

## Saksframlegg

Arkivnr. 153/3	Saksnr. 2014/250-4	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Hubertina Doeven

### Klagebehandling - klage fra Adv.firmaet Christensen mfl. på vedtak i sak 5/4 - fradeling av tomt til kalkunfjøs gnr/bnr 153/3

Dokumenter i saken:

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| 1 | I | Forberedelser til utarbeidelse av klage - ber om å få tilsendt kopi av vedtak  | Advokatfirmaet Christensen - Ertsaas - Kjøren - Smalås ANS        |
| 2 | I | <b>Klage på vedtak - Avslag på søknad om fradeling av grunneiendom - gbnr 153/3 - søker Per Johnny Fossum<br/>Inkl. vedlegg om to sammenlignbare saker</b> | <b>Advokatfirmaet Christensen - Ertsaas - Kjøren - Smalås ANS</b> |
| 3 | U | Foreløpig svarbrev - Klage på avslått søknad om fradeling av grunneiendom  | Advokatfirma Christensen mfl. v Bertil V. Smalås                  |
| 4 | S | Klagebehandling - klage fra Adv.firmaet Christensen mfl. på vedtak i sak 5/4 - fradeling av tomt til kyllingfjøs   |   |

Vedlegg er uthevet i **fet skrift**, samt:

- Søknad om deling av grunneiendom, datert 20.05.2010
- Søknad om deling av grunneiendom, datert 19.07.2013
- Delegert vedtak 5/4, datert 16.01.2014

### Saksopplysninger

#### Bakgrunn

Adv.firmaet Christensen, Ertsaas, Kjøren og Smalås klager i brev datert 27.01.2014 på delegert vedtak 5/4, om å fradele en tomt på ca 2 daa med eksisterende kalkunfjøs. Advokat Smalås representerer Per Johnny Fossum eier eiendommen Flatåsen gnr/bnr 155/2 og Lyset gnr/bnr 153/1 og 3.

Det delegerte vedtaket er datert 16.01.2014 og klagen er dermed rettidig innkommet. Det klages på kommunens saksbehandling, bevisvurdering og rettsanvendelse. Midtre Gauldal kommune

praktiserer at delingssaker etter både jordloven og plan- og bygningsloven behandles i samme sak med samme vedtaksnummer – her nr 5/4, men med ulik hjemmelshenvisning.

#### Innhold i det delegerte vedtaket

Den aktuelle saken er behandlet etter jordlovens § 12, hvor den omsøkte fradelingen er blitt avslått. Deretter er saken behandlet etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m) med samme resultat.

Begrunnelse for avslaget etter jordloven er slik:

*Dette begrunnes med at det allerede er fradelt ca 2 dekar fra samme eiendom (jfr LNT sak 49/07) til samme formål, og fordi det kan synes som om kalkunproduksjonen i begge busene som ligger inntil hverandre etter hvert skal driftes av samme eier, jfr inngåtte forpaktningkontrakter, som oppbører ved utgangen av 2014.*

*Søkeren har ikke etter kommunens vurdering begrunnet søknaden om fradeling på en tilfredsstillende måte. Fradelingen legger ikke til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Kommunen kan ikke se at søknaden ivaretar dette. Med bakgrunn i at deler av installasjonene som tjener kalkunproduksjonen er etablert utenfor angitte tomter, fører ikke delingen til driftsmessige gode løsninger. Delingen kan derfor føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbrukseieendommen gbnr 153/1, 3 gjennom arronderingsmessige forhold, vanskelig adkomst, tråkk og slitasje på eiendommen tomte er omsøkt fradelt.*

*Kommunen kan derfor ikke etter en samlet vurdering se at omsøkt fradeling vil føre til en tjenlig og variert bruksstruktur i området.*

Begrunnelse for avslaget etter plan- og bygningsloven er slik:

*Vedtaket begrunnes med at en sektormyndighet har innstilt negativt i saken.*

#### Klagens innhold

Klageren viser til

- Sakens faktiske sider, slik den oppfattes fra klagerens side.
- Sakens rettslige sider etter jordloven og med henvisning til plan- og bygningsloven. Det vises til endring i jordloven i 2013 og tilhørende retningslinjer i form av rundskriv. I tillegg vises det til jordlovens § 12 tredje ledd og konkret rettsanvendelse og konkluderer at det ikke foreligger tungtveiende hensyn som taler mot en fradeling.
- Under ”anke over saksbehandlingen” vises det til to andre delingssaker og dermed påberopes forskjellsbehandling.
- Det legges til slutt ned påstand hvor det delegerte vedtaket 5/4, datert 16.01.2014 gjøres ugyldig, samt at saksomkostninger kreves tilkjent i medhold av forvaltningsloven.

Klagebrevet er på 8 sider og det vises i sin helhet til brevet som er vedlagt denne saken for detaljert innhold.

Klageren legger til grunn at dersom vilkårene i jordloven er oppfylt vil fradeling etter plan- og bygningsloven kunne skje. Kommunen oppfatter derfor klagen til kun å gjelde jordlovsbehandlingen.

## Vurdering

Rådmannen velger kun å kommentere de delene i klagen som enten er feilaktig framstilt eller fortjener kommentar for nærmere utdypning eller presisering.

### Sakens faktiske sider

Det er korrekt at Midtre Gauldal kommune mottok søknad om fradeling av kalkunfjøs nr 2 i 2010. Søknaden ble imidlertid ikke behandlet fordi grunneier Fossum ikke svarte på kommunens brev av 20 jan. 2011 og heller ikke etter purring i brev av 1. april samme året. På denne tiden ble det etterlyst nærmere informasjon, som skulle danne grunnlag for saksbehandlingen. Kommunen har en plikt til å sørge for at en sak er så godt som mulig belyst før vedtak fattes. Ikke før i juni i 2013 ettersendte Fossum den etterspurte, men fortsatt mangelfulle informasjonen. Kort etter ble han i et tredje brev fra kommunen – juli 2013 – gjort oppmerksom på at hans søknad var foreldet og at en eventuell oppfølging av saken bare kunne skje via en ny søknad på oppdatert skjema og med de fullstendige opplysningene som hele tiden var etterlyst.

Med bakgrunn i de mangelfulle opplysningene og at kommunen selvsagt ikke var ukjent med klagen som lå til Statens landbruksforvaltning (SLF) om standardisert erstatning, ble vedtak i delingssaken ikke fattet før i januar 2014. SLF-saken skulle ikke i seg selv legges til grunn for den aktuelle fradelingssaken, men ville muligens kunne gi kommunen den nærmere informasjonen som hele tiden ble etterlyst. Som kommunen skrev i delingssaken:

*”...er det nødvendig å få kompetanse om hvem det er som skal eie eiendommene, og hvem det er som skal ha ansvaret for drift før fradelingssaken tas opp til behandling etter jordlovens § 12.”*

Det presiseres at kommunen har gjort en individuell skjønnsmessig helhetsvurdering i delingssaken, som er basert på de knappe opplysningene som forelå. Først i foreliggende klagen fra Advokat Smalås får kommunen nærmere begrunnelser for fradelingsbehovet, blant annet økonomiske forutsetninger og forlengelse av forpaktningsavtalene.

Klageren fører fram at fradeling vil skjerme selve landbrukseiendommene for den risiko opplåning og investering i kalkunfjøs medfører. Kommunen har kjennskap til andre saker hvor bankene har tatt pant i gårdene i tillegg og en kan derfor stille spørsmål om realiteten av denne skjermingen. Søker kunne i hvert fall ha opplyst om dette og med bekreftelse fra finansinstitusjon eller en helhetlig plan over finansieringen, ville det ha gitt kommunen opplysningsverdi for saksbehandlingen.

Når det gjelder forpaktningsavtalen så utløper den i slutten av 2014. Som nevnt får kommunen opplysning om forlengelse først i dette klagebrevet.

### Sakens rettslige sider og konkret rettsanvendelse

Klageren mener at i en delingssak kan kommunen ikke legge vekt på at produsentene kan komme til å handle i strid med gjeldende regelverk.

Kommunen er enig i dette og framholdt derfor i sin saksbehandling at

*”Det er kommunen som avgjør om det skal gis samtykke til søknader om deling av landbrukseiendommer.*

*Fylkesmannen er klageinstans. I disse delingssakene kan ikke kommunen ta hensyn til at tomtedelingen kan legge til rette for et regelstridig samarbeid. Kommunen kan informere partene i delingssaken om samarbeidsbestemmelsene...”*

Kommunen har altså lagt vekt på andre forhold enn dette i sin begrunnelse for avslag.

Klageren betviler om kommunens forslag til mulige løsninger ville gitt et annet utfall om noen av de 4 punktene hadde blitt oppfylt.

Kommunen har oppfylt sin plikt til å være opplysende og veiledende, og derigjennom forsøkt å gi mulige løsninger for å sikre søkerens framtid. Dette til tross for foran nevnte manglende informasjon fra søkers side. Kommunen avviser bestemt at dette er gjort ut fra spekulative motiver. Nettopp mangel på informasjon har ført til at kommunen har måttet drøfte og holde åpent flere alternative løsningsforslag, f.eks mulig eiendomsoverdragelse til datter eller oppsigelse av forpaktningsavtalen til Lyset gård AS. Derfor har kommunen i vedtaket lagt vekt på at søker ikke har begrunnet sin søknad om fradeling tilfredsstillende nok og dette er blant annet avslagshjemmel.

Kommunen er også uenig med klageren som mener at bruksstrukturen ikke endres, jf. argumentasjonen på side 5 i klagen, fjerde avsnitt. Pr i dag er kalkunhuset på eiendommen gnr/bnr 153/3 driftsbygningen på eiendommen gnr/bnr 153/1 og 3 og disse to bruksnummer representerer en og samme landbrukseiendom. Fradeling av driftsbygning fra en landbrukseiendom vil helt klart medføre endring i bruksstrukturen.

Klageren bestrider også momentet ”fritt omsettelig”, så lenge aktuelt areal ligger i et landbruksområde regulert til dette formålet. Han mener at en slik eiendom i praksis vil være uomsettelige i markedet. Kommunen kan delvis forstå argumentasjonen, men er ikke enig i den fordi parsellen reelt kan videreselges uten nærmere landbruksfaglige vurderinger. Dermed blir bruksstrukturen endret og hensynet og formålet med delingsbestemmelse vesentlig tilsidesatt.

Kommunen holder også fast ved at installasjonene som delvis er etablert utenfor de aktuelle tomtene – både den fradelte og omsøkte – ikke gir gode drifts- og miljømessige løsninger. Kommunen mener at dette forholdet i tillegg svekker jordlovens intensjon om å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift.

#### Anke over saksbehandlingen

Klageren anfører videre at det er gjort saksbehandlingsfeil. Vurderingen som kommunen har gjort er kortfattet og begrunnelsen oppfattes mangelfull, noe som skal ha hatt direkte innvirkning på vedtakets innhold. Blant annet vil klageren at kommunen skulle ha redegjort for hvilken betydning SLFs vedtak i klagesakene har hatt for kommunens konklusjon.

Til dette er det å si at kommunen nettopp har holdt seg fra å legge SLFs vedtak til grunn i sin begrunnelse. SLF-saken og vedtaket er kommentert i saksutredningen, men kommunen har ikke brukt den som begrunnelse for avslaget i fradelingssaken. Avslaget er tuftet på en selvstendig helhetsvurdering hvor det grunnleggende problemet har vært mangel på informasjon. Som nevnt ovenfor har kommunens hensikt vært å få fram nærmere informasjon, for å fatte et tilfredsstillende vedtak. Når den ikke forelå måtte utfalle være avslag av søknaden.

Påstand om forskjellsbehandling avvises. Kommunen mener at sammenligningen ikke er relevant.

Midtre Gauldal kommunen har lagt fram en grundig saksbehandling med tilfredsstillende vurdering og like grundig begrunnelse.

#### Konklusjon

Klageren har i klagen framsatt noen flere opplysninger om behov for fradeling av tomt for kalkunfjøs. Rådmannen mener imidlertid at det fortsatt hersker usikkerhet omkring eierforhold, driftsansvar og økonomi som skal kunne danne grunnlag for en tilfredsstillende saksbehandling og vedtak. Den opprinnelige begrunnelse i delegert vedtak 5/4 står vedlag.

Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Vedtak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m) opprettholdes også.

### **Rådmannens innstilling**

I medhold av forvaltningslovens § 34 tas ikke klagen slik den er framsatt i brev datert 27.01.2014 av Advokat Smalås i Adv.firmaet Christensen, Ertsaas, Kjøren og Smalås, til følge.

Begrunnelse er at manglende informasjon fortsatt gir usikkerhet omkring eierforhold, driftsansvar og økonomi som skal kunne danne grunnlag for en tilfredsstillende saksbehandling og vedtak.

Delegert vedtak nr. 5/4 av 16.01.2014 opprettholdes i sin helhet.