



Sunnal kommune  
Postboks 94  
6601 SUNNDALSØRA

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Trine Gevingås, 73 19 92 72

## Klagebehandling etter jordloven - fradeling av seterhus fra Sunndal - klagen er tatt til følge

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i brev [redacted] erklært seg inhabil etter forvaltningsloven § 6 andre ledd til å behandle vedlagte klage fra Sunndal bondelag over vedtak av Sunndal kommune om fradeling av seterhus på landbrukseiendommen [redacted]. Bakgrunnen er at Fylkesmannen i Møre og Romsdal bl.a. har gitt positiv høringsuttalelse etter plan- og bygningloven i saken.

I brev datert 25.08.2020 er Fylkesmannen i Trøndelag oppnevnt som settefylkesmann. Vi har fått oversendt saksdokumentene fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

### Sunnal kommune har i forbindelse med sin behandling av saken opplyst følgende:

[redacted] eier eiendommene gnr. [redacted] som ligger på Grøa, samt setereiendommen [redacted] som ligger i Grøvudalen. [redacted] har søkt om å få dele fra en tomt på ca. 2 dekar fra setereiendommen [redacted]. På omsøkte tomt står det to bygninger; et seterhus og et seterfjøs. Søker inngikk den [redacted] en intensjonsavtale om salg av tomte der kjøper er [redacted]. Omsøkte areal ligger innenfor Åmotan-Grøvudalen landskapsvernområde og er i kommuneplan for Sunndal vist som landbruk-, natur- og friluftsområde.

Eiendommen [redacted] inklusiv setereiendommen [redacted] har ifølge gårdskart fra Nibio 103 dekar fulldyrka jord, 7 dekar overflatedyrka jord og 46 dekar innmarksbeite. Av innmarksbeite ligger 22 dekar rundt setertunet på [redacted]. Jorda på eiendommen [redacted] er bortleid til flere nabobruk. Setereiendommene har felles utmark med gnr. [redacted] kalt Grøvudalen fjellsameie. I følge rettsbok for Nordre Nordmøre jordskifterett sak nr. [redacted] har alle setereiendommene i Grøvudalen fått hver sin teig og eierne har full rådighet over sine teiger med de begrensinger som følger av bestemmelser beskrevet i rettsboken og vernebestemmelsene som til enhver tid gjelder.

Søknaden om deling er vedlagt en dispensasjonssøknad fra arealformålet landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF). Det opplyses i dispensasjonssøknaden at setereiendommen ble kjøpt i 1786 og det ikke har vært drift på setra siden 1953. Setra har sporadisk vært brukt som hytte siden da.



Bygningsmassen er fra rundt år 1800 og bygningene er sefrakregistrert. Søker oppgir følgende grunner for å dele fra tomt med påstående seterhus:

Eiendommen gnr [REDACTED] er ikke i selvstendig drift. Bygningene er lite brukt og har stort behov for restaurering, noe som vil medføre store kostnader. Eiendommen har flere gårdsbygninger som det er ønskelig å bruke ressurser på. Etter et salg skal eiendommen brukes til fritidshus av [REDACTED] sine ansatte og vil også bli stilt til disposisjon for fjellfarende som jegere, saueletere mv. [REDACTED] ønsker også å vise gammel byggeskikk og tradisjon til ansatte og forbindelser. Det opplyses at det har vært fradelt en seterbu med tomt og en hyttetomt tidligere i Grøvudalen. Ved fradeling, så vil jakt-, fiske- og beiterettigheter fremdeles ligge til hovedbruket [REDACTED]

Dovrefjell nasjonalparkstyret har i uttalelse datert [REDACTED] 2019 opplyst at tiltaket ikke er søknadspliktig etter verneforskriften.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i uttalelse datert [REDACTED] 2019 opplyst at landskapsvernet ikke er til hinder for en fradeling eller en restaurering av setra som omtalt. Fylkesmannen har heller ikke innvendinger mot tiltaket på landbruksfaglig grunnlag. Fylkesmannen har per telefon til kommunen opplyst at de ikke hadde merknader til tiltaket fordi dette ikke er en seter i drift, og at de derfor anså vurdering av delingsaken som en del av det kommunale selvstyret.

### **Saksgangen:**

Kommunedirektøren innstilte på avslag, men teknikk-, miljø- og kulturutvalget fattet den [REDACTED] 2020, i sak [REDACTED] følgende vedtak:

*«Teknikk-, miljø- og kulturutvalget gir [REDACTED] godkjenning på søknad om fradeling av ca 2 dekar tomt rundt seterhusa på eiendommen [REDACTED]. Vedtaket er fattet med bakgrunn i felles ønske om å bevare seterhusa på en god måte og en fremtidig berikelse av miljøet rundt dalen.»*

Dette vedtaket er påklaget av Sunndal Bondelag ved brev datert [REDACTED] 2020. I klagen er det bl.a. pekt på følgende forhold:

Sunndal bondelag er opptatt av at beitenæringa trenger areal, og mener at det er bra jordvern å sikre beiteressursene i seterdalene i Sunndal kommune. I Grøvudalen beiter det både storfe og sau i sambeiting, noe som er helt nødvendig for å ta vare på arealressursene. Alt beiteareal i dalen er utleid av alle setereiendommene i fellesskap. Det vises til konflikter i områder der det er hytter og husdyr i forhold til husdyrgjødsel og støy. En slik konflikt i Grøvudalen kan føre til at beitebruken opphører, og bondelaget mener det ikke er i samsvar med områdets formål.

Bondelaget viser videre til at fradeling av hyttetomt ikke er i tråd med formålet i jordloven, da resultatet av delingen ikke er til gagn for den som har yrket sitt i landbruket i dag eller i fremtiden jf. formålsbestemmelsen i jordloven. Vurderingen av momentene i jordloven § 12 tredje ledd taler også mot å gi tillatelse til fradeling. Bondelaget er bekymret for mulige presedensvirkninger for andre setereiendommer. Det stilles spørsmål ved om søknaden om deling også skulle vært behandlet etter jordloven § 9 om omdisponering.

[REDACTED] har i brev datert [REDACTED] 2020 gitt tilsvar. [REDACTED] viser til at saken omhandler restaurering av en hytte, og ikke modernisering. Søker og hans familie skal fortsatt ha bruksrett til hytta etter at salget er gjennomført, og at dette ikke vil gjøre hytta attraktiv for videresalg. [REDACTED] viser også til at



tomt og forslag til størrelse på tomt er et forslag, og at alt utenfor husnovene fortsatt skal være beite.

Sunndal kommune ved teknikk, miljø og kulturutvalget behandlet klagen i sitt møte den ■■■■ 2020, men fant ikke grunn til å ta den til følge.

Fylkesmannen i Trøndelag skal etter dette ta stilling til om Sunndal kommune sitt vedtak er i tråd med jordloven §§ 1 og 12, og om det i klagen er pekt på forhold som tilsier at saken bør få et annet resultat.

### **Rettslig grunnlag:**

Formålet med jordloven er gitt følgende ordlyd i lovens § 1:

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

§ 12 i jordloven regulerer deling av eiendom som kan brukes til jord- eller skogbruk, her er de første tre leddene i paragrafen gjengitt:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd 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](#).»

### **Klageinstansens kompetanse:**

Forvaltningsloven § 34 inneholder følgende bestemmelser om klageorganets mandat:

«Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal klageinstansen avvise saken, jfr. dog § 31. Klageinstansen er ikke bundet av at underinstansen har ansett vilkårene for å foreligge.



Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret.

Vedtaket kan ikke endres til skade for klageren, med mindre dennes interesser finnes å måtte vike for omsynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser. Melding om slik endring må være sendt klageren innen 3 måneder etter at underinstansen mottok klagen. Begrensningene i første og annet punktum gjelder likevel ikke når vedtaket også er påklaget av en annen klager, og dennes klage finnes begrunnet.

Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling.»

## **Fylkesmannens vurdering:**

### **1. Klageadgangen for Bondelaget:**

Det er forvaltningsloven § 28 første ledd som regulerer hvem som kan klage på et forvaltningsvedtak. Her heter det at enkeltvedtak kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse. Begrepet «rettslig klageinteresse» i forvaltningsloven § 28 første ledd, skal forstås på samme måte som «rettslig interesse» i den tidligere tvisteloven § 54. Organisasjoner og foreninger kan etter denne bestemmelsen klage på vedtak som gjelder forhold som det ligger innenfor organisasjonens/foreningens formål og naturlige virkeområde å ivareta.

Etter Fylkesmannens vurdering er det ikke riktig å si at kommunens vedtak som gir tillatelse til fradeling av seterbebyggelse retter seg mot eller direkte gjelder bondelaget. Sunndal bondelag kan derfor ikke sies å være part i saken, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav e.

I Rt. 2003 s. 833 (30) uttalte Høyesterett at for at det skal foreligge rettslig interesse for en forening, må foreningen ut fra formål, virksomhet og representativitet ha tilstrekkelig tilknytning til saken. Utgangspunktet for vurderingen av formålet vil være vedtektene, jf. Schei m.fl., Tvisteloven kommentarutgave (2. utg. 2013), s. 57 og Backer, Rettslig interesse for søksmål, skjønn og klage (1984), s. 153. Rettslig klageinteresse for organisasjoner skal også avgjøres ut fra medlemstall og representativitet. Begge deler må ses i sammenheng med organisasjonens geografiske nedslagsfelt, jf. bl.a. Backer, Rettslig interesse for søksmål, skjønn og klage, 1984 s. 158 og SOM-2017-2102.»

På bondelaget sine nettsider opplyses det at de er den største næringsorganisasjonen i landbruket. Og at de har til formål å sikre de beste vilkårene for norsk matproduksjon. Gjennom sine lokallag følger bondelaget opp utvikling i arealbruk og offentlige beslutninger knyttet til dette. Fylkesmannen finner etter dette at Sunndal bondelag både ut fra formål, virksomhet og representativitet har slik tilknytning til denne saken at vilkårene for å ha rettslig klageinteresse er oppfylt.

### **2. Vurdering etter jordloven §§ 1 og 12:**

I henhold til kart ligger seterbygningene midt inne i et drøyt 20 dekar stort innmarksbeite. Kommunedirektøren har tatt utgangspunkt i momentene etter § 12 tredje ledd i sin vurdering av delingssøknaden. Om hensynet til vern av arealressursen er det bl.a. sagt følgende:



«Setereiendommer er å se på som en ressurs for en landbrukseiendom; en setereiendom kan utnyttes som tradisjonell seter eller den kan brukes som en inntektskilde for eier i turismesammenheng eller annen tilleggsnæring til landbruket. Fradeling av seterhusa må sees i et langsiktig perspektiv. Hva vil være best i det lange løp; å berge seterhusa slik at disse kan nyttes til bl.a. overnatting videre eller hensynet til gårdens framtidige ressurser. Det er positivt at det er interesse for å restaurere husa i stedet for at de forfaller og blir til nedfalls. Denne eiendommen er en stor utmarkseiendom. Forvaltningen av eiendommen krever at det er hus på eiendommen som kan brukes i denne sammenhengen, selv om eiendommen ikke nyttes til tradisjonell seter. Ved en fradeling mister gnr. [REDAKERT] seterhusa sine. Dersom en framtidig eier av eiendommen ønsker å drive med beitedyr og derfor har behov for seterhus, må det bygges nytt.»

Når det gjelder hensynet til kulturlandskapet, merker Fylkesmannen i Trøndelag seg følgende opplysninger og vurdering:

«Grøvdalen er den eneste intakte seterdalen som er i Sunndal. Det er viktig å beholde denne som den seterdalen den er på grunn av sine kvaliteter; bl.a. stort biologisk mangfold og et unikt kulturlandskap som er avhengig av beitedyr. Kulturlandskapet er også et av verneformålene i Åmotan-Grøvdalen landskapsvernområde som setereiendommen ligger i. En fradeling av seterhusa på [REDAKERT] til hytteeiendom, vil føre til presedens i andre lignende saker, noe som ikke er ønskelig. Når enkeltbygninger fradeles oppstår det gjerne nye behov. Over tid vil dette kunne redusere seterlandskapetets verdi, og fradelinger inne på setertunet kan i flere tilfeller hindre den næringsmessige utnyttningen av setereiendommen som helhet.»

I forbindelse med de drifts- og miljømessige ulempene uttaler kommunedirektøren følgende:

«Grøvdalen blir brukt som beitedal for sau og storfe. Fradeling av seterhusa med formål hytte, kan medføre mere trafikk av folk, forstyrrelse av dyr på beite og konflikter mellom bruken av hytta og beitebruken. Konflikter kan være husdyrgjødsel rundt hytta og støy fra sau og bjeller. Det siste er problemer som erfaringsmessig har oppstått i andre områder i kommunen der det er både hytter og sau på beite.»

Vi ser at det er pekt på at det tidligere har vært fradelt en seterbu og en hyttetomt i Grøvdalen. Til dette har kommunedirektøren opplyst at disse fradelingene skjedde i 1976 før området ble vernet.

Fylkesmannen slutter seg til kommunedirektørens vurdering etter jordloven § 12 tredje ledd, og finner at konklusjonen om at delingssøknaden bør avslås er i tråd med disse bestemmelsene.

Vi merker oss at bondelaget peker på det konfliktpotensialet som landbruket har erfaring med når det gjelder fritidsbebyggelse i områder hvor det beites. Fylkesmannen i Trøndelag deler denne erfaringen. Fylkesmannens erfaring fra lignende områder er at i de tilfellene seterbebyggelse tas i bruk til fritidsformål, kan betingelsene for beitevirksomhet bli dårligere. Dette er ikke i tråd med de hensyn jordloven skal ivareta. Det vises bl.a. til formålsbestemmelsen i jordloven hvor det heter at jordviddene skal brukes av de som har yrket sitt i landbruket. Vi deler også bondelagets bekymring for at et delingssamtykke i denne saken kan bidra til å dreie praksis etter § 12 i uheldig retning.

### **3. Respekten for det kommunale selvstyret:**

§ 34 i forvaltningsloven inneholder bestemmelser om klageinstansens kompetanse. Her heter det bl.a. at klageinstansen skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av



det frie skjønn. Videre heter det at det skal fremgå hvordan hensynet til det kommunale selvstyret er vektlagt. Det vises til lovteksten som er gjengitt ovenfor.

Vi ser at utvalgets innvilgelse av delingssøknaden er begrunnet med at det er ønskelig å bevare seterhusene til framtidig berikelse av miljøet i dalen. Fylkesmannen i Trøndelag har merket seg bildene av seterhusene som er vedlagt saken. De ser relativt forfalne ut, og en istandsetting utført av en aktør med forståelse for lokal byggeskikk vil kunne bidra positivt i kulturlandskapet. Vi forstår det slik at bygningene ikke vil bli modernisert, men bevart ut fra sin opprinnelige funksjon. Vi merker oss hva søkeren har opplyst om dette i sitt brev datert [REDACTED] 2020.

For øvrig er utvalgets vedtak relativt sparsomt begrunnet. Vi kan ikke se at det er gjort noen vurdering ut fra de andre momentene i § 12 tredje ledd. Vi savner særlig en vurdering av bondelagets anførsler knyttet til de drifts- og miljømessige ulempene, og den presedensen et positivt vedtak i denne saken kan medføre for senere saker.

Når vi ikke finner grunn til å legge avgjørende vekt på hensynet til det kommunale selvstyret i denne saken, skyldes det at utvalget har unnlatt å gi en begrunnelse som viser at samtlige tema etter § 12 tredje ledd er vurdert. Vi kan heller ikke se at kommunen har imøtegått anførselene i klagen på en måte som gir grunn til å se bort fra disse.

Vi har forståelse for eierens ønske om å fradele og selge bygningene, og ser at dette kan gi fordeler både privatøkonomisk og ellers. Dette er forhold vi etter loven ikke kan tillegge avgjørende vekt.

Vi finner at det hefter mangler ved begrunnelsen for kommunens vedtak, samt at bondelagets klage inneholder anførsler som bør føre fram. Det fattes etter dette følgende

#### **Vedtak:**

**Med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og jordloven §§ 1 og 12 tas klagen fra Sunndal bondelag til følge.**

**Søknaden om fradeling av seterhus fra gnr. [REDACTED] i Sunndal kommune er endelig avslått.**

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

Med hilsen

Anstein Lyngstad (e.f.)  
fung. landbruksdirektør  
Landbruksavdelingen

Magnhild Melandsø  
seksjonsleder  
Landbruksavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Sunndal bondelag

Postboks 2520

c/o Knut Flatvad Sunndalsvegen 1254

6404

MOLDE

6601

SUNNDALSØRA

