

Osterøy kommune

Sendes per e-post

Ikkje offentleg
dokument, fvl. §
13, jfr. off.lova § 13

Partnere

Anette Vangsnes Askevold
Richard von der Fehr
Rune Håkon Tjomsland
Bertil Chr. H. Rønnestad

Ansatte advokater

June Stavland
Linn Helen Trones Kaland
Alexander Gonzalo Sele

Advokatfullmektiger

Marita Haug Haaland

Medlemmer av
Advokatforeningen

Vår ref.: 13277//RF
Deres ref.: 20/21605

Ansv. adv.: Richard von der Fehr
Saksbehandler: Richard von der Fehr

Bergen, den 4. oktober 2020

GNR 119 BNR 5 MERKNADER TIL KLAGER I SAK 274/20

Det vises til klage fra Lars Inge Birkeland v/advokat Håvard H Lothe og fra Nils skjerping over Osterøy kommunes delingsvedtak etter jordloven i ovennevnte sak.

På vegne av eier av gnr 115 bnr 5 Lars Olav og Reidun Birkeland inngis følgende merknader til klagen.

Bakgrunn for søknaden

Bakgrunn for søknaden er et sterkt ønske om fortsatt å beholde eiendommen i slekten og sikre drift av landbrukseiendommen. Hovedbruket vil, straks man har endelig delingssak og ordnet opp noen andre praktiske forhold, overtas at klagernes datter; Solveig Birkeland som ønsker å overta eiendommen. Hun vil drifte eiendommen i samsvar med de krav som ligger til landbrukseiendom med driveplikt. Solveig Birkeland er oppvokst på gården og kjenner den godt.

Det medfører riktighet som anført i klagen fra Birkeland at det tidligere har funnet sted en prosess med mulig overføring av eiendommen til Lars Inge Birkeland. Denne prosessen er imidlertid avsluttet og er ikke til hinder for at eierne av bnr 5 utøver sin eierrådighet over eiendommen jf. nedenstående. Lars Inge Birkeland har aldri vært eier av gården.

Med bakgrunn i at eierne ønsker å videreføre hovedbruket til barn som er i finansiell posisjon til å overta eiendommen, må det skje en fradeling før slik overdragelse kan finne sted. Det er avholdt utleggsforretning, stor kr 1 266 312, tinglyst på eiendommen den 3.3.2020 på grunn av Lars Inge Birkelands manglende betaling til Staten v/ Nordhordland Kemnerkontor. Eierne ønsker å få fjernet denne heftelsen fra sin eiendom slik at den kan overføres som ønsket og videre drift sikres. Dette kan kun gjøres dersom boligen til Lars Inge Birkeland fradeles i egen eiendom som overføres til ham. Løsningen medfører også at utleggsforretningen som antas å

være manglende skatte- eller avgiftsbetaling, kan gjøres opp mellom de parter denne reelt gjelder.

Klage fra Lars Inge Birkeland

De forhold som tas opp i klagen er irrelevant for kommunens vedtak, men man finner grunn til å kommentere følgende:

Generasjonsskifte har vært et tema, men forholdet er avsluttet da Lars Inge Birkeland verken vil eller kan betale, et for eierne, akseptabelt beløp for eiendommen. Det er ikke odel på eiendommen slik at han ikke står i en særposisjon med rett til overtagelse. Kommunen skal derfor forholde seg til den reelle situasjon, nemlig at eiendommen eies av tiltakshaverne og at de står fritt til å gjøre det de måtte ønske med denne. Det finnes ikke forhold som begrenser deres rett til å disponere over eiendommen på den måte som de finner mest hensiktsmessig.

Det var som nevnt over tidligere en tanke om å overføre eiendommen til klager. Dette er aldri gjennomført. Forutsetningene fra man i sin tid vurderte å overføre eiendommen til klager har endret seg vesentlig og klager er ikke i posisjon til å overta eiendommen. Han er heller ikke berettiget til dette gjennom verken lov eller avtale med tiltakshaver. Han er rett nok gitt muligheten, også til pris langt under taksert verdi av eiendommen, men han har ikke akseptert de fremsatte tilbud. Det er en relativt selektiv gjengivelse av historikken når man søker å fremstille dette annerledes i klagen, bla med henvisning til taksering etter klagers ønske. Dette er uansett irrelevant i nærværende sak.

Den drift som påstås gjort på eiendommen av Lars Inge Birkeland er også uten betydning ved kommunens vedtak. Den påståtte driften er i det alt vesentlige hestehold av travhester som skjer uten grunneiers aksept da tiltakshaverne har krevd Lars Inge Birkelands fraflytting av eiendommen. Dette respekteres imidlertid ikke. Landbruksdrift kan i alle tilfeller utøves av andre hvilket vil skje her. Det er ingen drift på arealet som skal fradeles.

Huset på fradelt tomt er oppført i 2003 og tatt i bruk i 2004, for noe over 16 år siden. Det er aldri inngått avtale om at Lars Inge Birkeland skal eie eller disponerer omkringliggende areal, og han hevder heller ingen rett til noe av dette arealet. Det opprinnelige arealet som ble søkt fradelt rundt boligen hadde sin bakgrunn i at tiltakshaver oppfattet det naturlig, ut fra boligens plassering og hovedbrukets yttergrenser dette hjørnet av tomten fulgte huset. Dette var kun en praktisk løsning, ikke en anerkjennelse av at klager eier arealet, eller har disposisjonsrett til dette. Klager eier, som nevnt ikke noe av dette.

Den videre oppfølging av fradelt tomt er et privatrettslig forhold mellom tiltakshaver og Lars Inge Birkeland som er søknaden uvedkommende. Det arealet som er fradelt er uten betydning for jordlovens vurderingstema.

Klage fra Nils Skjerping.

AD 1 og 2

Kommunens vedtak ved oppføring av boligen fra år 2000 er ikke til hinder for fradeling. Dette følger naturlig av vedtakets ordlyd som sier at fradeling ikke kan «påreknast». Dette er her ikke er forbud. Et slikt forbud ville uansett vært uten betydning da kommunen skal vurdere de faktiske forhold på vedtakstidspunktet, slik kommunen har gjort. Boligen er ikke en del av driftsapparatet og er unødvendig for driften.

Klagers bekymring for videre drift på grunn av hovedbrukets øvrige bolighus er irrelevant i seg selv, men også rent faktisk ettersom Solveig Birkeland skal drifte eiendommen etter å ha overtatt denne.

AD 3

Argumentet vedrørende skåning av landbrukseiendommer for utbygging fremstår mer som et forsøk på å sikre den drift som utøves i bla. Osterøy Entreprenør hvor klager er daglig leder. Dertil kommer at fradelingen ikke representerer en utbygging av landbrukseiendommer til bolig. Det fradelte areal er bebygd for mange år siden og tiltaket representerer i realiteten kun nye grenser rundt boligen.

AD 4 og 5

Det er ikke grunnlag for klager til å trekke tilbake den veirett som ligger til boligen som ligger på den aktuelle eiendommen. Ved oppføring av boligen ble det, i samsvar med avtale, også etablert vei over bnr 4 fra avkjørsel til Hjellvikvegen 665 og 663, som ble bygget og bekostet av tiltakshaver ved oppføring av boligtomten som nå skal fradeles. Dette medfører at veilegemet eies av eier av boligen og følger boligen. Det er i den forbindelse også gitt veirett over bnr 4 frem til det punkt hvor veien ble forlenget. Det foreligger ikke grunnlag for å stanse bruken av veien. En slik hindring representerer et brudd på servituttoloven § 2. Dette medfører at det heller ikke er nødvendig å bygge ny vei over bnr 5.

At veirett foreligger er åpenbart da det har vært en forutsetning for oppføring av boligen som hadde behov for tilkomst også for 17 år siden.

Det er påfallende at klager ikke tidligere har påtalt den etablerte veien over hans eiendom dersom han skulle mene at veirett ikke foreligger.

AD 6

Det vesentlige ved kommunens vurdering er driften av bnr 5, hva som evt. skjer på bnr 4 er irrelevant. Nabotomter må forutsettes å kunne besørge egen drift. Særlig med den interesse for fremtidig drift som tilkjennevis i klagen. Nabotomtens interesser i tilknytning til egen drift og hvem som skal drive på bnr 5 heretter er utenfor de forhold som skal, og kan, tas hensyn til i en delingssak som denne.

Avslutning

Osterøy kommune har ved sitt vedtak hatt en korrekt forståelse av jordlovens bestemmelser og fattet riktig vedtak basert på de faktiske forhold og innenfor kommunens skjønnsvurdering. Det er klart at vedtaket ikke skal omgjøres.

Vennlig hilsen

Richard von der Fehr

Richard von der Fehr

Advokat

E-post: richard@alvheim-hansen.no

Kopi: klient