelig faktisk grunnlag.

Hva angår de arealer på bnr. 5 som ikke tilligger det nye gårdshuset - dvs. den resterende del av gårdsbruket - driftes dette av klager per i dag med både sau og hest (som del av dette drifter klager også arealer på gnr. 119, bnr. 4). Det er således feil å legge til grunn at det ikke er aktiv drift på bnr. 5 per i dag og klager har vanskelig for å se hvordan dagens drift skal kunne opprettholdes dersom gårdens øvrige arealer søkes overdratt til tredjepart slik saken står i dag. Fra et landbruksmessig ståsted vil det etter klagers syn og for ethvert tilfelle være en betydelig fordel om driften på bruket kan videreføres samlet og uten at det nye gårdshuset blir fradelt – hvilket man oppfatter at også Osterøy kommune legger til grunn i vedtaket. I forlengelsen av dette vil omsøkte deling medføre klare ulemper som reduserer og forringer brukets fremtidige driftsgrunnlag. Etter klagers syn kan det derfor og per i dag ikke konstateres at vilkårene for omdisponering og deling av bnr. 5 er oppfylt. Særlig gjelder dette når forutsetningene for videre samlet landbruksdrift ikke er avklart. Videre og selv om klagers fremtidige rettigheter tilknyttet arealene ikke er endelig avklart per i dag, blir det feil å basere vurderingen i vedtaket på et premiss om at fremtidig samlet drift (av gårdsbruket og den omsøkte parsell) ikke er sannsynlig. Vilkårene for deling og omdisponering etter jordloven er således og for ethvert tilfelle ikke oppfylt.

Etter klagers syn bør det derfor ikke gis tillatelse til omdisponering og deling på bnr. 5 før forutsetningene for videre drift av eiendommen er endelig avklart mellom søkerne og klager.

4 Avsluttende bemerkninger

Mot denne bakgrunn anfører klager at det hefter flere feil ved vedtaket som, både alene og samlet sett, har hatt bestemmende innvirkning på vedtakets innhold. Videre krever klager at vedtaket oppheves med den virkning at søknaden ikke imøtekommes.

Med vennlig hilsen

HOFFMANN THINN Advokatfirma AS



Håvard H. Lothe

Advokat MNA / Partner

Epost: hhl@hoffmannthinn.no