



Ringerike kommune
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marit Surlien Hoen, 32 26 67 16

Opphever avslag på søknad om å fradele hytta på Knappåsen - 305/10 - Ringerike

Vedtak

Statsforvalteren opphever Ringerike kommune sitt vedtak av 29. september 2023, jf. forvaltningsloven § 34 siste ledd. Det følger av tomtefesteloven § 32 at en fester har krav på å få innløst en festetomt til fritidshus når det har gått 30 år av festetiden.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Sakens bakgrunn

Vi viser til mottatt oversendt klage 11. desember 2023 på Ringerike kommune sitt vedtak av 29. september 2023. Kommunen avslår søknaden fra Steffen Bjerkely om å få fradelt et areal på rundt 1,5 daa rundt hytta på Knappåsen på eiendom gbnr. 305/10. Vi har senere (23. januar i år) mottatt et tillegg til klagen, der Steffen Bjerkely (senere også omtalt som klager) gir ytterligere kommentarer til avslaget fra Ringerike kommune.

Steffen Bjerkely fester tomte på Knappåsen på eiendommen gbnr. 305/10 i Ringerike kommune. Allerede i 1965 ble skogskoia «Bergetjernshytta» overdratt fra Nils O. Brekke til Rolf Larsen og Olga f. Roa (Bjerkely sine besteforeldre), jf. skriftlig avtale om overdragelse. Festekontrakt ble så inngått mellom Bjerkely og bortfester, daværende eier av eiendommen Gudbrand Brække, i 2007, jf. festeavtale. Tomte ble ikke oppmålt, og det foreligger ingen tinglyst festeavtale. Bjerkely har betalt en årlig festeavgift til grunneier siden den gang, og avgiften har inngått i gårdsregnskapet. Alle øvrige utgifter i forbindelse med oppgradering av hytta er betalt av Bjerkely.

Hytta var opprinnelig bygd som skogshusvære, men har i over femti år fungert som fritidsbolig for Bjerkely og hans familie. I overdragelsen fra 1965 står det at det ble betalt 5 000 kr for den gamle tømmerdelen og at «Utgifter for å sette hytta i beboelig stand er eier uvedkommende».

Det omsøkte arealet ligger i et område som ifølge kommuneplanen for Ringerike kommune er avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF - område). Eiendommen det er søkt om deling fra består ifølge Gårdskart av totalt 10 753,4 daa, hvorav 228,5 dekar dyrka mark, 8 909,3 dekar



produktiv skog og 1 459,8 dekar annen mark. Skogen er fordelt på fem teiger med få kilometers avstand. Arealet som søkes fradelt ligger omtrent midt i den største skogteigen på 6 400 dekar.

Kommunen sin vurdering av søknaden og klagen

Ringerike kommune har vurdert søknaden om fradeling med utgangspunkt i jordloven § 12. *Deling* første ledd, som sier at en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, ikke kan deles uten at det er gitt tillatelse etter jordloven. Videre har kommunen vektlagt jordloven § 12 tredje ledd som sier hva det skal legges vekt på ved avgjørelsen av om tillatelse til fradeling skal gis. I vedtaket datert 29. september 2023 står det følgende under avsnittet om Samlet vurdering:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor har kommunen kommet fram til en fradeling vil være uheldig for en eiendom av denne typen. Det vil være en fordel for både skogsdrift og jakt-/ fiskeutleie å kunne ha et skogshusvær på en eiendom med over 8 900 dekar skog. Samtidig ligger det omsøkte fradelingsarealet så og si midt inne i den største skogteigen. Vi kan ikke se at omsøkt fradeling vil legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur, jf. jordloven § 12. Vår konklusjon er derfor at søknaden om fradeling ikke imøtekommes.

Kommunen mottok klagen fra Bjerkely 20. oktober 2023. Klagen var sendt inn i rett tid, og kommunen har behandlet klagen. I klagen er det lagt vekt på at hytta ikke blir brukt som skogshusvær i forbindelse med skogsdrift, jakt eller fiske, og ut fra det ikke er behov for et skogshusvær for å kunne skjytte skogen eller utøve jakt- eller fiskeaktiviteter på eiendommen. Ringerike kommune har spesielt lagt vekt på hva slags nytte og verdi ei hytte kan ha for en skogseiendom som gbnr. 305/10 og skriver at:

I vår behandling av delingssøknaden har vi vurdert det til at det ikke er heldig for en så stor skogseiendom, å ikke ha tilgang til en eneste hytte/skogshusvær. Man kan ikke uten videre vente at det vil bli gitt tillatelse til oppføring av en ny hytte, om det skulle bli aktuelt i fremtiden. Selv om hytta i dag ikke blir brukt til skogsrelatert virksomhet, mener vi at den kan ha en verdi i seg selv for skogseiendommen, og at den derfor ikke bør deles fra. Vi vet i dag ikke noe om framtidig bruk og behov for skogshusvær/hytte for eiendommen. Men vi er av den oppfatning at det vil være positivt for skogseiendommen som helhet, å ha en hytte som er tilknyttet eiendommen.

Statsforvalteren sin vurdering

Klagen er fremmet i tråd med frist og krav gitt i §§ 28 og 29 i forvaltningsloven. Kommunen har vurdert saken etter jordloven § 12. *Deling*.

Ifølge søknaden fra Bjerkely ble festekontrakten inngått allerede i 1965, jf. avtale om overdragelse. Nå søkes festetomta fradelt etter jordloven § 12, men spørsmålet er imidlertid om innløsningen av festetomta krever en slik tillatelse til fradeling etter jordlovens § 12.

I jordlova § 12 første ledd står det:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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).

Tomtefesteloven § 32 tredje ledd lyder slik:

Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida – om ikkje kortare tid er avtalt – eller når festetida er ute. Etter at det er gått 30 år av festetida, kan



festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått to nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått ti nye år.

Innløsningsretten etter tomtefesteloven § 32 *Rett til innløyning av festetomt til bustadhus og fritidshus*, tredje ledd sier at retten til å innløse festetomt ikke er avhengig av samtykke fra offentlig myndighet dersom festetomta var bebygd da kravet om innløsning ble framsatt, og fradelingssamtykke enten ble gitt da festeavtalen ble inngått eller ikke trengtes den gang.

I en tolkningsuttalelse fra 10. juni 2008 av justis- og politidepartementet står det:

Eit sentralt spørsmål er kva som skal reknast som "samtykke til bortfeste" etter tomtefestelova § 32 tredje ledd, og vidare kva som skal reknast som eit samtykke til innløyning frå offentlig styresmakt etter den same føresegna. Problemet er m.a. at den tilgrensande offentlegrettslege lovgivinga til dels er formulert i ein annan terminologi. Mellom tomtefestelova § 32 tredje ledd og jordlova § 12 første ledd er det rett nok godt samsvar. Jordlova § 12 første ledd talar eksplisitt om å gi samtykke til bortfeste, jf. tredje punktum samanhalde med første punktum. Regelen i tomtefestelova § 32 tredje ledd inneber at eit slikt samtykke til bortfeste også skal reknast som eit samtykke til fradeling etter jordlova § 12. I desse tilfella er det derfor ikkje nødvendig å søkje om delingsløyve etter jordlova.

Da festeforholdet ble inngått allerede i 1965, var det ikke krav om samtykke til bortfeste etter jordloven. Kravet om samtykke til bortfeste kom inn i jordloven av 1955 ved en lovendring 19. juni 1970 nr. 61, altså etter at festeforholdet ble inngått. Innløsningsretten etter tomtefesteloven § 32 tredje ledd er ikke avhengig av samtykke fra offentlig myndighet, fordi festetomta er bebygd og fradelingssamtykke trengtes ikke den gang festeavtalen ble inngått. Preseptoriske regler kan ikke fravikes. Det eldre festeforholdet ble fornyet med en festekontrakt i 2007 mellom Bjerkely (fester) og Gudbrand Brekke (bortfester og eier av gbnr. 305/10). Det er ingen tvil om at det er gått 30 år av festetiden.

Med bakgrunn i ovennevnte mener vi at Bjerkelys rett til innløsning av festetomta fra 1965 gjelder uavhengig av eventuelle tillatelser til fradeling etter jordloven § 12 og følgelig ikke krever tillatelse etter jordlova § 12.

Konklusjon

Det følger av tomtefesteloven § 32 at festeren har krav på å få innløst en festetomt til fritidshus når det har gått 30 år av festetiden. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 29. september som avslår søknaden om fradeling.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Marit Surlien Hoen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Nils Christian Brekke
Steffen Bjerkely

Nesveien 25, Hønen Alle 9
Hensveien 187

3515 HØNEFOSS
3516 HØNEFOSS