



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Trine Gevingås, 73 19 92 72

Behandling av klage over Ørland kommune sitt vedtak etter jordloven i sak som gjelder fradeling av våningshus på eiendommen Ørland 74/6 – kommunens vedtak omgjøres og delingssøknaden innvilges på vilkår

Forsvarsbygg har på vegne av eier Sigmund Skaret søkt om fradeling av et bolighus med tomt på 380 m² fra gnr. 74 bnr. 6 i Ørland kommune. Hensikten med fradelingen er ifølge Forsvarsbygg å få nødvendig råderett over våningshuset i forbindelse med inngått avtale om innløsning for de som ikke lenger ønsker å bo i rød støysone rundt kampflybasen.

Gnr. 74 bnr. 6 er en landbrukseiendom som i henhold til gårdskartet har et totalareal på 206 dekar, hvorav 138 dekar er fulldyrket jord. Bolighuset som er søkt fradelt ligger i tunet på denne landbrukseiendommen som i tillegg har et annet bolighus som ligger et stykke unna tunet. Eiendommen er ikke i selvstendig drift. Jordbruksarealet er i drift ved bortleie til en annen gårdbruker.

Eiendommen ligger i det som er avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Fradeling til boligformål krever derfor dispensasjon fra nevnte arealbruksformål. Kommunen har avslått dispensasjon, mens Fylkesmannen etter klage har innvilget dispensasjonssøknaden ved vedtak datert 25.01.2019. Fradeling av bolighuset krever i tillegg samtykke etter jordloven § 12.

Felles landbruksnemnd behandlet delingssøknaden etter jordloven i møte den 05.11.2018. Det ble fattet enstemmig vedtak om å avslå søknaden under henvisning til de drifts- og miljømessige ulempene som ville være påregnelige ved etablering av en bolig på fradelt tomt i driftssenteret på en landbrukseiendom.

Forsvarsbygg har påklaget kommunens avslagsvedtak ved brev datert 02.12.2018. Her vises det bl.a. til at Forsvarsbygg med bakgrunn i reguleringsplan for Ørland Hovedflystasjon er forpliktet til å gi et tilbud om innløsning av Sigmund Skaret sin boligeiendom. Forsvarsbygg er ikke enig i at fradeling av boligen vil gi drifts- og miljømessige ulemper slik kommunen har lagt til grunn. Våningshuset er av underordnet betydning for driften av denne landbrukseiendommen, all den tid jordbruksarealene er bortleid til andre.



Bolighuset er derfor ikke nødvendig av hensyn til driften av denne landbrukseiendommen, og det er andre bygninger på gården som først og fremst er viktige for at Sigmund Skaret skal kunne vedlikeholde og se hen til driften. Forsvarsbygg viser også til at i henhold til avtalen er gitt erstatning til Skaret som skal sette ham i stand til å etablere fasiliteter i gårdsbrukets øvrige bygninger, og at eventuelle driftsmessige ulemper på denne måten er søkt avhjulpet.

Ved tredje gangs framleggelse for landbruksnemnda ble det vedtatt å ikke ta klagen til følge. Saken er oversendt Fylkesmannen for endelig vedtak etter jordloven.

Rettslig grunnlag:

I henhold til jordloven § 12 skal deling av landbrukseiendom godkjennes av landbruksmyndighetene. Det sentrale vurderingstemaet som er relevant i denne saken følger av tredje ledd i denne paragrafen:

«Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

Vurderingstemaet i § 12 må tolkes i lys av formålet med jordloven slik det framgår av § 1. Her heter det at loven skal legge til rette for at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. En samfunnsgagnlig bruk innebærer at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov.

I henhold til retningslinjene som er gitt i Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2013, er utgangspunktet at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som § 12 skal verne om.

I henhold til § 12 femte ledd kan delingssamtykke gis på vilkår som er nødvendige for å fremme lovens formål.

Klageinstansens kompetanse:

Som klageinstans kan Fylkesmannen prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak, skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønnet. Dette følger av forvaltningsloven § 34.

Fylkesmannens vurdering:

Formålet med delingsbestemmelsen i jordloven er å sikre og samle ressursene på en landbrukseiendom som grunnlag for drift for nåværende og framtidige eiere. Våningshuset på en landbrukseiendom er en sentral del av eiendommens ressursgrunnlag, og av betydning for hvorvidt en eiendom kan drives selvstendig. Det at en landbrukseiendom har bolig for eieren, sikrer også nærhet mellom eierskap og forvaltning av eiendommens totale ressursgrunnlag, også i de tilfellene der jordbruksarealene er bortleid.

Fradeling av et våningshus med beliggenhet i eiendommens driftssenter, vil erfaringsmessig kunne by på drifts- og miljømessige ulemper i form av konflikter mellom bointeressene og landbruksinteressene. Konflikten har gjerne sitt opphav i gjødsling, bruk av landbruksmaskiner etc. Fradeling av våningshuset på en landbrukseiendom vil fort kunne gå ut over de interessene som § 12 i jordloven skal verne om, og terskelen for å tillate fradeling av et våningshus skal derfor være høy.



Dette generelle utgangspunktet må vurderes opp mot de konkrete forholdene som gjør seg gjeldende. Sigmund Skaret sin landbrukseiendom ikke er i selvstendig drift. Vi har ikke opplysninger om tilstanden på eiendommens driftsapparat eller eventuelt påtroppende generasjon som tilsier at det vil bli aktuelt med selvstendig drift i nær framtid. Det er også på det rene at våningshuset som er søkt fradelt ikke skal brukes til beboelse, jf. Forsvarsbygg sine opplysninger om betingelsene for innløsning. På denne bakgrunnen er det naturlig å anta at hensynet til de eventuelle drifts- og miljømessige ulempene svekkes. Vi savner en mer konkret vurdering fra kommunen på dette punktet.

Etter vår vurdering kan dagens drift av gnr. 74 bnr. 6 med bortleie av jordbruksarealene opprettholdes også etter fradeling av våningshuset. Fradeling av tomt må imidlertid ikke skje på en måte som vanskeliggjør atkomsten til tunet og landbrukseiendommen for øvrig. Dette kan ivaretas ved at det tinglyses rett til atkomst over tomta til det fradelte våningshuset for den som skal drive landbruk på eiendommen.

Vurderingen etter jordloven skal gjøres på bakgrunn av et langsiktig perspektiv, jf. formuleringen i formålsbestemmelsen om at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. For det tilfellet at statens behov for å medvirke til at støyfølsom bruk på gården opphører, må våningshuset med tomt kunne tilbakeføres til gårdsbruket slik at eieren har mulighet til å bosette seg på eiendommen. Vi forstår det slik at den som til enhver tid er eier av gnr. 75 bnr. 6 har fått en form for privatrettslig rett som muliggjør dette.

Vi har merket oss kommunens bekymring når det gjelder vedlikeholdet av eiendommer som Forsvarsbygg overtar. Kommunen viser til at innløste bygninger som ikke blir revet erfaringsmessig blir dårlig ivaretatt, og at dette er uheldig for kulturlandskapet. Vi har forståelse for denne bekymringen. Det er rimelig å anta at risikoen for forfall av bygninger øker når eiendommene er ubebodde og ikke i aktiv drift, og dette vil etter hvert kunne omfatte en del landbrukseiendommer i rød støysone. Vi har også merket oss at våningshuset som er søkt fradelt er SEFRAK-registrert, og at det derfor kan være særlig interessant at dette ivaretas. Selv om hensynet til landbrukets kulturlandskap er et relevant tema etter jordloven § 12, kan et vilkår om ivaretagelse bli relativt tyngende å forholde seg til og vanskelig å gjøre konkret og forutsigbart nok for de som får pålegg om å oppfylle det.

Fylkesmannen finner etter dette at det er grunnlag for å ta klagen til følge og innvilge deling etter jordloven § 12 på en del vilkår.

Vi understreker at hver sak må undergis en konkret vurdering, og at ett enkelt vedtak ikke nødvendigvis er førende for enhver fremtidig søknad om fradeling av våningshus.

Det fattes etter dette følgende

Vedtak:

Med hjemmel i jordloven § 12 og forvaltningsloven § 34 tas klagen fra Forsvarsbygg til følge. Vedtaket fattet av felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn i møte den 05.11.2018 omgjøres, og det gis samtykke til fradeling av våningshuset på gnr. 74 bnr. 6 med tomt på om lag 380 m².



Det er et vilkår at det fradelte huset ikke benyttes til beboelse så lenge det eies av andre enn den som eier landbrukseiendommen.

Det er også et vilkår at den som skal drive landbruksvirksomhet på denne eiendommen sikres rett til atkomst over den fradelte tomta, og at denne retten tinglyses som en heftelse.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 femte ledd.

Med hilsen

Tore Bjørkli e.f.
landbruksdirektør
Landbruksavdelingen

Magnhild Melandsø
seksjonsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Forsvarsbygg Postboks 405 Sentrum 0103 OSLO