

Notat som gjeldt klage på jordlovsvedtak.

Det er grunneigar som klagar

Klagen er komen inn i tide.

3. Begrunnelse for klagen

3.1. Fradeling som omsøkt vil ikke innebære en avgjørende svekkelse av gårdens arealressurser

3.1.1. Overføring av gården til en eeneier vil øke muligheten for investeringer og fremtidig drift:

Begrunnelsen for at klager og hans familie nå ønsker å fradele det aktuelle bolighuset på eiendommen, er nettopp for å tilrettelegge for fremtidige investeringer i brukets arealressurser. Dette være seg både driftsbygninger og jordbruksarealer, for på den måten forhindre ytterligere forfall og tilrettelegge for fremtidig drift.

Dagens eiersituasjon med 3 eiere er uheldig, da i den forstand at det fort vil innebære at ingen ønsker eller har mulighet til å påta seg å gjøre nødvendige investeringer i gården.

Den umiddelbare planen er – forutsatt at kommunen godtar fradeling – at klager overtar fradelt bolig. Videre er det tanken at bror Glenn Are Fonnes skal overta gården alene. Oddny Aslaug Fonnes bor i det eldste våningshuset i dag, og vil ha livsvarig borettsrett der. Ved å innrette seg slik, oppnår man å få overført gården til en eeneier.

Ved å fradele omsøkt bolighus og overføre eierskapet til gården til en eeneier, vil man unngå den situasjonen at ingen tar ansvar for å investere i gårdens bygningsmasse og jordbruksarealer.

Landbruksavdelinga er samd i att det er uheldig at eit gardsbruk vert eigd i sameige av 3 søsken, og meiner at det er positivt at dei ynskjer å få det over på ein eigar.

I rundskriv M 2/21 frå landbruks- og matdepartementet s.25 står det: *vurderingen av delingssøknaden sett ut fra "omsynet til vern av arealressursane" må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren, og heller ikke kortsiktige gevinster i form av et kontantoppgjør for det fradelte arealet.*

Det er forståeleg at familien ynskjer garden over på ein eigar, og at ei gjennomføring av deling vil gje ei god privatøkonomisk løysing for dei. I jordlova kan ein ikkje leggja nevneverdig vekt på dette, og det er omsynet til bruket sett i eit langsiktig perspektiv som skal leggjast til grunn.

3.1.2. Det eldre våningshuset er i god stand - Driftsbygning vil kreve betydelig renovering/oppgradering

Klager fremhever at det eldste bolighuset er i veldig god stand. Boligen ble totalrenovert over en periode på tre år rundt 2010 og holder høy teknisk standard. Dette gjelder både isolasjonsgrad, el-anlegg og VA-anlegg. Boligen er fullt beboelig og brukende som (eneste) våningshus på gården i fremtiden. Det er altså ikke slik at fradeling som omsøkt vil etterlate gården uten et fungerende våningshus.

Driftsbygningen på gården ble oppført i 1937 og fasaden oppgradert rundt 1990. Innvendig er lite utført siden tidlig 90-tallet, annet enn å installere garasjeport for å kunne lagre og vedlikeholde traktor, plenetraktorer og enkelt vedlikehold av egne biler. Dvs. at driftsbygningen står på den opprinnelige grunnmuren og delvis med bærende konstruksjoner fra byggeår. Driftsbygget vært ute av drift fra omkring 1995, og stort sett er alt av utstyr og inventar, knyttet til det beskjedne dyreholdet som den gang var, blitt fjernet. Driftsbygget er p.t. kun i begrenset bruk som følge av etterslep på vedlikehold og skader påført i ulike stormer siste 30 årene. Arealene som i all hovedsak er i bruk i dag, er de kun de som er dekket av betong. Tregulv og tak har større skader, og derav også en meget begrenset bruk. Det vil være nødvendig med en tilnærmet totalreovering av bygget for å kunne bruke dette f. eks til dyrehold. Alternativt må det bygges ny driftsbygning.

Disse faktiske forhold medfører etter klagers syn at sannsynligheten for fremtidig drift – særlig hensyntatt nødvendige investeringskostnader til istandsetting av vei og driftsbygning – vil styrkes dersom det kun er ett bolighus på gården. Det å ha to bolighus på samme gård vil være veldig kapitalkrevende for en eventuell kjøper. Sett i sammenheng med behovet for oppgraderinger for drift, vil dette fort ikke være realistisk. Planen til klager og hans bror er som nevnt ikke å selge gården, men å innrette seg slik at det på sikt vil bli mulig å starte egen drift.

Bygningar utgjør ein stor del av verdien på eit gardsbruk, og det kjem fram av klagen at huset er i god stand og har høg teknisk standard. Dersom det skulle verta gitt løyve til frådelling er det positivt at bruket har eit tilfredstillande våningshus. Det vil likevel vera slik at det nyaste huset vil ha høgare verdi pga mindre fråtrekk for slitasje, elde og tidsmessighet og ei frådelling vil difor svekka arealressursane.

Når det gjeldt driftsbygningen er tilstanden på denne ikkje vesentleg for vurdering av frådelling, men det er sjølv sagt ynskjeleg at bygget vert tatt i vare med tanke på ei eventuell framtidig drift. Reglane om driveplikt gjer at den kan oppfyllast ved bortleige av jordbruksarealet, og det er difor ikkje ein føresetnad at ein startar opp sjølvstendig drift. I rundskrivet til jordlova vert uttrykket pårekneg drift ofte brukt når ein skal vurdera trong for bygningar og areal. I Austrheim som har mildt kystklima er utegangardrift både med storfe og sau vanleg. Ei slik driftsform har trong for overbygde foringsplass, fórlager, reiskapshus m.m, men ikkje nødvendigvis husdyrrom og gjødselkjellar. At driftsbygning i dag er i dårleg stand kan difor ikkje leggast særleg vekt på i saka.

3.2. Fradeling vil ikke innebære økt risiko for fremtidige konflikter mellom gården og boligbebyggelsen

I dagens situasjon er driften av gården forpaktet bort. Det er sannsynlig av dette vil være situasjonen også i de nærmeste årene, blant annet som følge av at bruket har relativt små arealer med fulldyrket jord.

Dagens forpakter drifter både det fulldyrkede arealet, men også resterende areal sørover som fungerer som beiteområde. Forpakteren benytter seg av dagens veisystem ukentlig og i perioder daglig. Dette ifbm. vedlikehold og klargjøring av området til det årlige beitet sør for gården ved hjelp av 6-hjuling. Klager mener at støy, lukt og lyd fra dagens gårdsbruk på nordsiden av veien, utgjør et større problem for boligen som søkes fradelt, sammenlignet med hva et aktivt gårdsbruk sør for boligen vil medføre. Spesielt dersom man tar hensyn til høydeforskjell og skjerming fra driftsbygningen mot boligen som søkes fradelt.

Brukets størrelse vil uansett legge begrensninger på hvor store konflikter som det her er påregnelig at vil kunne oppstå. Enhver kjøper i dette området vil være veldig klar over at man bosetter seg i et landbruksområde med dyrket mark og beiteområder på alle kanter. Det er nettopp disse kvalitetene kjøper av boliger i slike områder ønsker.

Klager mener derfor at kommunens vektlegging av konflikt-argumentet fremstår noe overdrevet, men oppfatter vel kommunens vedtak dithen at den mest sentrale delen av avslagsbegrunnelsen er det kommunen oppfatter som en svekkelse av gårdens ressurser og muligheter for fremtidig drift dersom fradeling tillates. Denne frykten er det etter klagers syn ikke et reelt grunnlag for, jf. begrunnelsen inntatt under punkt 3.1 ovenfor.

Dagens vei til boligene er ikke dimensjonert for større kjøretøy. Det vil kreve oppgradering av veien for eventuelt å kunne tåle vekte av større kjøretøy eller traktorer. For å kunne gjødsle og slå markene, vil det derfor være mest hensiktsmessig at dette blir kjørt ut og fordelt på den siden av det eldste huset. Dette vil ytterligere redusere eventuelle ulemper.

Det skal også bemerkes at tilkomstveien også brukes av Austrheimsvegen 62, som passerer det eldre bolighuset på gården og driftsbygningen. Det er i tillegg fradelt tre ubebygde tomter, som alle har veirett på samme side av tilkomstveien, som boligen som er søkt tillatt fradelt.

Landbruksavdelinga er samd med at så lenge det er eigar som bur i huset vil det vera lite pårekneleg at det oppstår konflikter som følgje av jordbruksdrifta. Likeeins at storleik på jordbruksarealet gje det lite sannsynleg med ei stor husdyrdrift. Hovedargumentet er at ei frådeling vil skapa ei fritt omsettbar eining, og at ein ikkje i framtida har nokre garantiar for kven som eventuelt bur i det frådelt huset. Det er eit føre- var prinsipp som her vert lagt til grunn.

Det er lagt vekt på at garden ligg i eit område med utbyggingspress og at det difor bør visast varsemd med frådeling til anna bruk enn landbruk. At det allereie er frådelt fleire tomtar frå bruket gjer at ein bør leggja ein streng praksis til grunn for å unngå ytterlegare oppdeling.

Landbruksavdelinga er samd med søkjar om at det vesentlege punktet i denne saka er omsynet til vern om arealressursane. Me kan ikkje sjå at det er framført så vektige argument at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

Frekhaug 13.01.2023

Laila Bjørge