

Osterøy kommune
Postboks 1
5293 Lonevåg

Sendes kun per e-post

Sandane, 16. oktober 2020

OSTERØY KOMMUNES SAK 274/20 M.FL. - KOMMENTAR TIL MERKNAD FRA SØKERNE – GNR. 119, BNR. 5 I OSTERØY KOMMUNE

1 Innledning

Det vises til merknader fra søkerne Olav og Reidun Birkeland v/advokat von der Fehr, datert 4. oktober 2020. Merknadene foranlediger en utfyllende kommentar fra klager Lars Inge Birkeland (heretter omtalt som: «**klager**»).

For ordens skyld nevner klager at det her vil være tale om tre ulike vedtak tilknyttet gnr. 119, bnr. 5, hvor det ene vedtaket er et administrativt avgjort (og påklaget) vedtak etter jordloven, det andre vedtaket er en (ikke avgjort) søknad om deling og det tredje vedtaket er en (ikke avgjort) søknad om dispensasjon til gjennomføring av nevnte deling. Klager presiserer derfor at herværende merknad gjøres gjeldende som merknad/innsigelse til samtlige saker.

2 Krav om befaring og utsettelse av sakene til neste møte

Som det fremgår av dokumentene i saken foreligger det en rekke uavklarte forhold i saken av både faktisk og rettslig art, jf. også merknader i klage fra Nils Skjerping. Etter klagers syn er det derfor påkrevet å avholde befaring på eiendommen før det fattes vedtak i sakene. I forlengelsen av dette ber klager også om å få avholde deputasjon før vedtak fattes.

Sett hen til at møtet i utvalget er nært forestående, mener klager at **behandling av sakene må utsettes** til neste utvalgsmøte i november 2020.

3 Vedrørende aktiv drift på gårdsbruket

Klager er udelte enig med søkerne i at Osterøy kommune må forholde seg til den reelle situasjon som faktisk grunnlag for de vedtak man skal fatte. I forlengelsen av dette påpeker klager at det faktisk er reell landbruksdrift på eiendommen per i dag - med både sau og hestehold. Dette oppfatter klager at også søkerne erkjenner i sin ovennevnte merknad. Klagerens drift av landbrukseiendommen gnr. 119, bnr. 5 har pågått i opp mot 20 år, men ved den forutgående behandling etter jordloven er det likevel lagt til grunn at det ikke er noen aktiv drift på bruket per i dag. Vedtaket er således basert på et uriktig faktisk grunnlag. At partene rent privatrettslig er uenige om hvorvidt klagers disponering av eiendommen er rettmessig eller ikke, er ellers og isolert sett uten betydning for vurderingen av om det er aktiv drift på bruket eller ikke.

3 Uavklart eierskap og grenseforløp

Det må ansees som en grunnleggende forutsetning for godkjenning av delingssøknader, at søkerne kan dokumentere hvorvidt man faktisk eier det areal som søkes fradelte – herunder at søkerne er reelle eiere også av de arealer som blir liggende utenfor grensen til den fradelte parsellen etter fradeling. Særlig gjelder dette når det er klart at en annen person er eier av det arealet som søkes fradelte, jf. også avsnittet nedenfor. I motsatt fall kan gjennomføring av delingen innebære en ensidig og urettmessig overføring av eiendomsrett.

I herværende sak har søkerne erkjent at klager er reell eier av boligen på eiendommen med tillegg av et omkringliggende areal. Av samme årsak er det hevet over tvil at søkerne ikke står fritt til å gjøre hva de vil med (hele) eiendommen. Videre er det klart at det areal som er godkjent fradelte etter jordloven avviker betydelig fra det areal søkerne selv søkte fradeling for, jf. at grenser angitt i søkerens søknad nødvendigvis også må oppfattes som søkerens eget syn på parsellens yttergrenser. I forlengelsen av dette registrerer klager at søkerne (i sin merknad til klagen/merknaden) søker å «bortforklare» den opprinnelige grensebeskrivelsen slik den fremgår av deres egen søknad, og samtidig hevder at klager ikke eier noen av de utenforliggende arealene. Til dette må klager bemerke at søkerne ikke har fremlagt noe som dokumenterer at delingssøknaden er i samsvar med søkerens eiendomsrett. Vedtaket bygger derfor på et sviktende faktisk grunnlag.

For god ordens skyld tilføyer klager at manglende avklaring om grensedragningen er en konsekvens av det påbegynte (men ikke fullførte) generasjonsskiftet, hvor søkerne – etter klagers syn – ikke overholder den avtale de har inngått med klager. Både partene og Osterøy kommunes opprinnelige tanke var at bruket fortsatt skulle driftes som én eiendom - slik det også har vært gjort frem til i dag. Og av samme årsak har partene heller ikke tatt høyde for de avklaringer som en eventuell delingssak fordrer. I en situasjon hvor de privatrettslige forhold og videre drift er så vidt uavklart som her, bør en kommune avstå fra å innta en rolle som indirekte medfører at kommunen blir «uformell dommer» i privatrettslige forhold frem til alle forutsetninger for søknaden er endelig avklart direkte mellom partene.

Med vennlig hilsen

HOFFMANN THINN Advokatfirma AS



Håvard H. Lothe

Advokat MNA / Partner

Epost: hhl@hoffmannthinn.no