

Statsforvalteren i Vestland  
v/Etat for byggesak og private planer  
Bergen kommune  
[postmottak@bergen.kommune.no](mailto:postmottak@bergen.kommune.no)

04.07.23

## **BEGRUNNELSE FOR KLAGE - SAK 22/8798**

På vegne av tiltakshaver påklager vi herved Alver kommunes vedtak om avslag på søknad om fradeling av tomt rundt godkjent fritidsbolig på gnr. 346, bnr. 1, dat. 24.04.23. Vi ber om at vedtaket omgjøres og søknaden godkjennes som omsøkt.

Fristavbrytende klage ble sendt 05.05.23. Klagen er således rettidig. Her ettersendes begrunnelsen.

### **Bakgrunn for avslag og fradeling til uendret bruk**

Fradelingssøknaden er avslått da Alver kommune ikke kan se at det foreligger hjemmel for å innvilge dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er avsatt til LNF-område, og en fradeling vil vanskeliggjøre fremtidig drift av hovedbruket. Kommunen viser til at potensialet for konflikt øker når det er flere personer med eierinteresser i området.

Kommunen har også avvist at eiendommen kan fradeles etter læren om uendret bruk. En slik fradeling er aktuell når det deles fra areal rundt eksisterende bebyggelse, og fradelingen i seg selv ikke endrer på bruken av bygget. Denne type fradeling vil etter gjeldende praksis kunne gjennomføres uten dispensasjon. Kommunen har vist til at læren kun kan benyttes i de tilfeller hvor den lovlige bruken har oppstått før kommuneplanen ble vedtatt.

Dette unntaket synes å ha svak rettskildemessig forankring. Læren om fradeling til uendret bruk bygger på en forutsetning av at offentlige arealplaner kun hindrer fremtidig arealbruk, og en fradeling som kun tar sikte på å videreføre eksisterende bruk vil dermed ikke bryte med arealplanens intensjon, og da heller ikke kreve dispensasjon. At bruken har oppstått før eller planens vedtakelse er i denne sammenhengen underordnet. Det er fremdeles den fremtidige bruken som er avgjørende. Heller ikke en fradeling av bygg godkjent etter planens vedtakelse etablerer ny arealbruk.

Undertegnede registrerer at både Sivilombudet og Departementet i et par saker har uttalt at bruken må være etablert før planen ble vedtatt, men denne begrensningen synes å være lite fundert og problematisert i de saker hvor dette er nevnt. Begrensningen har også logiske brister, jf. avsnittet over. Det er vanskelig å se hvorfor planens vedtakelsestidspunkt skal ha betydning for om fradelingen etablerer ny bruk eller ikke. Det er derfor liten grunn til å legge vekt på uttalene fra Sivilombudet og Departementet. Uttaler fra Sivilombudet/departementet har også liten rettskildemessig vekt sammenlignet med et klart lovformål.

I de dommer hvor dette spørsmålet er blitt behandlet er det heller ikke blitt lagt vekt på brukens start. I Borgarting lagmannsretts dom av 17.10.99 (hvor dette spørsmålet for første gang ble omtalt) anførte staten at fradelinger i seg selv var i strid med LNF-formålet. Staten fikk ikke medhold på dette punktet. Avgjørende for lagmannsrettens syn var om det oppsto forhold som stred mot planen. Siden

de to byggene som ble omsøkt fradelt var «*lovlige etter planen*» og at utskillelsen ikke skjedde «*til annet formål eller annen bruk enn tidligere*», kunne utskilling ikke nektes.

Avgjørende for dispensasjonsforholdet er således om det oppstår forhold i strid med plan. Dette gjør det ikke med den omsøkte fradelingen. Bruken i strid med planen oppstod allerede da bygget ble godkjent bruksendret til fritidsbolig i 2020, og fradelingen endrer ikke på dette utgangspunktet. Det er ikke omtvistet at den aktuelle hytten på bnr. 1 er lovlig etter planen.

Det anføres derfor primært at søknaden ikke krever dispensasjon.

### **Dispensasjon**

Det anføres subsidiært at det foreligger grunnlag for dispensasjon. Kommunen har lagt vekt på at en fradeling kan føre til skiftende eierforhold. Dette hensynet kan etter vår vurdering ikke vektlegges da plan- og bygningsloven ikke tar til hensikt å regulere eierforhold eller eierform.

Når det gjelder hvilke hensyn som faktisk kan vektlegges viser vi til Plan- og bygningsrett s. 210 (Pedersen mfl):

*«Plan- og bygningslovens § 1-1 fastlegger nærmere hvilke hensyn som skal være avgjørende for bygningsmyndighetenes behandling av saker etter plan- og bygningsloven – Se bind I s. 82. Samtidig vil hver enkelt bestemmelse i loven være bærer av ulike hensyn som er relevante for offentlige myndigheter å trekke i behandling av saker etter loven.»*

Pbl. § 1-1 nevner ikke eierforhold. At plan- og bygningsloven ikke regulerer eierforhold er også lagt til grunn i praksis, se blant annet Kommunal- og distriktsdepartementet tolkningsuttale av 09.50.19:

*«Plan- og bygningsloven regulerer generelt sett ikke eierforholdene, og bestemmelsen gjelder bruken til offentlig formål og ikke hvem som skal være eier.»*

Det synes også lite hensiktsmessig å nekte en fradeling på dette grunnlag da eiendommen uansett kan seksjoneres så lenge bruken av bygget er godkjent.

Det er heller ikke slik at en fradeling automatisk medfører at eiendommen selges til utenforstående. I dette tilfelle gjennomføres fradelingen som ledd i et arveoppgjør, og eiendommen skal overføres til hjemmelshavers egen familie som i dag uansett har eksklusiv rett til å bruke hytten. Fradelingen vil derfor ikke føre til ytterligere brukerkonflikter enn i dag.

Ulempene for en evt. drift av bruket synes også overdrevet. All innmarken og driftsbygningene ligger på østsiden av atkomstveien frem til hytten. For å komme til den nye parsellen tar man derimot vestover i krysset etter Åsebøvegen 174. Eiendommen kan derfor driftes uten å komme i konflikt med bruken av bygget. Den omsøkte parsellen ligger også helt i utkanten av eiendommen, og deler ikke opp innmarken eller har en unaturlig beliggenhet ift. driften av hovedbruket.

Det må også legges vekt på at det allerede eksisterer en hytte nord for den omsøkte parsellen (Åsebøvegen 148). Om nye eiere sjeneres av driften vil dette også sjenere eierne av nr. 148. Den potensielle konflikten eksisterer derfor allerede.

Det må også legges vekt på at hytten allerede er etablert. Siden det allerede eksisterer våningshus på hovedbruket er det lite annet bygget kan brukes til. Hytten må derfor enten leies ut eller overføres til noen andre. Uavhengig av valg vil driften av gården kunne sjenere brukerne av hytten. Ikke i noen av tilfellene vil brukerne kunne gripe inn mot driften og kreve denne stoppet. Eiendommen ligger i et landbruksområde og eventuelle brukere/eiere må innrette seg etter dette. Dersom noen har lav

toleranse for landbruksdrift kan de ikke velge å etablere i et slikt område. Det fremstår som uheldig å legge større vekt på evt. urettmessige krav om stopp i landbruksdriften enn eiers eget ønske om disponering av bygget.

Statsforvalterens argumentasjon om at bygget kan omdisponeres tilbake til hønsehus faller på sin egen urimelighet. Det er neppe noen som er villig til ta i bruk en fullt innredet hytte til hønsehus.

*Med hilsen*

*Jørn-Andre Norstrand*

Jørn-André Norstrand

Norstrand Eiendomsrådgivning AS

Vedlegg:

LB-1999-129

KMD tolkningsuttale av 09.50.19