

# Klage på vedtak i plan og miljøutvalget

---

Undertegnede finner ikke at plan og miljøutvalget (PMU) i Lindås kommune i tilstrekkelig grad har tatt stilling til, eller forstått, momentene som gjør at både administrasjon og fylkeskommune tidligere har uttalt seg negativt til utskilling av hus og naust fra gbnr 56/14-15. Med bakgrunn i det fremmes med dette en klage på vedtaket i PMU 26.04.17. Dette er en kompleks sak som krever at man setter seg grundig inn i saken, og jeg vil gjøre et forsøk på en kort utredning under.

## 1. Naust

Deler her inn saken rundt utskilling av naust i naustetomt, og selve naustet.

### 1.1. Naustet

Naustet er eneste frittliggende naust på denne delen av kaien og har en mye gunstigere tilkomst enn de andre naustene. Dette naustet ble fra gammelt av brukt som slaktetomt for alle gårdene på Hundvin. Derfor var dette i sin tid det eneste naustet på Hundvin med støpt gulv. Dette bygger oppunder tvil om eierskapet rundt naustet. Som Torhild Matteredne Skoge skriver i brev av 27.04.2016 har grunneier en ”oppfattning av at naustet står på grunn beliggende til bnr 15”. Videre brukes en tolkning av skylddeling fra 1898 samt jordskiftesak av 1960 til å grunnge oppfatningen. Selv om det kan hende at oppfatningen er riktig, er det ingenting ved dokumentasjonen, eller argumentasjonen som er framlagt som klart dokumenterer at naustet står på eiende grunn. Det har heller ikke kommet frem ny informasjon mellom administrasjon/fylkesmannsbehandling og behandling i PMU som bygger oppunder oppfatningen.

Samtidig gir naustet en betydelig boverdi til gårdsbruket 56/14-15. Før i tiden var fisket ofte like viktig som jorden for små kystnære gårdsbruk på vestlandet. Dette er nok ikke situasjonen nå til dags, men med tanke på å sørge for videre drift og rekruttering er det å ha tilgang til sjø en viktig faktor.

Tatt i betraktning momentene bør en privatrettslig avklaring være på plass før PMU eventuelt tar stilling til utskilling av naust. Samtidig bør naustets verdi for hovedbruket vurderes. Det er også viktig å tenke på hva som skjer med felleseiet på kaien om en skiller ut naustet. Dersom felleseieandel skal følge naustet blir det tilhørende en fritidseiendom. Fritidseiendommen vil ikke nødvendigvis ha samme nytte og glede av felleseieområdet, som har vært bygget opp av bygden, og dermed ha liten interesse av vedlikehold av fellesområdet. Skal felleseieandel bli hos hovedbruket, vil ikke hovedbruket lengre ha noen interesser ved kaien siden det mister naust og båtfeste. Da er man i samme situasjon som ved det andre alternativet. Dette kan virke som momenter litt på siden av saken, men er viktige i en helhetsvurdering, fordi man her legger opp til en uheldig løsning som ikke er tjenlig for lokalsamfunnet.

### 1.2. Naustetomt

Grunneier søker også et areal rundt naustet utskilt. Først må det påpekes at hele området er umatrikulert grunn. Noe som bør avklares privat før en eventuelt behandler saken i PMU, i

beste fall er saken nå behandlet på sviktende grunnlag. Hele området rundt kaien på Hundvin er fra gammelt av felleseie mellom gårdene på Hundvin. Alle de andre naustene på Hundvinskaaien står på eiende grunn, men eier ikke mer enn grunnen de står på. Det er altså grunn for å tro at det har vært praksis ved utskilling av naustetomter på Hundvinskaaien, at naustene kun har blitt utskilt med areal tilsvarende grunnen de står på.

Det må også påpekes at det er en allmenn oppfatning at arealet som er søkt utskilt er felleseie. Dette er arealer som blir mye brukt til fritid og rekreasjon. Som nevnt tidligere stelte bygdefolk og hyttefolk i 2015 i stand molo og brygge. Mye av resursene ble brukt på området som nå søkes utskilt. Det fulgte også vesentlige utgifter med utbedringen av områdene, og disse var alle med å dekke. Det ble da ikke hevdet av eier av bruk 56/14-15 at dette var noe annet enn felleseie.

Som for naustet, er dette momenter som bør avklares før en utskilling kan skje og momenter som bør avklares før PMU kan ta stilling til saken. Hvis ikke blir avgjørelse tatt på for svakt grunnlag. At dette bør avklares før en utskilling, blir også påpekt av advokat Torhild Matteredne Skoge som representerer grunneierne, i brev av 27.04.2016.

## 2. Hus

### 2.1. Tilkomst

Huset som søkes utskilt ligger så å si midt i gården sine arealer, og midt i viktige innmarksbeiter. Veien til huset krysser hele innmarksbeitet. De siste meterne opp til offentlig veg går over annen eiendom. Det er enda ikke etablert avtale om bruk av dette siste veistykket. Det er heller ikke så vidt meg bekjent satt av plass til parkering. Det er ikke rimelig å anta at dagens veistandard er tilstrekkelig for fremtidig bruk av eiendommen, og i dette ligger kimen til en konflikt. Bare det å krysse hele innmarksbeite for tilkomst til eiendommen byr på konflikter med hovedbruket. Gjødsling kan føre til konflikt. Kjøring med traktor (som med dagens veistandard vil føre til spor) kan føre til konflikt. Beitedyr, slik som vær, okser, bukk og kvige kan føre til konflikt, og åpning og lukking av grunder kan føre til konflikt.

Videre virker ikke PMU å ha tatt stilling til videre tilkomst sørover på eiendommen. Den nye tomten vil avskjære veien videre sørover til en stor skogparsell og et stort utmarksbeite. En eventuell omlegging av veien vil beslaglegge ytterligere innmarksbeite og det vil være svært dyrt og teknisk krevende å opparbeide en ny trasé. Det blir av grunneier påpekt tilkomst via postvei. Denne kan ikke regnes som fullgod skogsvei /landbruksvei da dette er et kulturminne med etter hvert strenge restriksjoner. (Om dette betviles bør statens vegvesen v. Bjørn Chr. Grassdal kontaktes.)

Altså er ikke vei til eiendommen avklart på en fullstendig måte, og bare det å komme seg til eiendommen er konfliktfylt. Samtidig vil en ny tomt forverre tilkomst til resten av eiendommen. Slik påpekt tidligere.

## 2.2. Verdi for gården

Av grunneier blir huset betegnet som en belastning for driften slik det er i dag, og behovet for vedlikehold blir betegnet som tyngende. Det gjøres oppmerksom på at huset, frem til nylig, var utleid til inntekt for gården. Altså kan det virke som om det er et marked som kan gi inntekt fra et hus av enkel standard, slik som dette. Det at grunneier ikke klarer å benytte seg av dette markedet kan ikke brukes som et argument for utskilling. For mange gårder på Vestlandet er utleie til ferieformål, gårdsturisme og lignende en betydelig inntektskilde. Når da gården har begrensede ressurser, slik det blir påpekt av grunneier, er nettopp slike alternative inntektskilder kanskje nøkkelen til videre drift på gården. Dette virker ikke å bli tatt med i vurderingen til PMU.

Løa på eiendommen som er søkt utskilt er på tidligere befaring konstatert å være i bruk, og utgjør dermed en verdi for gårdsbruket. Her kan dyra trekke inn ved dårlig vær, kjelleren kan bli, og blir, brukt til både føring, behandling og skilling av dyr. Til slutt er det lagringsplass i andre etasje.

PMU må på nytt vurdere husets verdi for eiendommen. Da kan ikke mangel på vedlikehold eller oppgradering bli lagt særlig vekt på, da dette danner en farlig presidens. Med det menes: ønsker du å få utskilt et hus på gården er det bare å la det forfalle til vedlikeholdet blir ansett å være en byrde for videre drift. Dette er ikke et signal man ønsker å sende grunneiere.

## 2.3. NLF-formålet

Det er etablert at det er en turvei gående forbi huset. Det blir i brev av 17.03.2017 fra Leif Jæger (en av grunneieres advokatrepresentanter) hevdet at postveien er en bedre turvei enn veien forbi huset. Dette må sies å være et irrelevant innspill da veien forbi huset blir brukt som tilkomstvei til postveien, altså en del av denne turveien. I samme brev hevdes det at en privat sone rundt huset ikke blir påvirket av utskilling. Men det blir samtidig påpekt at inngjæring av eiendommen vil hindre konflikt med landbruket. En inngjæring av eiendommen må i hvert fall kunne sies å komme i konflikt med turveien.

Det hevdes også av Jæger i overnevnte brev at kommuneadministrasjon og Fylkesmann ikke har gjort sine plikter når det gjelder vurdering av ulemper og fordeler ihht pbl § 19-2. Dette medfører ikke riktighet. Disse vurderingene blir gjort rede for i administrasjonens og fylkesmannens brev.

I Jæger sitt brev blir det hevdet å ikke være noen ulemper ved en utskilling, men han klarer heller ikke å gjøre klart uttrykk for fordelene. Det blir i tidligere brev påpekt at gården ikke vil bli belastet fremtidig vedlikehold – noe som ikke bør brukes som et argument i denne saken. Og det blir påpekt at etterkommer får trygghet til å investere i eiendommen. En slik trygghet kan oppnås ved enklere midler slik som bruksrett, bygsling m.m.

Ulempene mener jeg å ha dekket godt tidligere i utredningen og er mange av de samme som kommunens administrasjon og Fylkesmann påpeker. I alle tilfeller utveier ulempene utvilsomt de få fordelene (som gjerne kan oppnås på andre måter). Derfor kommuneadministrasjonens og Fylkesmanns negative innstilling til utskilling.

### 3. Konklusjon

Det virker å være tatt en overfladisk og ukritisk vurdering av PMU, uten hensyn til gjeldende lover og regler, og uten fullstendig oversikt over sakens kompleksitet. Saken bør gis en ny og grundigere vurdering. Det at PMU i møte av 26.04.2017 uttaler ” Det er ikkje sannsynleggjort negative konsekvensar for verken landbruk, friluftsliv eller tilkomst til sjø for allmennheten” er en hinsides uttalelse, og da de gjerne har gjort en avveining av fordeler og ulemper kan det ikke bifalles at det ikke er noen negative konsekvenser! Man må være oppvokst langt fra et gårdstun for ikke å se galskapen i den uttalelsen. Det vitner om svært ukritisk og overfladisk saksgjennomgang.

Gjør oppmerksom på at grunneier i liten til ingen grad har gjort korreksjoner eller fullgodt svart på utfordringer påpekt tidlig i prosessen. Slik som tilkomst, uklare eierforhold m.m. Under finnes en punktvis liste over momentene som må revurderes.

#### 3.1. Naust

- PMU bør ikke behandle søknad om utskilling av naust før eierforhold er avklart. Da gjøres behandlingen på sviktende grunnlag.
- I behandling av utskilling av naust bør i særlig grad boverdi for gårdsbruket tas hensyn til, og forholdet til plikter i felleseiet på kaien bør også vurderes.
- PMU gjøres oppmerksom på at en utskilling av områdene rundt naustet vil ha et stort konfliktpotensial i lokalmiljøet.
- Gjør oppmerksom på jordlovens § 12. Det hviler et fradelingsforbud på landbrukseiendommer. Dette bør håndheves for å ivareta gårdsbrukene.

#### 3.2. Hus

- Gbnr 56/14-15 er en enhet og kan ikke behandles som noe annet. En ny enhet vil måtte behandles uavhengig av denne. Hva som ligger i H. Brunborg sin uttalelse i PMU 26.04.2017 må avklares da dette kan bygge på en misforståelse av enhetens status.
- Det kan ikke bestrides at utskilling av huset vil representere en ulempe for driften av hovedbruket. At andre eiendommer ligger ubeleilig til for gården kan ikke brukes som et argument for å påføre gården ytterligere ulemper.
- Mangel på vedlikehold, oppgradering til dagens standard og evne hos grunneier til å nyttiggjøre seg verdien huset representerer for gårdsbruket, kan ikke brukes som et argument for utskilling av huset.
- Adkomst til eiendommen er enda ikke avklart. Bruk og vedlikehold av felles utkjørsel må avklares før behandling i PMU. Det samme gjelder parkering.
- Bare adkomst til eiendommen vil være en stor ulempe for bruket, og dette virker ikke å ha vært vurdert av PMU overhode.
- Et vesentlig moment i vurderingen bør bygge på at dette nå blir en fritt omsettelig eiendom. Da det gjerne kan være at nåværende slektsforhold vil begrense

konfliktgrunnlaget må PMU ta med i vurdering en lengre tidshorisont for eiendommen.

- Det stilles spørsmålstegn ved hele behovet for utskilling. Hvis målet er at etterkommer skal kunne benytte eiendommen, og ha trygghet til å gjøre investeringer i eiendommen, kan andre tiltak vurderes. Slik som bygsling eller disposisjonsrett.
- Både administrasjonen i Lindås kommune og Fylkesmannen konkluderer med at LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Dette virker ikke å ha vært tatt hensyn til i vurderingen til PMU. Det gjøres ingen forsøk på å argumentere mot deres konklusjoner.
- Gjør oppmerksom på jordlovens § 12. Det hviler et fradelingsforbud på landbrukseiendommer. Dette bør håndheves for å ivareta gårdsbrukene. Det samme advokatfirmaet som nå representerer grunneierne har tidligere uttalt at å skille ut huset er umulig.