



ADVOKATFIRMA

Karmøy kommune
Sektor areal- og byggesak
Landbruksavdelingen
Postboks 167
4291 KOPERVIK

hhu@karmoy.kommune.no

DATO: 25. april 2022
VÅR REF: 3209
E-POST: christine@tpa.no
MOBIL: 90985453
ANSVARLIG
ADVOKAT: Christine Braastad Orre

KLAGE PÅ AVSLAG - SØKNAD OM DELING - GNR 60 BRN 19— ILSHAUG 60

Det vises til vedtak av 21.03.22, hvor Karmøy kommune avslår søknad fra Ivar Kjell Jakobsen, om fradeling av våningshus på gnr 60, bnr 19 på Karmøy. Avslaget ble mottatt her 25.03.22, og rettidig klage sendt pr. e-post 12.04.22, med informasjon at supplerende klageskriv ville bli sendt senest 25.04.22. Klage er i alle tilfelle rettidig fremmet.

a. Bakgrunn for saken

Ivar Kjell Jakobsen sendte den 19.02.2021 søknad til kommunen om å få dele fra ett av tre våningshus på gnr 60, bnr 19, som han eier. Eiendommen ligger i område som etter kommuneplanen er avsatt til LNRF-formål. Fradeling ble derfor omsøkt både etter jordloven og plan- og bygningsloven. Avslaget er imidlertid kun gitt etter jordloven, hvor kommunen tilsynelatende hopper bukk over samtlige av søkers argumenter. Avslaget fremstår i realiteten å være tuftet på en generell vurdering knyttet til faren for uheldige presedensvirkninger, og muligheten for fremtidige konflikter mellom boligformål og landbruksvirksomhet, og fremstår dertil i stor grad som en forlengelse av leietakers synspunkter.

Fra denne side anføres at grunnlaget for vedtaket er mangelfullt vurdert med påfølgende manglende begrunnelse av vedtaket, og dertil at søknaden tilsynelatende avgjort på vikarierende hensyn.

b. Ad. Jordlovens § 12

Jordloven § 12 lister opp en rekke faktorer som må vektlegges ved en søknad om fradeling. Disse er delvis gjengitt i vedtaket. Som det fremgår av jordloven § 12 skal det legges vekt på "om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket". Vurderingen må og knyttes opp mot formålet bak loven, som bla. er å sikre matproduserende areal for fremtidige generasjoner.

Fra denne side vil en dertil fremheve at utgangspunktet for vurderingen skal være at en omsøkt



ADVOKATFIRMA

deling i utgangspunktet skal tillates, med mindre det går ut over de interessene bestemmelsen skal verne, se bla. rundskriv M-21-2.

Saksbehandler synes å basere avslaget på at angjeldende bolig og garasje angivelig utgjør en *“betydelig del av ressursgrunnlaget på omsøkte driftsenhet”*, at et *“Fremtidig eierskifte medfører [...] behov for to helårs bolighus”* og til sist at en fradeling kan gi grobunn for konflikt mellom næring og boligformål. Dertil avfeier saksbehandler søkers argumenter, enten med at anførselene angivelig viser til privatrettslige forhold, eller at de, av ulike årsaker *“ikke vektlegges”*.

Som det fremgår av tidligere skriv, er det aktiv drift på eiendommen pr. i dag. Tiltakshaver har og selv forvaltet både eiendom og drift siden han overtok eiendommen i 1990, og har dertil doblet arealet av både inn- og utmark etter overtakelsen. Han kjenner således eiendommen godt, og har gjennomgående vært opptatt av at hans fradeling nå, ikke skal være til ulempe for fortsatt landbruksdrift og potensiell videreutvikling av eiendommen.

Tiltakshaver reagerer på kommunens fremstilling, hvor det bla. heter: *“Begrunnelsens argumentasjon under pkt. 2 angående at fradeling er nødvendig for å kunne gjennomføre eierskifte til sønnen, kan derfor ikke vektlegges.”* Anførselen avfeies tilsynelatende kun basert på vurderingen av at det *“ved et fremtidig generasjonsbasert eierskifte”* *“medfører [...] behov for to helårs bolighus”*.

Forutsetningsvis må det legges til grunn at det pr. i dag er mindre vanlig å bli boende *“på kår”* også i generasjonsbaserte eierskifter. Av samme grunn er det også de seneste år tilkjennegitt et lempeligere syn på å fradele tilleggs- og kårboliger i landbruksområder, slik og vist til i foregående merknader, se både Landbruks- og matdepartementets skriv av 25.06.2010 og departementets rundskriv M-1/13.

Dertil er viktig begrunnelse for fradeling ikke vurdert. Tiltakshaver vurderer at nettopp en fradeling av boligen, vil legge til rette for ny drift, da det bla. vil muliggjøre låneopptak og økt produksjon for fremtidig produsent, og minske risiko ved ev. fremtidige investeringer. Som nevnt har tiltakshaver selv drevet eiendommen, og ser behovene og mulighetene fradelingen gir. Forholdet er imidlertid ikke vurdert, til tross for at det bla. fremgår av M 21-2 at nettopp tilrettelegging for gjennomføring av generasjonsskifte, slik tiltakshaver ønsker, må kunne vektlegges.

I samme rundskriv, M 21-2, er det og fremhevet at vurderingene etter jordloven § 12 må ta *“utgangspunkt i ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv.”* I dette perspektivet må det vektlegges at det for den som på sikt skal drive eiendommen vil være mer attraktivt å investere i og utvikle driften, om han også eier. Samtidig anføres at myndigheten også må ha tillitt til at den som selv har utviklet eiendommen faktisk gjør en rasjonell vurdering av hva som vil være hensiktsmessig for driftsenheten.

Når en fradeling ikke medfører reduksjon av verken spredningsareal eller annet jordbruksareal, så må muligheten til å få tilrettelagt for bedre utnyttelse av driften, som tiltakshaver ønsker, veie tyngre enn et fingert mulig fremtidig behov for to våningshus for det tilfelle det i fremtiden kanskje vil skje et generasjonsbasert eierskifte. Særlig gjelder dette når det allerede er tre hus på

eiendommen, og hvor det påståtte behovet for flere boliger, med enkle grep og uten konsekvenser

for driften, vil kunne dekke det behov som kommunen mener kan oppstå.

I inneværende sak anføres at det må veie tyngre at ønsket fradeling reelt verken svekker arealressursene eller muligheten til å drifte kostnadseffektivt i et langsiktig perspektiv, enn at det kanskje kan oppstå behov for flere boliger dersom eiendommen en gang i uavklart fremtid skulle skifte eier på ny.

Fra denne side vil en og fremheve at når saksbehandler skriver: *“Nærheten til fulldyrket jord vurderes til å ha potensial for langsiktige driftsmessige ulemper. Interessesmotsetninger kan oppstå mellom bolig og landbruk”* så tilkjenne gir dette dels en manglende forståelse for hva som ligger i ordlyden i jordloven § 12 og dels at saken synes vurdert på prinsipielt grunnlag og ikke konkret, som forutsatt etter de saksbehandlingsregler som gjelder.

I anledning overnevnte vises til at formuleringen *“driftsmessige ulemper”* knytter seg til driften av eiendommen eller driften av andre eiendommer i området, se bla M 21-2. Det er ikke grunnlag for å si at en fradeling her vil medføre driftsmessige ulemper. Fradelingen begrenser ikke tilgjengelig spredningsareal, fører ikke til vanskeligere tilkomst til verken inn- eller utmark, gir ikke endringer i dagens trafikkbilde og er heller ikke til ulempe for det dyrehold som er eller på sikt er påregnelig på eiendommen. Tomten som ønskes fratelt har heller ikke påvirkning på bruken av landbrukseiendommens driftsbygninger eller annen drift av bruket.

Basert på overnevnte legger en her til grunn at det saksbehandler har ment må være potensielle *“miljømessige ulemper”*, som nettopp er det som skal fange opp eventuelle interessekonflikter. De ulemper saksbehandler lister opp fremstår imidlertid svært generelle; *“Fordi det over tid er påregnelig med eier uten forståelse for landbruksdrift må dette vektlegges. Da kan konflikt oppstå blant annet knyttet til lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy knyttet til beitedyr, støy fra maskinell drift av arealene til ulike tider på døgnet o.l.”* Fra denne side er en kritisk til hvordan saksbehandler skal kunne legge til grunn at det er påregnelig at eiendommen, som tross alt ligger i et kjent LNF-område, skal overtas av noen uten forståelse for landbruksdrift. Da det heller ikke er vurdert verken hva som er påregnelig fremtidig drift eller hvorfor en fradeling av inneværende tomt skulle medføre såpass markant økning av merulemper at miljømessige hensyn skulle tale i mot deling, er begrunnelsen mangelfull på dette punkt og dertil totalt uten vurdering av de konkrete og individuelle forhold som gjør seg gjeldende i inneværende sak.

I forlengelse av overnevnte anføres, som tidligere, at heller ikke faren for uheldige presedensvirkninger alene kan tilsi at et ønske om fradeling skal avslås. Statsforvalterens uttalelse viser til kommunens praksis, hvor det tilsynelatende er tillatt flere fradelinger i tilsvarende saker. Statsforvalterens uttalelse fritar imidlertid ikke kommunen fra kravet om å foreta en konkret og individuell vurdering av tiltakshavers søknad. Dertil vil kommunens praksis og få betydning for inneværende sak, med skjerpede krav til begrunnelsen for hvorfor det er gitt tillatelse til de fradelinger Statsforvalteren refererer til og ikke til inneværende sak, og enda til en redegjørelse for hvorfor ikke tiltakshaver kan basere seg på tidligere praksis. Når vedtaket ikke berører noen av disse forhold, fremstår begrunnelsen svært mangelfull også på dette punkt.



ADVOKATFIRMA

Fra denne side vil en og fremheve at vedtaket heller ikke reflekterer at saksbehandler reelt skisserte for tiltakshaver en løsning hvor det kunne søkes om fradeling av nr. 64, fremfor nr. 60. Med tanke på både beliggenhet og antall hus på eiendommen, er det vanskelig å se at en slik søknad skulle være en *“mer landbruksfaglig akseptabel løsning”* enn det tiltakshaver har søkt om. Tvert imot anser tiltakshaver at de miljømessige ulempene ville kunne vært større ved en slik fradeling som jo bla. innebærer trafikk gjennom hele eiendommen, enn den som er omsøkt. Når kommunen likevel har åpnet opp for et slikt alternativ, stilles imidlertid ytterligere krav til begrunnelse for avslaget. Dette forhold er imidlertid ikke kommentert i begrunnelsen for vedtaket, til tross for at kommunens anbefaling er adressert i tidligere merknader.

c. Ad spørsmål om utenforliggende hensyn/habilitet

I tidligere skriv stilte en spørsmålstegn til årsaken til at kommunen, på eget initiativ, har innhentet uttalelse fra grunneiers sønn, før saken ble behandlet. Årsaken til forespørselen er at det ikke pålegges grunneier varslingsplikt til en leietaker, verken etter plan- og bygningsloven eller jordloven. En leietaker er heller ikke høringsinstans, slik som Statsforvalteren og Fylkeskommunen i en slik sak, og han er heller ikke automatisk part i en fradelingsak, slik kommunen synes å legge til grunn. En ville derfor høre hvilke vurderinger som lå bak at saksbehandler aktivt innhentet uttalelse fra sønnen.

Det er heller ikke denne sides erfaring at kommunen nødvendigvis kontakter de som potensielt kan gjøre partsrettigheter gjeldende. For her understrekes at en, i motsetning til hva saksbehandler later til å tro, fra denne side ikke på noe tidspunkt har påstått at ikke sønnen potensielt *kan* gjøre partsrettigheter gjeldende, jf. fvl § 2 og § 28.

Forespørselen er dertil foranlediget av at en fra denne side har spørsmål til saksbehandlers habilitet, hvor særlig tiltakshaver har uttrykt overraskelse over både tilnærmingen til saken, og hvordan saksbehandler møtte på eiendommen, og overfor tiltakshaver dertil uttrykte svært god kjennskap til sønnen, herunder hans arbeidsforhold og bolig, da det kom frem at sønnen ikke var hjemme på det aktuelle tidspunkt. I denne forbindelse fremstår saksbehandlers reaksjon på det som må anses å være et legitimt spørsmål knyttet til formen for saksbehandling, å være uproporsjonal, og dertil svært lite egnet til å avkrefte for tiltakshaver at ikke saksbehandlers vurderinger er tuftet på utenforliggende hensyn.

d. Avsluttende merknader

Som fremhevet innledningsvis er utgangspunktet, også etter jordloven, at en delingssøknad skal tillates med mindre en deling krenker de interessene jordloven skal verne. Når kommunen nekter fradeling, innebærer dette et sterkt inngrep i den suverenitet som ligger i eiendomsretten. Således kreves det både en klar hjemmel, og en forsvarlig saksbehandling, i samsvar med de krav som stilles til offentlig myndighetsutøvelse.

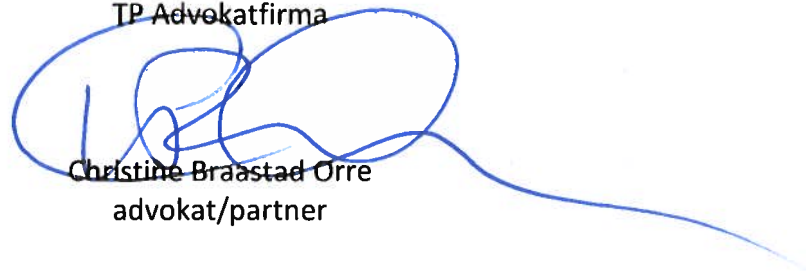
Fra denne side kan en ikke akseptere en innskrenkning i grunneiers rådighet basert på en hypotetisk mulighet for fremtidige konflikter og faren for uheldige presedensvirkninger, når det skinner igjennom at vurderingene enda til mangler en konkret og reell vurdering. Dertil fremstår begrunnelsen fingert, sett opp mot at det ble skissert en åpning for å dele fra *et annet hus* på

eiendommen. I så måte styrker det oppfatningen av at vedtaket er avgjort på grunnlag av vikarierende hensyn.

Kort oppsummert er det denne sides syn at vedtaket er mangelfullt vurdert og begrunnet, og dertil at det tilsynelatende er avgjort på vikarierende hensyn. Videre er vedtaket mangelfullt begrunnet når det mangler konkrete og individuelle vurderinger av forholdene på stedet. Slike mangelfulle vurderinger av individuelle forhold er gjennomgående opphevelsesgrunn i praksis hos Statsforvalter og Sivilombudet, slik det også bør være i inneværende sak. I alle tilfelle er det denne sides klare oppfatning at vedtaket er beheftet med flere feil, som fremstår å ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Det anføres at vedtaket er ugyldig jf. fvl § 41.

Fra denne side anføres at omsøkte fradeling ikke vil redusere muligheten for å drive rasjonelt eller opprettholde et aktivt bruk. Dertil vil ikke den omsøkte fradeling krenke jordvernet, eller forutsette behov for omdisponering, hvilket og har vært viktig for tiltakshaver. En ber følgelig om at vedtaket omgjøres, eller i motsatt fall straks oversendes klageinstans.

Med hilsen
TP Advokatfirma



Christine Braastad Orre
advokat/partner

Kopi: Ivar Kjell Jakobsen