

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Saksnr: 119181

Ansvarlig advokat: Andreas Nylund

Nyborg, 3.1.2020

MERKNAD TIL KLAGE

Det vises til klage fra Fylkesmannen i Vestland av 29. november 2019 over vedtak i sak 113/9 for tidligere Lindås kommune, gnr. 148, bnr. 7.

I hovedsak vises det til mine merknader av 17. juli 2019. Her bemerkes også Fylkesmannens vurdering i deres uttale av 28. mars 2019.

De momenter Fylkesmannen tar opp i sin klage, er ikke nye moment i saken. Disse er allerede vurdert og behandlet av kommunen. Klagen bør derfor ikke medføre at kommunen omgjør eget vedtak.

Argumentet med at det er uheldig å ha en fritt omsettelig bolig i landbruksområdet finner man underlig. Det er en rekke eksempler på at kommunen har tillatt fradelinger og oppføring av både helårsboliger og fritidsboliger i nærhet av landbrukseiendommer. Det er vist til eksempler i mine merknader av 17. juli. De nevnte argumentene fra Fylkesmannen gir seg gjeldende i like stor grad om man tillater fradeling og oppføring av bolig, som om man tillater fradeling av eksisterende bolig. Lindås kommune har tillatt en rekke fradelinger i nærheten av landbrukseiendommer. En vektlegging av dette argumentet i denne sak vil i så fall bli ulovlig forskjellsbehandling.

I dette tilfelle kan man heller ikke se at ulempene vil bli noe større for denne eiendommen enn omkringliggende eiendommer. Det vises til flyfoto, der andre nærliggende eiendommer er markert med blå sirkler.

Advokatfirmaet Høgseth DA
Org.nr. 912 699 285

Tlf. 55 18 12 00
Fax 55 18 12 01
Epost: post@advokathogseth.no

Partnere:
Advokat Bjørnar Høgseth
Advokat Rønnaug Lilletveit
Advokat Jakob Bentsen
Advokat Andreas Nylund

Ansatte:
Advokat Mona Hopland Øvrebo
Advokat Merethe Fylling

Kontor Åsane/postadresse:
Litleåsveien 41
5132 Nyborg

Kontor Knarvik:
Knarvik Senter, inng. 6

Driftskto: 1503 42 68158
Klientkto: 1503 42 73003



Videre vil en fradeling av denne eiendommen ikke medføre endret bruk av verken vei eller omkringliggende areal. Tilkomstveien er allerede eksisterende, og det er også andre eiendommer som har veirett til veien.

Når det gjelder verdien av boligen for bruket, er man uenig i at dette er en ressurs for bruket. Per i dag representerer boligen en kostnad for eier av eiendommen. Videre er eiendommen av en slik størrelse at det aldri vil være snakk om å få drift på gården. Da er man i så fall avhengig av at flere bruk blir slått sammen.

For at gården skal settes i drift, må driftsbygningen rives og bygges opp på nytt. Dette fordi bygningen ikke er i henhold til dagens standarder, er gammel og utdatert. Et forsiktig anslag til kostnad for dette antas å ligge mellom fire og fem millioner kroner.

Eier av bruket antar at oppnåelig omsetning på bruket, ut fra dets størrelse, er maksimalt kr. 100.000,- per år. Som man ser, er det et regnestykke som ikke går opp.

Dette tilsier også at en eventuell drift vil skje i tillegg til annet arbeid. Det er da ikke rom for to generasjoner å drive bruket. Økonomisk vil det være gunstig at omsøkte bolig blir skilt fra bruket.

Når det gjelder presedensvirkning, må det legges til grunn at det er gitt flere tillatelser til fradeling i Lindås kommune, og også i nabokommunene. Nabokommunenes praksis er relevant å se hen til, med tanke på den nærstående kommunesammenslåingen. Presedensvirkning kan derfor ikke få avgjørende betydning. Muligheten for fremtidig drift og behov for to bolighus på nettopp dette bruket må være avgjørende. I denne saken er det mest økonomisk at boligen blir skilt fra.

Det skal også presiseres at Lindås kommune har vært på befaring på eiendommen, og etter dette godkjent fradelingen enstemmig. Man må da legge til grunn at kommunen har tatt en

grundig vurdering rundt plasseringen av boligen på bruket, opp mot eventuelle ulemper, samt muligheter for fremtidig drift. Dette skal Fylkesmannen være forsiktig å overprøve.

Det bes om at Fylkesmannen i Vestland sin klage ikke tas til følge.

Dersom klagen blir sendt videre til Fylkesmannen som klageinstans, legges det til grunn at det blir oppnevnt settefylkesmann. Det bes da også om at klageinstansen foretar befarings på eiendommen for å få et like godt grunnlag for sin avgjørelse som Lindås kommune har hatt.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Høgseth DA



Andreas Nylund
advokat
E-post: an@advokathogseth.no