

Kristen Laastad
Lindåsvegen 1985,
5955 LINDÅS



Alver kommune
Postboks 4,
5906 FREKHAUG

Løtveit, 01.03.2021

KLAGE I SAK 20/18456

Vi viser til avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling – gbnr 91/6 Brundtland, datert 28.01.2021 og mottatt av oss pr post 10.02.2021.

Vår hovedpåstand er at en fradeling ikke vil gi noen nye ulemper. Våningshuset har allerede vært i bruk som sommerhus/hytte fra tidlig på 60-tallet, de siste 15 år av kjøper John M. Laastad, uten at dette har ført til noen av de nevnte ulemper/konflikter som fremkommer i avslaget. Tore Skår har siden 2006 hatt en leieavtale der han pr dato bruker deler av eiendommen til sauebeite. Han har også ryddet litt skog med tanke på å opparbeide større beiteområde for sau.

På 60-90-tallet var det dessuten mye mer aktiv drift på gården, med årlig slått og storfe på beite hele sommeren uten at konflikter oppsto med leietakerne av våningshuset. Vi forstår imidlertid at flere av motargumentene som skildrer mulige fremtidige ulemper er relevante, men vi håper disse kan imøtekommes ved at det utarbeides avtaler og tinglyses rettigheter som sikrer LNF-formålet generelt og driften av den nye sammenslåtte gårdens interesser spesielt.

Vi kommer i denne klagen med konkrete forslag til hvordan dette kan løses på en god måte. Logikken i dette er at dersom ulemper reduseres, vil samtidig fordelene med å gi dispensasjon fremstå som mye klarere.

At bruket blir overført gir vesentlige fordeler for nabogården, kommunens landbruksavdeling har selv funnet at fordelene her er klart større enn ulempene. I tillegg ivaretar overføring av tilleggsjord alle lokale og regionale hensyn og verdier som ligger til grunn i og for lovverket.

Et avslag motarbeider sannsynligvis intensjonene bak loven mer enn en godkjenning.

Både vi, kommunen og fylkesmannen ønsker å tjene de intensjoner som ligger til grunn for loven. Vi lurar på om et avslag i verste fall motarbeider verdiene som lovverket søker å fremme.

Dersom et avslag på fradeling fører til at naboen ikke får tildelt tilleggsjorden nå, kan det i sin tur føre til at han ikke ønsker å satse sine ressurser på å utvikle området i tråd med LNF intensjonene. Det begrenser ytterligere hans muligheter for mer bærekraftig drift av sin gård, og kan i verste fall føre til at han eller etterkommere ikke ser like god grunn til å fortsette driften. Dette vil med andre ord motarbeide landbruksinteresser og LNF intensjoner.

Det er helt klart at John Magne Laastad i dag både ønsker og har rett til å benytte våningshuset. Han har investert tid og penger på vedlikehold. Når det i dette tilfellet dreier seg om å opprettholde en eneste ulempe – altså den som allerede eksisterer ved at våningshuset faktisk er i bruk – synes det for oss at det for øvrig kun kan medføre fordeler å la naboen overta bruket, og skille fra våningshuset.

Fradelingen av våningshuset kan synes å ha noen ulemper – men i praksis ingen som ikke allerede er der. Alle rettigheter som kan følge en fradeling er rettigheter som bruket allerede har til sitt våningshus. Det oppstår ikke noen nye rettigheter, de flyttes imidlertid til den fraskilte eiendom. La oss ta eksempelet med veg: Dette kan man søke om i dag, før fradeling. Det er sannsynlig at en slik søknad måtte innvilges siden huset allerede har vært i bruk siden 1880.

1) Forskjellen mellom søknad fra 2016 og dagens søknad.

- a. Vår søknad fra 2016 er nevnt i avslaget som om det er relevant i sammenhengen. Vi er av en annen oppfatning ettersom tidligere søknad kom som en følge av at en interessent ønsket å kjøpe eiendommen 91/6 uten noen planer for jordbruks-/skogsdrift. Godkjenning av en slik fradeling av 91/6 krevde dispensasjon fra LNF gjennom Landbruksdepartementet v/Fylkesmannen. Søknad ble avslått, noe som er forståelig da eiendommen i tilfelle et salg ikke lenger ville bli brukt til landbruksformål. Det er riktig at den samme problemstillingen ville ha dukket opp ved en godkjenning, dette da John M. Laastad har en sterk personlig tilknytning til våningshuset og ønsker å fortsette å benytte det som fritidseiendom i sin levetid – på samme vis og med samme vei (traktorvei/gangsti) som det er i dag.
- b. Det helt nye i 2021 er at eiendommen kan bli solgt som tilleggsjord. De tungtveiende fordelene ved dette er utførlig beskrevet i avslaget. Det er et ønske fra kommunen mht helse og sikkerhet at våningshuset holdes i hevd. Dette har ny eier av bruket ikke interesse av. Den interessen har John M. Laastad. Interessen for å fradele og eie er i første rekke knyttet til ønsket om å bruke våningshuset som fritidsbolig på samme måte som tidligere. Dette krever naturlig nok videre investeringer fra hans side, og disse sikres best som eier.

2) Gjennomgang og imøtegåelse av momenter som begrunner avslaget.

a) Avkjøring/parkering

Det viser seg at nåværende avkjørsel/parkeringsplass ikke tilfredsstillende dagens krav til sikt, snuareal m.v.

Det er derfor planlagt å anlegge avkjørsel/parkeringsplass/snuplass på nordsiden av kommuneveien, så langt øst som mulig og i nær tilknytning til eksisterende avkjørsel traktorvei/gangvei på motsatt side av kommuneveien. Dette arealet på ca. 140 kvm ønskes fradelt 91/6 som egen parsell i tillegg til parsellen for huset/tomt som det allerede er søkt om. Eier av hovedbruket vil også kunne benytte denne avkjørselen inn til teigen ved behov. Skisse/kart er oversendt kommunen allerede og søknad om godkjenning er sendt veiavdelingen i kommunen 18.02.2021. Forventet saksbehandlingstid er oppgitt til ca. 4 uker.

b) Vann/avløp

Når det gjelder vann og avløp må det understrekes at huset ikke har/aldri har hatt innlagt vann. Vaske- og kokevann skaffes gjennom utvendig tank for oppsamling av takvann samt vann fra brønn. Det er tappekran på utsiden av huset som er forbundet med brønn via vannpumpe. Drikkevann medbringes på plastdunker. Det er videre installert forbrenningstoalett i huset. Det er således ikke utslipp av annet enn gråvann. Pr dato er det derfor ikke montert/anlagt noe avløp.

c) Rett til bruk av gangvei

Eksisterende traktorvei vil bli benyttet som gangvei bort til huset som ligger i ca 100 meters gangavstand fra kommuneveien. Avtale om rett til bruk av traktorvei/gangvei er vedlagt.

d) Fritt omsettelig ny grunneiendom

Dette er et relevant ankepunkt mht mulige fremtidige konflikter. Kjøper John M. Laastad er derfor villig til, dersom dette settes som krav for godkjenning av fradeling, å tinglyse forkjøpsrett til fradelt grunneiendom for hovedbruket i 25 år fremover dersom han ønsker å selge eller faller fra i denne perioden. John M. Laastad ønsker å beholde denne fritidseiendommen livet ut eller så lenge helsen tillater det. Vi vil også understreke at hans bruk av våningshuset som fritidsbolig de siste 15 år ikke har medført noen konflikter med gårdsdriften i regi av Tore Skår som har hatt en leieavtale i denne perioden.

e) Drifts- og miljømessige ulemper

Det blir i avslag av søknad referert til at Fylkesmannen mener at en fradeling kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Tore Skår har ikke planer om annet dyrehold enn dagens begrensede sauehold. Hans planer er primært å rydde mer beitemark til sau på eiendommen samt hogge ned en del skog. Som tidligere påpekt er dette aktiviteter/drift som allerede har foregått på eiendommen i femten år parallelt med at John M. Laastad har benyttet det gamle våningshuset som fritidsbolig. Sauene beiter vekselvis et par uker om gangen på 91/6 og på 91/4 i perioden april til november. Helt siden denne avtalen ble inngått har John M. Laastad parallelt benyttet det gamle våningshuset som fritidsbolig, spesielt de siste 4-5 år har han tilbrakt store deler av perioden mai til september der. Gjerde ble satt opp rundt huset/hage allerede i 2006 for å hindre at sauene gikk inn til husvegg/kjellervinduer m.v. Aktiviteter som spredning av husdyrgjødsel og andre lignende aktiviteter nevnt i avslaget som kan virke konfliktskapende er dermed uaktuelle i den type drift som er planlagt på gården. Vi vil også påpeke at John M. Laastad selv er oppvokst på gård med variert dyrehold og dermed godt kjent med de ulike sider av gårdsdrift.

f) Avstand mellom driftsbygning og våningshus

I avslag på søknad blir det også nevnt at driftsbygning bare ligger 25 meter fra det gamle våningshuset. Denne låven som ble bygd ca 1930 er i svært dårlig stand, halve vestvegg og store deler av sørvegg er råtnet bort. Det er jordgolv, det er ikke innlagt strøm og den oppfyller ingen av dagens krav til en driftsbygning og kan derfor overhode ikke benyttes til å huse dyr.

Den er mer å betrakte som et skur og kan til nød brukes som lager for redskaper/utstyr. Kjøper av jorden, Tore Skår har egen moderne driftsbygning og har ingen planer om å renovere/oppgradere/investere i denne bygningen. Det foreligger derfor ingen konflikt med landbruksdriften grunnet denne bygningens avstand til våningshuset.

g) Gjerdeplikt

Kjøper av fradelt våningshus/tomt aksepterer ansvar for gjerdeplikt rundt fradelt eiendom og kostnader forbundet med dette, (se vedlagte avtale) men har etter avtale med Tore Skår til hensikt i overskuelig fremtid å videreføre dagens ordning med kun et lite inngjerdet område rundt huset samt inngjerding av brønn. En fradeling vil derfor i praksis ikke redusere det nåværende beitearealet for sau. Videre er den nye tomten på ca. 1.3 mål utformet med tanke på minimal reduksjon av beiteareal dersom inngjerding blir aktuelt ved at tomtegrenser i betydelig grad er lagt i forbindelse med knauser/naturlige forhøyninger i terrenget m.v.

h) Fare for presedens

Vi mener at eventuell presedens er skapt allerede. Det er skilt ut tomter til fritidsboliger/bygd hytter på samtlige omkringliggende gårder uten at dette har medført kjente konflikter. 91/6 og 91/4 er i så måte unntaket fra regelen. Disse fradelingene skjedde også i en periode der gårdene var drevet aktivt og på fulltid med storfe/melkeproduksjon. I dag er driften på naboeiendommene begrenset til sauehold og noe hogst av skog, med eiere som driver gård på deltidbasis. Hensynet til rettferdig og lik behandling burde tilsi at det gis dispensasjon også i dette tilfellet, spesielt da det ikke er snakk om å bygge nytt eller gjøre vesentlige inngrep i landskapet.

Her dreier det seg om et tidligere våningshus som er en naturlig del av kulturlandskapet. Kjøper har heller ingen planer om å bygge vei, garasje, murer o.l. Han kan om nødvendig tinglyse begrensninger for denne type tiltak på eiendommen.

Han vil de neste 5-10 år prioritere vedlikehold som skifte av vinduer og kledning, rehabilitering av grunnmur samt en del innvendige oppgraderinger og vil tilstrebe å beholde husets originale stil og uttrykk i størst mulig grad.

3) Oppsummering

Vi håper at kommunen på bakgrunn av den tilleggsinformasjon som er gitt samt de presiseringer og forslag til tilpasninger vi har redegjort for, finner å kunne godkjenne fradeling av våningshus/tomt til fritidseiendom i denne saken. Vi registrerer at landbruksavdelingen i kommunen som kjenner de lokale forholdene best er positive til en fradeling. Det at Fylkesmannen ikke er udelt positiv på bakgrunn av generelle betraktninger om mulige konflikter tolker vi heller ikke som et avgjørende hinder for at kommunen kan gi dispensasjon i denne saken, spesielt ikke ettersom kommunen har anledning til å definere konkrete vilkår for å gi en dispensasjon. Slik vi oppfatter avslaget er Fylkesmannens innsigelser mer en påminnelse om viktigheten av å nøye følge gjeldende lovgivning. Vi mener at vi i denne klagen har lagt til rette for at alle vilkår for dispensasjon kan oppfylles.

Et positivt vedtak vil slik vi ser det underbygge en viktig intensjon i LNF-formålet ved at to landbrukseiendommer som naturlig grenser til hverandre slås sammen til en relativt stor driftsenhet. Et eierskap i stedet for nåværende leieavtale vil sikre økt aktivitet på tidligere gbnr 91/6, bl.a. i form av omfattende rydding av nytt beiteareal. Planlagt nytt beiteareal vil langt overstige den beskjedne delen beitemark/overflatedyrket jord som deles fra til ny grunneiendom.

Samtidig vil arbeidet med å vedlikeholde og utbedre det gamle våningshuset intensiveres. John M. Laastad har en nær tilknytning til dette stedet og har lagt ned mye tid og ressurser i det helt siden midten av 90-tallet. Han ønsker veldig sterkt å beholde huset som fritidsbolig livet ut.

I praksis vil derfor en fradeling ikke medføre noen ulemper da det i realiteten representerer en videreføring og styrking av den nåværende gårdsdrift i kombinasjon med huset brukt som fritidsbolig. Samtidig vil John M. Laastad som eier av fradelt eiendom kunne bruke mer tid og ressurser på å ta vare på det gamle våningshuset.

Det mest nærliggende alternativet til denne løsningen er å beholde hele eiendommen og evt forlenge en leieavtale med aktuell kjøper Tore Skår. Dette er etter vår vurdering en klart dårligere løsning da den vil medføre langt mindre aktiv jordbruksdrift og vil samlet sett gi en redusert utnyttelse av ressursene på gården.

Vi håper med dette på en positiv behandling av søknaden.

Har dere spørsmål eller behov for ytterligere informasjon i sakens anledning, vennligst kontakt undertegnede på tlf. 95 98 75 07 eller John M. Laastad på tlf. 91 60 42 55/e-post jm.laas@online.no

Vennlig hilsen


Kristen Laastad

Vennlig hilsen


John M. Laastad