

Klage på avslag om fradeling på gnr.142 bnr.28

Utsatt klagefrist.

Jeg bad om en utsatt klagefrist på vedtaket nedenfor. Denne ble i dag avvist.

Klagen var kommet inn 10 dager for sent. I begrunnelse på utsatt klagefrist nevnte jeg coronasituasjonen og at min fullmektig i Johannes Alne byttet jobb ved årsskiftet og fikk ikke fulgt dette opp. Jeg tenkte det var grunn god nok. Når har saksbehandler avvist utsatt klagefrist med frykt for presedens i slike saker.

Nedenfor er like fult en klage på avslaget og en ber om at denne behandles. Jeg vil i tillegg få nevne, noe som jeg ikke var klar over var nødvendig meddele i første omgang. Jeg er p.t. er sykemeldt og har vært det i lengre tid. Dette er også en viktig og i siste omgang avgjørende årsak til at fristen ble overskredet. Jeg har hatt fryktelig mye annet å bekymre meg for og nesten ikke i stand til å tenke på andre ting før nå.

Saksbehandler:

Jeg føler at slik saken har utviklet seg har saksbehandler utvist en uforutsigbar og svært lite imøtekommande holdning. Det kan heller ikke være i kommunes interesse at slike saker bare skal sees på med ett par øyne, en «second opinion» på realiteter må være i begge parter interesse.

Jeg ber derfor om at denne klagen behandles av andre enn Hustoft. Jeg kommer til å forfølge denne saken så langt som mulig og ikke godta at en saksbehandlers holdning skal få fatale konsekvenser for meg og min familie.

Viser til avslag.

Avslaget er basert på at kjøpers bolig ligger i regulert boligområde og kan ikke regnes som gardshus. Derfor vil de to sammenslåtte gardsbruka med til sammen to hus bli stående.

Vi mener dette er feil avgjørelse, basert på manglende fakta og at saksbehandler ikke har satt seg nok inn i saken for den helhetlige vurdering.

Historie og saksgang:

Kjøper/Nils Onar Storesund (NOS) overtok i 1982 familiegardsbruket gnr 142/ bnr 2. Driften ble tilpasset ca et årsverk, hovedsakelig med sauehold.

I 2007, altså etter 25 år kjøpte NOS nabobruket gnr 142/ bnr 98 og 160. Driftsbygning og bolighus var med i handelen. Samme år river NOS driftsbygningen på 142/2 og setter opp et våningshus på samme tomt. Det var dyr i driftsbygning mer eller mindre til siste dag før rivning.

Gudmund, sønn av NOS flytter inn i huset på den nyervervede eiendommen. I forbindelse med dette bestemmes det at denne garden skal være et sameie dem imellom med hver sin ideelle part.

Innredning, verktøy og driftsmidler flyttes til den nyinnkjøpte driftsbygningen. Vann, strøm vedlikehold er hele tiden ivaretatt. Litt begrensning i dyreantallet etter flytting. Noe gris og litt geiter i hovedsak. En måtte redusere på dyretallet på grunn av arbeidssituasjonen.

Etter hvert overtar Gudmund driften av begge gardene, og han begynner så smått med sauehold igjen. I hele perioden har jordene blitt holdt i hevd. Det er grøftet (søknader via landbrukskontoret), kalket pløyd og sådd på ny. Gudmund ble medlem i Norsk lanbruksrådgivning, husdyrkontrollen og Karmøy sau og geit osv. Gjødslingsplaner, kontakt med mattilsyn og internkontroller er en hele tiden ajour med. NOS er hele tiden med både i arbeid og med rådgivning for den nye brukeren.

I 2019 blir nabogarden gnr 142/bnr 28 til salgs. Denne grenser hele vegen til 142/98 og 160. En unik mulighet til å bygge ut gardsbruket enda litt. Garden har et eldre våningshus, ingen driftsbygning. En tar noen telefoner til landbrukskontoret om muligheter for utskilling av huset på bnr 28. Dette synes ikke å være komplisert. Gudmund inngår avtale med kjøper om 1,5 million kroner. Prisen er preget av våningshuset på garden. Gleden er stor når handelen endelig går i orden.

Det er advokat Didrik Ferkingstad som ordner det formelle rundt salget.

Når Gudmund hadde gjennomført handelen, bestemmer NOS og hustru seg for at det er på tide at Gudmund overtar deres halvpart av bnr 98 og 160. Dette ordnes av samme advokat i samme renn høsten 2019. Gudmund skal da tildeles resten av 142 bnr 2 og bnr 726 ca 50 - 60 mål til sammen.

I mellomtiden har Gudmund vært i kontakt med kommunen og saksbehandler for fradeling av våningshus på bnr 28. Størrelsen blir diskutert og saksbehandler i kommunen gir gode råd om størrelse på tomt, hvor grenselinjer skal gå etc, for som han sier, at dette skal gå igjennom i fylket uten merknader. Størrelsen på det som søktes fradelt ble f.eks betydelig redusert på saksbehandlers anmodning.

Søknad ble skrevet, nabovarsler sendt ut og søknad om fradeling sendt. Advokat Ferkingstad sto for papirene, Gudmund ville ha det skikkelig og i orden.

OVERRASKELSEN ble derfor stor når samme saksbehandler avslår fradeling. Telefonsamtaler og forsøk på forklaringer i møter avslås. Og en får også inntrykk av at å klage på vedtaket er håpløst. En får videre forståelse av fradeling av våningshuset skulle vært gjort i forkant av kjøpet, altså av selger. Dette burde Advokat Ferkingstad ha visst var meldingen vi fikk.

Det føltes urimelig for Gudmund at rekkefølgen, den tekniske gjennomføringen av handelen var fatal. Situasjonen var nå slik, at boligen, som faktisk var bebodd av en eldre person frem til salget, krevde en betydelig oppgradering. Dermed sto Gudmund med et hus og en gard som plutselig var blitt svært kostbar. Overslag fra byggmester på renovering var i millionklassen, kledning, isolasjon, kjøkken bad osv. Dermed var en havnet i en umulig situasjon, kjøp av garden var blitt altfor kostbar, og en sto med et tomt hus som ikke kunne bebos/leies ut uten en betydelig oppgradering. Samtidig var gardene nå slått sammen slik at det ikke var mulig å reversere kjøpet av 142/28.

Samtaler med saksbehandler om mulige løsninger ble avslått, en fikk sende inn nye løsninger så fikk en se. Møter med saksbehandler og forvaltningen var umulig.

Det føles urimelig at huset til NOS som står i et regulert boligområde ikke kan betraktes som gardshus. Dette er hovedgrunn for avslaget. Garden ligger midt imellom to byggefelt (Storesundsfeltet og byggefeltet på Lillesund,) og det er ikke unaturlig at et gardshus eller deler av et gardsbruk før eller siden havner i et regulert boligområde. Huset står fremdeles på gamlegarden bnr 142/bnr 2 og de tilhørende marker rundt huset. Huset er innenfor grensene for avstand til nåværende driftsbygning.

Det betyr jo at det i realiteten blir 3 hus på garden, NOS sitt, Gudmund sitt på bnr 98 og 160 og huset på bnr 28. Saksbehandler sier i realiteten i sitt avslag at det er mer naturlig at NOS selger sitt nåværende gardshus og flytter til bnr 28.

Det må her nevnes at det også er relativt tett med hus hvor våningshuset på bnr 28 ligger. 100 meter til de nærmeste husene, det ene er et satt opp for mindre enn 3 år siden. Det ligger i samme LNF-område, men har ingen tilknytning til gardsdrift.

En finner derfor saksbehandlers begrunnelser om at denne fradelingen skal være til hinder for landbruket gjort på feil grunnlag. En befaring eller et møte hvor disse tingene blir lagt frem ville avklart dette tidlig og ikke vektlagt.

Vi vil bare få gjort klart at om vi nå ikke får gjennomført denne fradelingen må Gudmund selge hele bruket til utenforstående. Det er en realitet og et faktum. For oss som har videreført driften av garden i generasjoner og som fortsatt har vilje til å fortsette er det en tragedie at kjøp av tilleggsjorda på bnr 28 skal bli den utløsende faktor til at gardsdriften avsluttes og kommer på nye hender. Dermed risikerer man at det kommer på nye eiere, gjerne kapitalsterke krefter, som ikke har gardsdrift på agendaen. Det har vi mange eksempler på både på Torvastad og ellers i kommunen.

Det er to uheldige hendelser i denne saken som har vært uheldige for avslaget i saken:

1. Hadde en skilt ut boligen på bnr. 28 i forkant hadde saken vært løst som nevnt tidligere.
2. 2. Hadde NOS i forbindelse med handelen av bnr. 28, ikke overført sin ideelle andel av gardsbruket bnr 98 og 160 til Gudmund hadde han fremdeles hatt et gardsbruk med driftsbygning og to boliger. Da ville kanskje utfallet i saken også blir annerledes.

En må også få nevne at det at det faktisk er gardsdrift igjen på Storesund, er en miljøfaktor i seg selv og slett ikke en ulempe. Naboer, barnehager, skolebarn setter pris på at kulturlandskapet rundt dem blir skjøttet. Lamming, slått og generell drift gir gode oppvekstvilkår i miljøet. Mang en ungdom har fått sine første møter med arbeidslivet på disse brukene som ligger nært til der hvor folk bor.

Vi finner det urimelig at reglene som her anvendes i avslaget fra kommunen er de samme som for gardene på Jæren. Her må en kunne anvende regler mer opp til realitetene.

En må også ta i betraktning at den økonomiske avkastning som sauehold gir, ikke er i nærheten av store melkebruk hvor en eller to millioner kr i merkostnad er marginale.

Vi ber med dette om at klagen tas opp til ny vurdering i de kommunale organer, hvor en befaring og realitetsvurdering for søknaden gjøres før nytt vedtak fattes.

PS: Til slutt en liten ekstra sukk som gjør situasjonen om mulig enda verre.

Kostnaden i denne prosessen begynner å bli betydelige. Dokumentavgiftene på 2,5 % er nå betalt av Gudmund ved handel av begge gardene (bnr. 28 og ½ part av bnr 98 og 160) i tillegg kostnader til rådgivere, advokat, utgifter til nabovarsler osv. Når ny søknad sendes inn, med forslag til ny løsning

. Dette gjorde at han vurderer var å avslutte gardsdriften og selge hele garden. Et sammenslått gardsbruk med to eldre gardshus (et fra 1934 og et fra 1954) gjorde at anslag fra megler gjorde at han vill komme ut med et betydelig tap.

NOS overtok ansvaret for driften av garden ca årsskiftet 2019/2020, som en midlertidig løsning. Det var nå 60-70 vinterfora sauer. Gudmund har brukt alle ledige midler på å bygge opp gardsbruket.

Ny søknad om fradeling ble sendt ca august 2020. Nå ved at NOS var kjøper av hele garden, men at Gudmund før salg fikk skille ut våningshuset på bnr 28. Dermed skulle en ikke begå samme feil som sist. Denne gang benyttet en seg av ekspertise fra Tveit Regnskap (Johannes Alne) til å stå for råd og søknad.

Kontakt med saksbehandler i kommunen for å sjekke om dette var en farbar vei å gå ble avslått. Heller ikke på telefonmøte.

Under saksbehandling som igjen dro veldig ut i tid, og etter flere purringer velger saksbehandler å sende saken over til fylket for en prinsipputtalelse om NOS/kjøper sitt hus som ligger i regulert område kan betraktes som gardshus. Fylket anser ikke spørsmålet som relevant.

Likevel velger saksbehandler å bruke dette som grunn for nytt avslag på fradeling av våningshuset på bnr 28.

En har hatt et litt anstreng forhold til selve prosessen i disse to søknadene. Saksbehandler har vært vanskelig å få dialog med, komme i møte med eller stille på befaring for en realitetsvurdering. Saksbehandlingen har dratt ut i tid, og den er overskredet av frister som saksbehandler har gitt seg selv. Når vi nå ber om en utsatt klagefrist noen dager for sent, gjør saksbehandler mye ut saken og det er enda ikke bestemt om denne klagen kan behandles. Dette er ikke i samsvar med kommunens slagord: «Kommunen som vil du skal lykkes.» At det er samme saksbehandler som nå skal skrive innstillingen til kommunens utvalg føles ikke riktig for oss. Vi er redd for at han er forutinntatt i sin innstilling i saken. Vi er redd saksbehandler er av den oppfatning at fradelingen bare er på spekulativt grunnlag og gjort for å uthule systemet. Denne oppfatning er faktisk ikke tilfelle i det hele tatt.

Momenter for klagen:

Vi mener at hele historien bak dette avslaget ikke er kommet tilstrekkelig fram. Vi er interessert i at det fremdeles skal være en aktiv gardsdrift på Storesund. Dette vises også ved den betydelige grøfting av garden vi har gjort denne vinteren, betydelige deler av gammelgrøftene var kollapsede. Beiter er ryddet og nye gjerder er satt opp. Vi har fremdeles tro på at dette skal ordne seg.

I det hele tatt er det utført en betydelig oppgradering på begge gardene etter overtagelse. Landbrukskontoret kan bekrefte dette. God og representativ drift, bevaring av kulturlandsskapet har stått i hovedsete.

Når det nå er NOS som skal kjøpe gardene tilbake, av sønnen Gudmund er dette heller ikke bare proforma. NOS har nå stått for gardsdriften siste året, og en tar sikte på at denne overtas permanent.

Gardsdriften er viktigere enn noen gang for han. Men selv for han vil en pris hvor våningshuset på bnr 28 er inkludert bli for høy, og uansett ville huset bli leid ut til andre og aldri tas i bruk som gardshus. Det har egen tilkomst veg og ligger utenfor gardstunet for hovedbruket. Så det vil bli bebodd av utenforstående uansett. Eiendomsforholdet er enste forskjell.

vil samme dokumentavgiften på 2,5% påløpe om igjen på begge gardsbrukene. I tillegg til avgiftene som skal til kommunen for behandlingen. Dette føles også som så unødvendig og urimelig for noe som kunne vært ordnet i minnelighet i første omgang. I tillegg kommer kapitalkostnadene på økt lån. Penger som skulle gått til renovering av boligen på bnr 98 og 160.

Men alt dette skal en nå kunne leve med om en til slutt får medhold i klagen

Mvh

Nils Onar Storesund

Etter fullmakt fra Gudmund Storesund

