

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

KLAGEBEHANDLING: Delingssak - 1621/60/52 - Stranden Judith

Vedlegg:

- 1 Vedrørende ref. 4564/2010/1621/60/52 Trolan datert 8/3-2010
- 2 situasjonskart - som omsøkt og som godkjent

Sakens bakgrunn og innhold

Judith Stranden klager på vedtak i landbruksnemnda 3. mars i år. Vedtaket lyder slik:

Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av en fritidsbolig som omsøkt fra gnr. 60, bnr. 52 m. fl. i Ørland.

Nemnda godkjenner fradeling av tunet med en tomt på ca. 1,1 dekar dersom dette er aktuelt for søker. Gjerdeplikt og adkomstrett må avklares.

Stranden søkte om en tomt som i tillegg til tunet omfatter ca. 2 dekar fulldyrka mark, og klager på at søknaden ikke ble godkjent som omsøkt. Hun argumenterer bl. a. med forskjellsbehandling, og viser til en delingssak i samme område, der søker fikk godkjent fradelt et tomt med mer dyrka mark enn hun søker om. Hun skriver også at det med tiden er aktuelt å bruke eiendommen som helårsbolig, og at det da er fint å ha muligheter til å dyrke egne poteter, grønnsaker og bær etc.

Fylkesmannen har uttalt seg til saken. Han viser til landbruksnemndas vedtak, og er skeptisk til fradeling av dyrka jord når formålet er fritidsbolig. "Dersom det gis dispensasjon, må avgrensning være i tråd med landbruksnemndas vedtak".

Rettslig utgangspunkt, jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Administrasjonens vurdering

Klagen anses rettidig innsendt.

Likebehandling er et sentralt prinsipp i forvaltningen. Den saken søker viser til, er nok deling av eiendommen Nordlandet, gnr. 60, bnr. 10, som ligger like ved omsøkte eiendom. Her ble det høsten 2006 godkjent fradelt en tomt til fritidsbruk som var ca. 6 dekar stor. Av dette var ca. 3 dekar fulldyrka mark. Det var et vilkår at resteiendommen selges til nabobruk. Resteieendommen hadde et totalareal på ca. 134 dekar, derav ca. 91,5 dekar fulldyrka mark. Kjøper var Bjørn Atle Skaget.

Det er en sterk forvaltningspraksis på å tillate fradeling av forholdsvis romslige tomter, ofte med noe dyrka jord, når resten av landbrukseiendommen selges til aktive landbrukseiendommer med behov for tilleggsjord. Dette (salg av tilleggsjord/bruksrasjonalisering) blir sett på som en samfunnsinteresse av stor vekt (jfr. Jordlovens § 12), og i henhold til jordloven kan det da tillates fradeling av dyrka jord.

Ut fra praksis kan man se en viss sammenheng mellom størrelsen på resteieendommen/graden av bruksrasjonalisering, og den romslighet jordlovsmyndigheten utviser når det gjelder fradeling av tun/bygninger på eiendommen. Tomtene på tun som blir søkt fradelt må likevel ha en fornuftig størrelse og arrondering/utforming, ikke medføre drifts- og miljømessige ulemper av særlig grad og i minst mulig grad legge beslag på fulldyrka jord av god kvalitet.

Sakene er altså ikke sammenlignbare i denne sammenhengen. Saken kunne stilt seg annerledes dersom resten av eiendommen hadde blitt solgt i forbindelse med delingen.

For at man i henhold til jordloven skal kunne fradele dyrka jord, må det enten foreligge viktige samfunnsmessige interesser, eller delingen må ikke redusere eiendommens avkastningsevne (i praksis: det må ikke fradeles dyrka jord). Ingen av disse kriteriene er oppfylt i denne saken. Vedtaket bør opprettholdes.

Lederens innstilling

Klagen tas ikke til følge. Landbruksnemnda opprettholder vedtaket vedr. deling av gnr. 60, bnr. 52. Saken oversendes klageinstansen for avgjørelse.