



Lindås kommune
Byggesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
30 MAI 2017	
Ark. saksnr. 16/2496	Lopenr.
Saksh.	Tilgangskode

Vår referanse:
102746/1303136

Ansvarlig advokat:
Leif Jæger

Dato:
26. mai 2017

UTTALELSE TIL KLAGE PÅ VEDTAK OM TILLATELSE TIL FRADELING AV TOMT - GNR. 56 BNR. 15 I LINDÅS. DERES REF. 16/1296 - 17/13328

1. Innledning

Det vises til Lindås kommune sitt brev av 9.5.2017, hvor det ble gitt frist til den 1.6.2017 for å inngi uttalelse til Andreas Hundvin sin klage på Lindås kommune v/ Plan- og miljøutvalget sitt vedtak om å godkjenne søknad om fradeling av fritidseiendom på gnr. 56 bnr. 15. Herved inngis uttalelse til klagen.

Herfra er man gjennom Lindås kommune sin postliste blitt oppmerksom på at også Fylkesmannen i Hordaland har påklaget vedtaket. Uttalelse til denne klagen gis også i nærværende brev.

2. Klage fra Andreas Hundvin

2.1. Klagen må avvises

Innledningsvis gjøres gjeldende at klageren ikke har «rettslig klageinteresse i saken», jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Klagen må dermed bli å avvise.

I forarbeidende til forvaltningsloven § 28 er det vist til at kriteriet «rettslig klageinteresse» bygger på samme mønster som «retslig interesse» i tvistemålsloven § 54, som er avløst av tvisteloven § 1-3 nr. 2. Etter sistnevnte bestemmelse skal den som reiser saken (i dette tilfellet klager) «påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte». Dette avgjøres ut fra en «samlet vurdering av kravets aktualitet og partenes tilknytning til det». Hvorvidt man har rettslig klageinteresse beror dermed på en samlet vurdering ut ifra disse kriterier.

Det gjøres gjeldende at klager ikke har en slik tilknytning til saken at han har rettslig klageinteresse. Hvorvidt det gis tillatelse til fradeling av tomt på eiendommen har ingen praktiske eller rettslige konsekvenser for klager. Verken at han er nabo eller sønn av dagens eiere medfører at vedtaket får noen betydning for ham. At han *kan* bli eier av gården (helt eller delvis) i forbindelse med et fremtidig generasjonsskifte medfører ikke at tilknytningen blir sterk nok.

Advokatfirmaet Harris DA
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen
NO 859 234 232 MVA

Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening
Globaladvocaten
Advocatia

2.2. Kommentarer til klagegrunnene

2.2.1. Innledning

Det gjøres særskilt oppmerksom på at klageren er sønnen til eierne av gnr. 56 bnr. 14 og 15, og at det er en familiekonflikt i forbindelse med uenigheter om et generasjonsskifte på gården. Klagen må derfor ses i lys av dette.

Kommentarer til klagen vil bli gitt fortløpende i det følgende.

2.2.2. Naust – pkt. 1.1 i klagen

Det vises til tidligere redegjørelser og dokumentasjon som er sendt herfra i hhv. brev av 13.10.2016 og 10.2.2017 vedrørende eiendomsforholdene til naustet og hvorvidt naustet står på eiende grunn. Ingen av grunneierne på Hundvin som er blitt nabovarslet har gjort gjeldende at naustet eller grunnen under naustet tilhører dem. Det fastholdes således at naustet og grunnen under ligger til bnr. 15.

For øvrig så har ikke kommunen hjemmel til å avvise søknaden med mindre «det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter», jf. plbl. § 21-6 (vår understrekning). Vilkåret om at det må være «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettigheter til naustet og grunnen under det er ikke oppfylt.

Videre pekes det på at gården ikke vil bli stående igjen uten naust eller tilgang til sjø. Vedtaket om fradeling er gitt på vilkår at av bnr. 14 og 15 slås sammen, hvilket er et vilkår som søkerne aksepterer. Disse eiendommene drives i dag som en driftsenhet. Bnr. 14 har naust på andre siden av havnen. Slik vil gården være sikret tilgang til sjø, på samme måte som øvrige eiendommer på Hundvin som har tilsvarende naustrettigheter på samme sted.

Andel i fellesskapet i kaien på Hundvin skal fortsatt ligge til gården. Fritidseiendommen vil ikke ha noen medeiendomsrett i kaien etter fradelingen. Gårdens interesser i kaien er således ivaretatt. Herfra kan man ikke se at en fradeling av naustet vil endre på det, all den tid gården fortsatt vil ha naust like i nærheten, slik de øvrige brukene på Hundvin har.

2.2.3. Nausttomt – klagen pkt. 1.2

Fradelingstillatelsen er gitt på vilkår av en justering av grensene for nausttomten. Tomten skal omfatte fotavtrykket for naustet samt arealet foran naustet, mellom åpningen og sjøen. Vilkåret aksepteres av søkerne. Nytt kart vil bli sendt inn.

Eierskap til naustgrunnen er tilstrekkelig avklart til at kommune kan behandle søknaden, jf. ovenfor.

2.2.4. Tilkomst – pkt. 2.1 i klagen

Det er ikke riktig som det anføres i klagen at verken tilkomst eller parkering er avklart.

Rett til tilkomst frem til fritidseiendommen over bnr. 14 og 15 er gitt i erklæring av 18.6.2016 (vedlegg Q1 til søknaden). I denne erklæringen er det også gitt rett til parkering på bnr. 14.

Videre er det gitt veirett over bnr. 13 i avtale tinglyst den 28.10.2014, dagboknr. 930316 (vedlegg Q2 til søknaden).

Søkerne har aldri hevdet at Den Trondhjemske Postvei skal benyttes som landbruksvei for gården. Det er pekt på at allmennheten er sikret adkomst til naturområder sør for eiendommen via denne veien. Eksisterende vei over parsellen er lite egnet for adkomst fordi området sør for den nye parsellen er meget vått og myrete. Her er det andre adkomstalternativer som er bedre egnet til benyttelse for allmennheten.

Videre så kan ikke gården benytte seg av adkomsten som går frem til det gamle våningshuset på den nye parsellen. Veien er for smal til at man kan ta seg frem med traktor. For å ta seg frem til sørligere deler av eiendommen, så pleier søkerne å ta av vestover ved den gamle løen og kjøre over beitet. Det er dermed ikke tale om noen omlegging av veien i forhold til den bruk som har vært praktisert frem til nå.

2.2.5. Verdi for gården – klagens pkt. 2.2

Det medfører riktighet at det gamle våningshuset har vært utleid i perioder. Leieinntektene har vært minimale og utgiftene knyttet til huset har oversteget inntektene. Som følge av den svært dårlige standard som huset har, så er det ikke potensiale for noen leieinntekter av betydning på huset. Søkerne har derfor vurdert det slik at huset ikke har noen verdi som utleieobjekt.

En rehabilitering av huset for fremtidig utleie vil være omfattende og kostnadene med dette står ikke i forhold til den inntekt som eventuelt kan oppnås ved utleie.

Når det gjelder løen, så har søkerne i tidligere skriv redegjort for at denne er gammel og vanskelig tilgjengelig. Gården har ikke behov for denne.

2.2.6. LNF-formålet – klagens pkt. 2.3

Når det gjelder klagerens anførsler knyttet til turveier i området, så vises det til det som fremgår over om dette. I tillegg bemerkes at en eventuell inngjerding av tomten ikke vil få betydning for allmennhetens ferdsel. Veien går langs husveggen og allmennheten har ikke alminnelig ferdselsrett så tett på eksisterende tun. Stien er også som nevnt lite egnet.

Søker er for øvrig ikke enig i klagerens vurdering av forholdet mellom fordelene og ulempene ved å gi dispensasjon. Den nye tomten vil ikke legge beslag på produktivt areal. At tomten vil bli liggende langt unna driftssenteret på gården og i overgangen mellom innmark og utmark, innebærer at vil ikke være nevneverdige konflikter mellom nye eiere og gårdsdriften.

Etablering av tomten vil heller ikke ha negativ betydning for allmennhetens tilgang til området, jf. over.

Fordelene med fradeling vil være at ny eier får incitament til å ta vare på bygningsmassen, hvilket vil være positivt for kulturmiljøet, særlig sett hen til at våningshuset ligger synlig til fra både veien og sjøen.

Det må tillegges vekt at Plan- og miljøutvalget har vært på befaring og vurdert forholdet til landbruk, natur og friluftsliv i forbindelse med behandling av saken.

3. Klage fra Fylkesmannen i Hordaland

Søkerne er uenige med Fylkesmannen i at fradelingen kan føre til konflikter mellom gårdsdriften og eiere av fritidseiendommen. Områdene vest og sør for parsellen er grunnet terrengforhold ikke egnet til annen bruk enn beite. En slik bruk vil i liten grad føre til konflikter med fritidseiendommen. Det pekes også på driftssenteret på gårdene ligger langt unna og at fritidseiendommen ikke blir påvirket av den drift som foregår der.

Da dagens vei ikke er egnet for traktorkjøring, kun kjøring med ATV (firhjuling), og arealene kun brukes til beite, er det tale om begrenset ferdsel forbi tunet. Gårdens aktuelle behov for ferdsel gir således ikke grunnlag for konflikt.

Videre vil det neppe være aktuelt med annen bruksutnyttelse i fremtiden. Annen bruksutnyttelse vil forutsette en svært kostnadskreven etablering av vei fra avkjøringen fra hovedveien ved bnr. 13 og frem til de sørligere deler av eiendommen. Her er det svært bratt og ny vei som tilfredsstillende dagens krav til standard vil kreve større inngrep i landskapet i form av fyllinger og murer. Dette vil være en investering som ikke står i forhold til en potensiell fremtidig avkastning utover bruk til beite. Søkerne kan derfor heller ikke se at det er potensiale for en økning i konfliktnivået i fremtiden.

Enn videre er søkerne uenige i at en fradeling av naustet vil føre til en svekkelse av ressursgrunnlaget til bruket. Det pekes på at vedtaket om fradeling er gitt på vilkår om at gnr. 56 bnr. 14 og 15 skal slås sammen til ett bruk og at bnr. 14 fra før ha nausttomt like i nærheten. Gården vil derfor fortsatt ha tilgang til sjø.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Harris


Torhild Matteredne Skoge
Senioradvokat
ts@harris.no
906 63 524