

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

KLAGEBEHANDLING: Delingssak - 1627/5/5 Nergård

Vedlegg:

- 1 Klage i forbindelse med deling av eiendom 1627/5/5
- 2 Deling av eiendommen Bjugn 5/5 - oversendelse av klage for behandling i kommunen
- 3 Tolking av delingsvedtak som gjelder eiendommen - Bjugn 5/5
- 4 Tolking av delingsvedtak som gjelder eiendommen - Bjugn 5/5
- 5 Klage på saksbehandling i forbindelse med deling av grunneiendom gnr 5 bnr 5 i Bjugn kommune
- 6 Delingssak - 1627/5/5 Nergård
- 7 Delingssak - gnr 5, bnr 5 Nergård - Harsvik Kristin og Tore
- 8 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold

Kristin og Tore Harsvik søkte i 13. januar 2009 om deling av gnr. 5, bnr. 5 i Bjugn. Søknaden gjaldt fradeling av tunet med en del fulldyrka areal, samt fradeling av en utmarksparsell, som skulle deles i to (og overdras til hver av sønnene). Landbruksnemnda behandlet saken 28.01.09 og fattet følgende vedtak:

1. Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd deling av to utmarksparseller på ca. 75 dekar hver fra gnr. 5, bnr. 5 i Bjugn.
2. Med samme hjemmel, godkjenner Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av en eiendomstomt fra gnr. 5, bnr. 5 i Bjugn bestående av tunet på eiendommen med en tomt på ca. 13 dekar, og en utmarksparsell på ca. 150 dekar. Dette på følgende vilkår:
 - dyrka mark sør på parsellen på 18,9 dekar må ikke inngå i fradelingen.
 - delingen må også godkjennes etter plan- og bygningsloven.
 - resteiendommen må selges som tilleggsareal til gårdsbruk.

Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk (HDA) fattet følgende vedtak 24.03.2009 i samme sak:

Med hjemmel i § 93 avslår Bjugn kommune fradeling av 2 parseller på område, merket II på kartkopi.

Med samme hjemmel i samtykker Bjugn kommune ved fast utvalg for plansaker i fradeling av tunet på gnr 5, bnr 5 med et totalareal på ca 13 dekar.

Med hjemmel i § 7 innvilger Bjugn kommune ved fast utvalg for plansaker dispensasjon for fradeling av parsell merket II (udelt). Samtykke gis på følgende vilkår

- Dyrka jord sør på parsell II må ikke inngå i fradelingen
- Resteiendommen må selges som tilleggsareal til aktive nabobruk

Jordskifteverket ble engasjert til å effektivere delingsvedtaket. Jordskiftedommeren ringte høsten 2009 fordi han var i tvil om hvordan vedtaket i nemnda skulle tolkes. Søkerne hadde tolket det slik at det var godkjent fradeling av to selvstendige eiendommer, dvs. at de fradelte parsellene skulle gis ulikt bruksnummer. Meningen med vedtaket var at tunet med tilhørende areal og utmarksparsellen skulle utgjøre en eiendom (med felles gårds- og bruksnummer).

Kommunen har hatt samtaler med søker. Søker ble tilbudt å få saken behandlet en gang til i landbruksnemnda, men kommunen har gitt uttrykk for at vedtaket vanskelig kan omgjøres.

Søker sendte en "Klage på saksbehandling (...)" datert 31.01.2010 til Fylkesmannen. Her viser de til vedtakene i hhv landbruksnemnda og Arealbruk (Hovedutvalg for næring og drift) i Bjugn. De tok så kontakt med Arealbruk i Bjugn for å komme i gang med den faktiske delingen. Etter henvendelse til Jordskifteverket, ble det startet jordskiftesak 09.09.2010. Søker mener at Jordskifteverket tolket vedtakene på samme måte som de gjorde det.

Fylkesmannen henvendte seg til kommunen og ba om en redegjørelse for det som hadde skjedd i saken (vedlegg 3 og 4). Etter å ha samtalt med kommunen og søkerne, ber Fylkesmannen kommunen om å se bort fra klagefristen, og behandle klagen på vanlig måte.

Søkerne skriver et nytt klagebrev til kommunen, datert 12.04.2010. De skriver hvordan de oppfatter det som har skjedd i saken, og: "Vi har snakket med flere impliserte i denne saken og felles for alle disse er at de tolker vedtaket på samme måte som oss."

Administrasjonens vurdering

Det er to problemstillinger eller tema i denne saken:

1. Hvordan "bør" vedtaket fra landbruksnemnda tolkes? Har kommunen gjort en feil i forbindelse med at det ble informert om vedtaket?

Vedtaket pkt. to sier at man godkjenner "en eiendomstomt" bestående av to parseller. Meningen med vedtaket var altså at utmarksparsellen og tunet skulle tilhøre samme eiendom, og samme eier. I saksutredningen var dette utdypet. I brevet til søkerne etter behandlingen i nemnda var ikke saksutredningen lagt ved - det var vist til kommunens hjemmeside for fullstendig saksutredning. Søkerne hadde ikke sjekket saksutredningen på hjemmesiden, da de var sikker på at de forsto vedtaket riktig. Deres forståelse var altså at det ble godkjent fradeling av to selvstendige eiendommer.

Knappe to måneder etter behandlingen i landbruksnemnda, ble saken behandlet etter plan- og bygningsloven, av Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk. Vedtaket som ble fattet 24.03.09 tyder på at utvalget har lagt til grunn det samme som søkerne: at

landbruksnemnda har godkjent fradeling av to separate eiendommer. I alle fall er det svært nærliggende å tolke vedtaket dit hen. Uansett hvem som har gjort "feil" i forvaltningen, kan man nok slutte at vedtaket som ble fattet av landbruksnemnda 28.01.09 ikke var tilstrekkelig presist. I etterkant av denne saken sendes det ut fullstendige saksutredninger i alle saker der søker ikke får fullt medhold i henhold til søknaden.

2. Bør kommunen/landbruksmyndigheten "la nåde gå for rett", og likevel tillate deling slik vedtaket er oppfattet av søker, siden vedtaket åpenbart kan tolkes slik?

Dersom landbruksnemnda omgjør vedtaket i overensstemmelse med søkers forståelse av dette, vil utmarksparsellen bli en selvstendig eiendom. Det er sønnen som skal ha dette. Han bor for tiden ikke i kommunen, men har sterk tilknytning til eiendommen, og kan tenkes å bosette seg der senere.

Det er en etablert praksis å ikke tillate fradeling av store ubebygde parseller til personer som ikke bor i kommunen. En vanlig begrunnelse for dette er at det er ønskelig å ha en eiendomsstruktur som ikke i seg selv er til hinder for utvikling og fellestiltak i lokalsamfunnet. I tillegg kommer kravet i jordloven når det gjelder landbrukseiendommer: at avkastningsmulighetene på eiendommen ikke skal reduseres.

Administrasjonen foreslår at en ut fra sakens omstendigheter tillater deling slik vedtaket har blitt oppfattet av søker. I og med omstendighetene i saken vil den trolig ikke ha noen presedensvirkning. En kunne stilt vilkår om at eiendommen ikke kan selges til andre enn landbrukseiendommer i kommunen, eller til nære slektninger. I dette tilfellet anses heller ikke det nødvendig, da erverv av ubebygde eiendommer er konsesjonspliktig, og trolig vil fortsette å være det i overskuelig framtid.

Lederens innstilling

1. Ørland/Bjugn landbruksnemnd opphever vedtak i sak 09/2, dato 28.01.2009.
2. Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner nemnda fradeling av en eiendomstomt fra gnr. 5, bnr. 5 i Bjugn bestående av tunet på eiendommen med en tomt på ca. 13 dekar.
3. Med samme hjemmel godkjenner nemnda fradeling av en utmarksparsell på ca. 150 dekar fra gnr. 5, bnr. 5.
4. Klagen fra søker anses med dette tatt til følge. Saken sendes derfor ikke til klageinstansen.