



## Saksframlegg

|                |                       |             |
|----------------|-----------------------|-------------|
| <b>Saksnr:</b> | <b>Utval:</b>         | <b>Dato</b> |
|                | Plan- og miljøutvalet |             |

|                 |                    |                        |
|-----------------|--------------------|------------------------|
| Sakshandsamar:  | Byggesaksavdelinga | Ingrid Bjørge Pedersen |
| Avgjerslemynde: |                    | Arkivnr.: 16/2496      |
|                 |                    | Klassering:            |

### Klage på løyve til dispensasjon og løyve til frådelling til fritidseigedom og nausttomt - gbnr 56/15 og 14 Hundvin

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.04.2017 vert oppretthalddt. Klagane vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

#### SAKSUTGREIING

##### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Lindås kommune sitt vedtak datert 26.04.2017 vert oppretthalddt, skal saka skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje og gjer om vedtak datert 26.04.2017, er det eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

##### Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 56/15 og 14

Adresse: Hundvinvegen 118

Tiltakshavar/eigar: Aud May Hundvin og Kjell Ølnes

Klagar: Andreas Hundvin og Fylkesmannen i Hordaland

##### Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådelling av parsell på ca. 1300 m<sup>2</sup> som inneheld våningshus og ein nausttomt på ca. 88 til fritidsføremål. Parsellen det søkjast frådelling for inneheldt eit våningshus, ei løyve og eit uthus. Nausttomten er søkt frådelt frå hovudbruket og til omsøkte parsell.

Det vart gjeve løyve til frådelling og overføring av nausttomt i Plan- og miljøutvalet den 26.04.17:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 1-8 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø for frådelling av tomt til fritidseigedom og naustetomt. PMU har fått opplyst saka i saksframstillinga og på synfaring. Det er sannsynleggjort at utskilling av eigedommen til fritidsbustad ikkje vil ha ulemper for verken landbruksdrift eller friluftsliv. Utskillinga av eigedommen vil ikkje på noko måte hindra tilkomst til «Den Trodhjemse Postvei». Bygningane på den omsøkte fråskilde tomte er av ein svært enkel standard, slik at det ikkje vil vera økonomisk rekneskapsvarande å setja bygningane i ein slik stand slik at dei kan leigast ut og gi inntekt på garden. Det vil vera ei føremon for å kunna ta vare på bygningsmassen at tomte vert skilt ut som ein eigen grunneigedom. Bygningane er synlege både frå felles kaiområde og frå sjø, så estetisk vil det vera ei føremon at bygningane vert ivaretatt gjennom bruk. Mellom bruk 15 og bruk 14 er det allereie ein fritidseigedom som deler opp den samla landbrukseigedommen.

*Ei frådelling til fritidseigedom vil ikkje privatisere strandsona.*

*Det er sannsynleggjort at naustet står på eigande grunn og at Hudvinbygda disponerer det omliggande kaiområdet gjennom eit kaistyre. PMU vil derfor på vilkår av at det vert sendt inn nytt kart frå tiltakshavar ta grunnen under naustet og eit areal i rett linje frå dei nordvestlege nausthjørnene til sjø ut frå bruksnummer 15 og leggja nausteeigedommen til den nye fråskilte fritidseigedommen.*

*Garden fritidseigedommen vert skilt ut frå vil framleis ha ei naustetomt tilgjengeleg i naustemiljøet. Ingen eigedommar vil derfor miste høvet til å ha naust i området.*

*Denne nye delingen av dei omsøkte eigedommane vil føra til at ein betre vil kunna ivareta eldre bygningar og ein vil fastsetja eigedomstilhøve til eit naust. Det er ikkje sannsynleggjort negative konsekvensar for verken landbruk, friluftsliv eller tilkomst til sjø for allmennheten. PMU ser difor at føremonane er større enn ulempene med å gi dispensasjon.*

*Bruk 14 og 15 skal verta slått saman til eitt gards – og bruksnummer.»*

Det er motteke klage på vedtaket av Andreas Hundvin i brev mottatt 09.05.2017.

Det er motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 15.05.2017.

I brev datert 26.05.2017 er det gjeve tilsvar til klagane frå Advokatfirmaet Harris ved advokat Torhild M. Skoge på vegne av tiltakshavar.

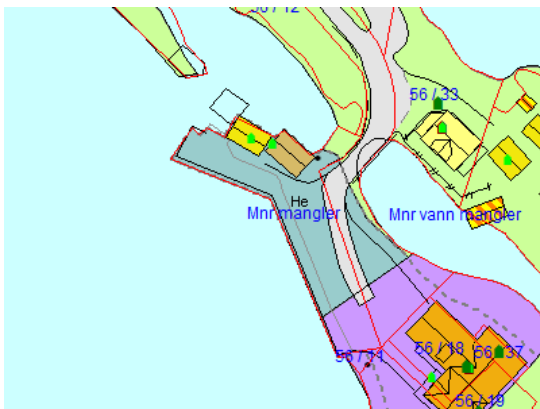
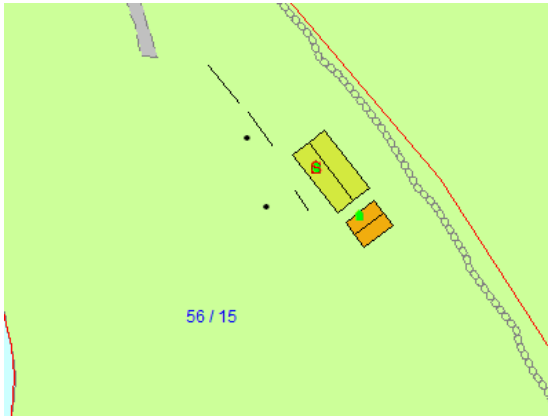
I brev datert 30.05.2017 er det gitt kommentar til tilsvaret frå Andreas Hundvin.

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket til klagesaka er endeleg handsama i Lindås kommune sitt brev datert 13.06.2017.

## **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruk, natur og friluftsføremål (LNF). Naustet ligg innafør område som i plan er sett av til føremålet hamn.

## **Kart/Foto**



## Klage:

Klage frå Fylkesmannen i Hordaland datert 15.05.2017:

*Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 19.12.2016. Det går fram av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:*

*«Tunet er etter det opplyste frå kommunen ikkje nytta særleg aktivt i landbruksdrifta, men det ligg i nær tilknytning til landbruksareal i drift. Etter deling vil den nye eigedomen ligga midt i eit reint landbruksområde og inntil dyrka mark. Ved ei eventuell deling vert parsellen fritt omsetjeleg slik at ein vil kunne tenka seg framtidige konflikter mellom bruk av tiltstøytande areal til landbruksformål og bruk av tunet til fritidsbustad.*

*Fylkesmannen viser elles til at transport mellom den sørlege delen av eigedomen og drifts-senteret vil måtte gå forbi tunet. Slik Fylkesmannen ser det er det uheldig med frådeling av ein eigedom til fritidsbustadformål når eigedomen har dyrka mark og beite på to sider. Det vil då vera dyr på beite her og transport til og frå driftssenteret på eigedomen og den sørlege delen av landbrukseigedomen vil truleg måtte skje ved dette tunet. Utvikling av areala ved tunet til meir tidsmessig standard (grøfting, betre veg, meir intensiv utnytting) kan verte hemma når ein får ein feriebusstad på frådelt tomt på staden. Arealressursane og ivaretaking av desse kan då komme til å lida. Frådeling til fritidsbustad vil såleis kunne gje rom for fram-tidige konflikter.*

*Fylkesmannen er vidare negativ til frådeling av nauset då ei slik frådeling vil føra til ei svekking av ressursgrunnlaget til bruket.*

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein

dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for

dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Lindås kommune sitt vedtak av 26.04.2017.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt.»

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt.

#### Klage frå Andreas Hundvin mottatt 09.05.2017:

«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 "oppfatning av at naustet står på grunn beliggende til bnr 15". Videre brukes en tolkning av skylddeling fra 1898 samt jordskiftesak av 1960 til å grunngi 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... » «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 Hundvinskaien 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 Hundvinskaien, at naustene kun har blitt utskilt med areal tilsvarende grunnen de står på.»

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... 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...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 presidents. 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...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 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.»

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt.

#### **Tilsvar:**

#### **Advokatfirmatet Harris DA som representerer tiltakshaver gjeve slik tilsvar til innsendte klager:**

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 «rettslig 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

### 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 kostnadskrevende 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 tilfredsstiller 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.

Fullstendig tilsvaret er vedlagt saka.

#### Kommentar til tilsvaret:

**1.** Skoge hevder at jeg ikke er berettiget til å klage. Jeg minner da på at jeg er eier av gbnr. 56/9, som har en andel i felleseiet som jeg mener eier grunn der naust søkes utskilt. Skoge tar derfor feil i at jeg ikke er berettiget til å klage.

**2.** Skoge gjør særlig oppmerksom på at det er en familiekonflikt. Det var for flere år siden diskutert om jeg skulle ta over gården, men det ble ikke gjennomført. Jeg eier min egen gård (gbnr. 56/9) i tillegg studerer jeg, og jobber i 100 % stilling. Altså har jeg ikke mulighet til å overta gbnr. 56/12, en sak avsluttet for flere år siden. Hva vi måtte ha hatt av tidligere konflikter rundt tema er ikke relevant for denne saken. Det er trist at Skoge og søkerne bruker en gammel irrelevant konflikt til å så tvil om mine motiver.

**3.** Skoge hevder at ingen har hevdet eierskap til naust. Da det gjerne er riktig, så betyr ikke det at grunnen ikke er eiet av felleseiet, det er hva jeg har hevdet. Det foreligger fortsatt ingen dokumenter som klart beviser eierskapet til søkerne. Altså er det åpenbart at eierskapet ikke er dokumentert, da bør en privatrettslig avklaring være på plass før det tas stilling til utskilling. Til slutt er det også andre grunneiere som har klaget på utskillingen, så her tar Skoge feil i sin uttalelse.

**4.** Skoge fortsetter å betrakte gbnr 56/14-15 som to adskilte bruk. Det har vært påpekt tidligere av kommunen at disse parsellene er ett bruk og skal behandles som en enhet. Dette er også et av ankepunktene undertegnede har til PMU sin saksbehandling, da det ikke virker som om PMU heller har forstått at dette er en uadskillelig enhet. Det er riktig som Skoge sier at gården hadde satt igjen med en naustetomt. Men en naustetomt med en langt dårligere beliggenhet, og hvor det ikke foreligger en godkjent byggesøknad, kan ikke betraktes som likeverdig med dagens naust. Det hører også med til historien at eierne av bruk 56/14-15 ønsker også denne naustetomten utskilt. Dermed er problemstillingen skissert i forrige brev fra undertegnede fortsatt høyst aktuell.

**5.** Skoge hevder nok en gang at veirett til eiendommen er avklart. Jeg må understreke nok en gang at veiretten over gbnr. 56/13 kun gjelder bruk 56/14-15, en ny utskilt tomt har ikke automatisk de samme

rettighetene som hovedbruket. Veistykket det er snakk om blir også disponert av 56/49 og 56/13. Det må således lages en avtale rundt bruk og vedlikehold før en eventuelt ny eiendom opprettes. Dette har vært påpekt flere ganger tidligere, men er fortsatt ikke avklart. En erklæring fra bruk 56/14-15 er verdiløs i denne sammenheng.

**6.** Veien til huset hevdes å være for smal til kjøring med traktor. Dette er ikke riktig. Undertegnede har kjørt på dette strekket flere ganger. Jeg er kjent med at søkerne pleier å kjøre ned på dyrka mark for å komme seg videre sørover slik som beskrevet. Men her er det to problemer. For det første vil en permanent vei her ligge beslag på ytterligere areal med dyrka mark, dette må tas med i vurderingen av ulempe for hovedbruket. For det andre, svinger dette (og det eneste) alternativet tilbake mot huset som søkes utskilt, og passerer få meter fra husveggen, innenfor tomtegrensene som søkes utskilt. Det vil medføre konflikt i fremtiden. Løen blir nok en gang påstått å være verdiløs for bruket, men under synfaring ble det avdekket at løa blir brukt som skjul til dyrene. Og at den skal være vanskelig tilgjengelig er heller ikke riktig, da den ligger helt opptil veien sørover.

**8.** Det er mange turveier som passerer tett i gamle tun. Det var ofte slik veiene gikk i gamle dager, fra tun til tun. Det er sågar mange bilveier som fortsatt går gjennom gamle tun. Det kan ikke hevdes at allmennheten ikke har rett til å benytte en gammel turvei bare fordi den går tett i tunet. Det er heller ingen alternative veier å gå, da turgåerne da måtte gått over dyrka mark, og det er nok en gang til ulempe for gården. Altså vil det være til ulempe for allmennhetens tilgang til området om en ny eiendom blir opprettet. Dette ble påpekt under første synfaring på gården.

**9.** Det hevdes at beitebruk i liten grad kan føre til konflikt med utskilte eiendommer. Dette er ikke riktig. De fleste konflikter mellom bønder og nærliggende eiendommer stammer fra beitebruk. Det hevdes også at utskilt eiendom vil ligge i grense mellom beite og utmark. Dette er heller ikke riktig. Huset ligger midt i innmarksbeite. 100 meter lengre sør ligger et stort utmarksbeite. Som påpekt tidligere er det store skogarealer videre sørover med veien over området som søkes utskilt som eneste tilkomst. Normalt sett vil ikke skogdrift føre til stor trafikk, men i forbindelse med avvirking må man påberegne stor trafikk. Dette vil føre til konflikt.

**10.** Som skrevet i forrige brev har det allerede vært utleie av huset. Dette stedfester at det er et marked for utleie av huset, med dagens standard og dagens tilkomst. Det er ikke utenkelig at t.d. turister er langt mer betalingsvillige enn bekjente av familien med langtidsleiekontrakt, slik det har vært frem til nå. Altså er det ikke grunnlag for å avvise at eiendommen, selv uten vesentlig oppgradering kan være inntektsbringende.

**11.** Skoge peker på at en utskilling vil gi ny eier incitament til å ta vare på bygningsmassen. Det er viktig å merke seg to ting ved den påstanden. Visst det til tross for husets påståtte elendige tilstand og umulige tilkomst skulle være noe der som er verdifullt nok for en ny eier å ville investere i, burde ikke det samme gjelde for eierne i dag? Og representerer ikke da huset en verdi for gården? Dette argumentet blir motstridende til hva Skoge ellers hevder. Undertegnede har også pekt på at det er alternative løsninger, slik som bruksrett. Dette unnlater Skoge å kommentere. Det andre som er viktig å merke seg er at de som er tiltenkt å overta den nye eiendommen er et ungt par, i etableringsfasen, bosatt i Nord-Norge. At disse skal ha større mulighet enn nåværende eier til å gjøre de store og dyre oppgraderingene som Skoge peker på virker svært lite sannsynlig. Gjør også oppmerksom på at det er flere faktorer som gjør at nåværende eier nok er bedre skikket til å ta vare på eiendommen, og til en grad også plikter det. Huset er SEFRAK registrert, gårdsbruket kan få støtte til vedlikehold gjennom SMIL midlene, kan skrive av kostnader til vedlikehold, også videre, også videre.»

Det vert vist til fullstendig skriv vedlagt saka.

**Vurdering:**



## 1. Rettslig klageinteresse:

I tilsvar til klagen er det anført at klagen frå Andreas Hundvin må avvisast då han ikkje har rettsleg klageinteresse.

Det følgjer av forvaltningslova § 28 1.ledd at «*Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (...)*».

Ordlyden rettsleg klageinteresse er meint å tilsvare ordlyden i tvisteloven.

Klagar, Andreas Hundvin, har kome med nabomerknad i saka. På bakgrunn av det er han å rekne som part i saka.

Etter ordlyden i fvl § 28 har han såleis klagerett på vedtaket som er fatta i saka.

Klagen vert med dette realitetshandsama.

## 2. Dispensasjon for frådeling av våningshus og naust

Administrasjonen var på synfaring på staden i samband med handsaming av saka i Plan- og miljøutvalet den 26.04.17. På synfaringa såg vi at våningshuset og driftsbygningen ligg for seg sjølv, med god avstand til bustadhus og driftsbygning på gbnr 56/14. Det er ikkje køyrbar veg til bil fram til våningshuset. Dagens veg kan brukast med traktor og til fots. På synfaringa vart det vist til at eigar i dag ikkje nyttar vegen forbi huset for å komme seg til områda sør for våningshuset, men køyrer på nedsida av vegen med traktor.

Vi kan ikkje sjå ei *direkte* konflikt mellom bruk av området til fritidsbustaden og landbrukarealet knytt til garden. Det er framleis framkommeleg for landbrukskøyretøy og gåande til friluftareal, sjølv om det vert gjennomført deling som omsøkt.

Det er per i dag ikkje eit krav til tilkomst med bil fram til fritidseigedomar i Lindås kommune. Det er tilstrekkeleg at ein kan parkere bil i «nærleiken» som ein finn tilfredstillande. Fritidseigedomen *tren* difor ikkje køyrbar veg fram til bustaden.

Det er i søknaden vist til at parkering og vegrett skal skje over gbnr 56/14.

Det går fram av skriv frå Andreas Hundvin at garden sin buverdi vert redusert som følge av overføring av naust frå garden og til ei eventuell ny fritidseigedom, og vidare at ressursgrunnlaget vert svekka.

I skriv frå Advokatfirmaet Harris DA går det fram at garden framleis vil ha eit naust knytt til seg i same område.

Det er ikkje gjort kjent at omtala naust er naudsynt for drifta av garden. Slik sett oppstår det ikkje konfliktar med vidare drift av garden som følge av eigarskifte av naustet.

Det vil difor vere eigar av garden som rår over naustet og har de private retter til å skøyte naustet til ei anna eigedom.

Det vert og vist til at gbnr 56/14 har nausttomt i området nord for dagens naust.

### 3. Privatrettslege forhold, jf. pbl § 21-6:

Det går fram av lova at « *Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikkje ta stilling til privatrettslige forhold avbyggesaker. Dersom det framstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises*»

Det er framlagt jordskiftesak frå 1960 åra der omsøkte naust er sentral. Vidare syner vi til synfaring i Plan- og miljøutvalet den 26.04 der eigarforholdet til naustet vart diskutert.

Kommunen skal handsame byggesaker der det er sannsynleggjort at tiltakshaver har de private rettigheter søknaden forutsetter. Slik vi vurderer jordskiftesaka i frå 1960 går det klart fram at det er omsøkte naust som er omtala og eigarforholdet vurdert. Vi *kan* difor ikkje avvise søknaden og den vert handsama etter plan- og bygningslova.

I vedtaket er det sett vilkår om at det må sendast inn nytt kart som tar med grunnen naustet står på og i rett line til areala ut i sjø.

Vi gjer merksam på at dette ikkje inneberer ei avklaring kring de privatrettslege forholda knytt til naustet. Dersom partane vil avklare dei privatrettslege forholda må dette takast opp i eige sak, t.d. ved jordskifte.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det kjem fram vesentleg nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering.

#### Lenke til innsyn:

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2016002496&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016002496&)

#### Vedlagte saksdokument:

|  |        |            |
|--|--------|------------|
| Kommentar til uttale ifm klage - gbnr 56/14 - 15 Hundvin                       | 170816 | 13.06.2017 |
| Kommentar til uttale ifm klage 5614-15   | 170817 | 13.06.2017 |
| Uttale til klage på vedtak om løyve til frådeling av tomt - gbnr 56/15 Hundvin | 169907 | 13.06.2017 |
| Klage på vedtak - gbnr 56/15 Hundvin - Frådeling fritidsbustad og naust        | 167781 | 13.06.2017 |
| Klage på vedtak - gbnr 56/15 - Hundvin - Frådeling fritidsbustad og naust      | 167780 | 13.06.2017 |
| Klage-på-vedtak-i-PMU  | 166163 | 13.06.2017 |
| Klage på politisk vedtak - gbnr 56/15 og 14 Hundvin                            | 166164 | 13.06.2017 |
| Søknad om frådeling av tomt - gbnr 56/15 og 14 Hundvin                         | 162571 | 13.06.2017 |
| Kommentarar til  | 158865 | 13.06.2017 |

**Vedlagte saksdokument:**saksframstillinga vedk frådeling  
av tomt - gbnr 56/15 Hundvin

|  |        |            |
|--|--------|------------|
| Signert brev til Lindås<br>kommune v Plan- og<br>mløjøutvalet 17.3.2017  | 158866 | 13.06.2017 |
| Søknad om frådeling av tomt -<br>gbnr 56/15 Hundvin  | 157999 | 13.06.2017 |
| Søknad om rammeløyve til<br>frådeling av fritidstomt   | 123367 | 13.06.2017 |
| Søknad om dispensasjon   | 123369 | 13.06.2017 |
| Vedk tilsendt nabovarsel - gbnr<br>56/14 -15 Hundvin   | 134282 | 13.06.2017 |
| Innspeil til søknad om frådeling<br>gbnr 56.14-15  | 134283 | 13.06.2017 |
| Innspeil til søknad om frådeling   | 135493 | 13.06.2017 |
| Innspeil til søknad om frådeling   | 135494 | 13.06.2017 |
| Tilsvar til vår søknad om<br>frådeling   | 135495 | 13.06.2017 |
| Erklæring - vegbruk gnr 56 bnr<br>14/15  | 135496 | 13.06.2017 |
| Vedk naust på gbnr 56/15 i<br>Lindås på umatrikulert grunn   | 135497 | 13.06.2017 |
| Kopi av pantebok   | 135498 | 13.06.2017 |
| Utskrift av rettsboka for Ytre<br>Nordhordland jordskifterett  | 135499 | 13.06.2017 |
| Kart   | 135500 | 13.06.2017 |
| Uttale - gbnr 56/15 Hundvin  | 144310 | 13.06.2017 |
| Lindås - gnr 56 bnr 15 - Hundvin<br>- frådeling fritidsbustad og<br>naust  | 144311 | 13.06.2017 |
| Kulturminnefagleg fråsegn i<br>høve søknad om frådeling av<br>areal til fritidsbustad og naust -<br>gbnr 56/15 Hundvin         | 145558 | 13.06.2017 |
| Hundvin gnr 56 bnr 15 -<br>Frådeling av areal til<br>fritidsbustad og haust - Lindås<br>kommune - kulturminnefagleg<br>fråsegn | 145559 | 13.06.2017 |
| Brev vedk søknad om frådeling<br>- gbnr 56/15 Hundvin  | 152800 | 13.06.2017 |