



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
095/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Gnr. 60 bnr. 19 - Avslag jl. fradeling bolighus på landbrukseiendom - klagebehandling

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 459/22:

I medhold av § 12 i Jordloven, avslås fradeling av våningshus med tun, hage og landbruksgarasje fra gnr. 60

bnr. 19 - slik det fremgår av kartet, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

Saken sendes SFR for klagebehandling.

Oversikt, vedlegg:

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Hagaland (KL) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes for befaring.

Hagalands utsettelsesforslag fikk 1 stemme (KL) og falt.

Innstillingen vedtatt med 8 stemmer mot 1 (KL).

HTM- 095/22 Vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 459/22:

I medhold av § 12 i Jordloven, avslås fradeling av våningshus med tun, hage og landbruksgarasje fra gnr. 60

bnr. 19 - slik det fremgår av kartet, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

Saken sendes SFR for klagebehandling.

SAKSFREMLEGG

Bakgrunn:

- Advokat Christine B. Orre klager på avslaget (se vedl. 1 og 2)).
- Det ble i delegert sak nr. 459/22 etter jl. gitt avslag på fradeling av våningshus med tun, hage og landbruksgarasje (se vedl. 3 med tilhørende vedlagt dokumentasjon).

Vurdering:

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 21. mars 2022, og klagen er journalført innkommet den 12. apr.-22. Vedtaket er loggført utsendt den 25.03.22 til alle partene. Klage er derfor mottatt innenfor den klagefrist som gjelder, og legges med dette frem for behandling.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Leietaker er ikke automatisk part i delingssaken uten at han selv måtte ha kontaktet kommunen.
2. Det stilles spørsmål ved saksbehandlers habilitet fordi tiltakshaver mener at vurderingene er tuftet på utenforliggende hensyn.
3. Landbrukseiendommen har i dag 3 bolighus, og vil etter fradeling ha to bolighus.
4. Det er i dag mindre vanlig å bli boende «på kår» ved generasjonsbasert eierskifte. Derfor er det ikke behov for omsøkte bolighus.
5. Omsøkte fradeling av bebygget eiendom vil minske risiko ved evt. fremtidige lånebaserte investeringer.
6. Fradeling medfører ikke driftsmessige ulemper fordi: begrenser ikke tilgjengelig spredeareal, vanskeliggjør ikke tilkomst til inn- eller utmark, endrer ikke trafikkforholdene er ikke til ulempe for nåværende eller fremtidig dyrehold på landbrukseiendommen.
7. Statsforvalterens uttale viser til kommunens praksis – hvor det tilsynelatende er tillatt flere fradeling i tilsvarende saker.
8. Vedtaket er mangelfullt begrunnet fordi det mangler konkrete og individuelle vurderinger av forhold på stedet. Det er derfor ugyldig i henhold til fvl. § 41.

Kommunalsjef teknisk viser forøvrig til klagers ettersendte argumentasjon for nærmere detaljer - se vedl. 2.

Når det gjelder argumentasjonen under **pkt. 1**, viser kommunalsjef teknisk til at leietakers partsrettigheter er gjort rede for i forutgående delegerte sak – se vedl. 3; side 3. Argumentasjonen tilfører ikke noen nye eller endrede momenter.

Advokat Orres argumentasjon under **pkt. 2** angående at det reises tvil om saksbehandlers habilitet, anses som uten saklig grunnlag i realitetene. Til orientering legger kommunalsjef teknisk frem et flytskjema som viser saksflyten ved administrasjonens behandling av både delegerte og klagebaserte vedtak etter jordloven.

Under **pkt. 3** argumenteres det med at det er tre boliger på landbrukseiendommen. Kommunalsjef teknisk viser til fremstillingen av fakta i delegert sak (vedl. 3: side 3/7). Det fremgår her at det er våningshus (omsøkt fradelt), et annet bolighus – samt to fritidsboliger (utleieenheter) på landbrukseiendommen. En viser ellers til delegert sak – hvor det klart fremgår at det er eiendommens våningshus m.m. som er omsøkt fradelt. Argumentasjonen baseres på faktafeil, og kan derfor ikke vektlegges.

Advokat Orres argumentasjon under **pkt. 4** anses som mer «generell syning». Kommunalsjef

teknisk viser til sin utredning under bosetting i forutgående delegerte sak (se vedl.3: side 5/7).

Argumentasjonen under **pkt. 5** anses å være noe selvmotsigende. Dette fordi enhver låneinstitusjon vil kreve best mulig pant i fast eiendom. Følgelig vil fradeling av omsøkte bebygde del medføre betydelig reduksjon i den pantemessige realiseringsverdi som landbrukseieendommen har. Kommunalsjef teknisk viser ellers til vurderingen av ressursgrunnlaget i forutgående sak (se vedl. 3: side 6/7).

Når det gjelder eventuelle privatøkonomiske forhold som måtte forekomme, orienteres HTM om at «praktiseringsrundskrivet» fremhever følgende angående vektleggingen av dette: «*Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren, og heller ikke kortsiktige gevinster i form av et kontantoppgjør for det fradelte arealet*» (se vedl. 16).

Kommunalsjef teknisk vil til **pkt. 6** vise til forutgående utredning av de driftsmessige hensyn (se vedl. 3: 6/7), og kan ikke se at de momentene som fremkommer utgjør noen nye/endrede forhold som må vektlegges.

Argumentasjonen under **pkt. 7** anses å være knyttet til at klager mener seg usaklig forskjellsbehandlet – uten at det vises til noen konkret sak som man sammenligner seg med. Kommunalsjef teknisk vil – som presisering til uttalen fra SFR angående kommunens delingspraksis, informere om i hvilke saker man aksepterer driftsmessige ulemper. Fradeling av våningshus (og evt. også kårbolig) har kun vært tillatt ved bruksrasjonalisering – dvs. at hele den gjenværende eiendommen (alt areal og evt. påstående bygninger) blir solgt som tilleggsjord til aktiv bonde med akseptabel kjøreavstand til eget driftssenter. Derfor fremheves det at det i denne saken foreligger saklig forskjellsbehandling. Dette fordi formålet med omsøkte deling ikke er bruksrasjonalisering.

Advokat Orre påstår under **pkt. 8** at vedtaket etter fvl. § 41 er ugyldig fordi det påstås at konkrete og individuelle vurderinger av forhold på stedet mangler. Kommunalsjef teknisk vil først – til utvalgets orientering, gjengi fvl. § 41 – som omhandler virkningen av feil ved behandlingsmåten: «*Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold*».

Kommunalsjef teknisk viser til de konkrete vurderinger som i delegert sak er gjort av følgende individuelle eiendomsrelaterte momenter i saken: jordvern (omdisponering), bosetting (på eiendom og samfunnmessig), bruksstruktur, ressursgrunnlag og driftsmessige forhold. Til utvalgets orientering understrekes det at eventuelle individuelle personlige forhold ikke skal vektlegges. En kan derfor ikke se at klagers argumenter under dette pkt. kan gis noen vekt.

KONKLUSJON:

Det vises til den punktvis oppsummeringen av advokat Orres argumentasjon. Disse er hver for seg – og samlet, vurdert om de inneholder nye/endrede momenter. En kan ikke se at disse tilfører saken nye/endrede momenter med slik tyngde at klagen kan tas til følge. Derfor anbefaler kommunalsjef teknisk at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå fradeling av omsøkte våningshus med tilhørende landbruksgarasje og tun/hage.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, har loverket (forvaltningsloven) også krav om konkret begrunnelse. Saken skal da oversendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering, og det vil da være opp til nevnte myndighet hvorvidt vedtaket til HTM blir påklaget etter jordloven.

Vedlegg:

Gnr. 60, bnr. 19 - Klage på vedtak

Gnr. 60, bnr. 19 - Utfyllende klage på vedtak om avslag

Gnr. 60, bnr. 19 - Avslag, fradeling våningshus etter jordloven

Gårdskart 03.03.22 - med kulturminne og naturmangfold

Gårdskart markslag omsøkte parsell

Uttale fra SFR

Dispensasjonssøknad (inkludert begrunnelse fra konsulent)

Ortofoto 2017

Kartutskrift naturmangfold og kulturminne

Uttale fra RFSK

Oversiktskart boligfelt

Supplerende merknader til søknad om deling

Kommentarer til søknad om deling Gnr 60 Bnr 19

Gårdskart detalj gnr. 63 bnr. 25

Utskrift praktiseringsrundskriv - privatøkonomiske forhold ikke vektlegges

Flytskjema - administrasjonens behandling av delegerte og klagebaserte delingssaker etter jordloven.