N O R D

ADVOKATFIRMA

Sortland kommune
Postboks 117

8400 SORTLAND

Mo i Rana, den 14. november.2022

INNSPILL I FORBINDELSE MED BEHANDLING AV KLAGE PÅ VEDTAK ETTER JORDLOVEN, SAKSNR. 22/2872 – MIN KLIENT: EIRIK WALLSTAD

1. Innledning

Jeg viser til brev fra Sortland kommune til Eirik Wallstad datert 3. november 2022 hvor det gis underretning om innkommet klage på vedtak fattet i FS-sak nr. 108/22 omhandlende omdisponering etter jordloven for flytting av adkomstveg. Klagen, som er datert den 2. november 2022 er fremsatt av advokatfirmaet Haagensen & Bakkelund ved advokat Helene Johnsen, på vegne av Kyrre Carlsen.

Undertegnede representerer Eirik Wallstad. Fristen for å inngi uttalelse er satt til 14. november 2022 og uttalelsen er dermed rettidig.

Klagen inneholder en rekke anførsler som skal underbygge at kommunens vedtak er ugyldig. Det hevdes også at jordskifteretten har overskredet sin kompetanse.

En er fra denne side uenig i de anførsler som er fremsatt, og en vil i det følgende få gi en begrunnelse for dette, både rettslig og faktisk, for å ytterligere å belyse saken og eventuelt påvise uriktigheter.

2. Har jordskifteretten kompetanse til å omskipe / flytte adkomstvegen?

Klager har anført at jordskifteretten utelukkende har formell kompetanse til å endre servitutten på bnr. 23 og at jordskifteretten har overskredet sin kompetanse ved å avgjøre hvor traséen skal gå videre på bnr. 55. Det heter i klagen på side 3, tredje avsnitt:

> *«Når det kommer til eiendommen gnr. 41 bnr. 55 har (…) ikke kommunen kompetanse til å gi tillatelse til søker om omdisponering av jord, fordi jordskifteretten ikke hadde kompetanse til å fastsette hvor eierne av gnr. 41 bnr. 55 skulle legge veien på egen eiendom og det heller ikke er noe avtalerettslig grunnlag om dette.»*

Dette gjentas ytterligere i klagen på side 9, i annet avsnitt.

Klager ser dermed ut til å mene at jordskifterettens kompetanse er avgrenset til å fastsette trasé innenfor eiendommen 41/23. Det anføres at dette er uriktig forståelse av hvilken kompetanse jordskifteretten besitter.

NORD ADVOKATFIRMA DA
NORDAHL GRIEGS GT. 10 / POSTBOKS 3
8601 MO I RANA
75 16 62 00 / 75 16 62 09
KONTOR@NORDADVOKATFIRMA.NO

WWW.NORDADVOKATFIRMA.NO

ADVOKAT DAN ERIK KJELLNØ
ORG 971 462 302 MVA
DEK@NORDADVOKATFIRMA.NO
906 17 210

ADVOKAT ALLAN ROGNAN
ORG 986 522 123 MVA
AR@NORDADVOKATFIRMA.NO
918 07 055

ADVOKAT TORIL VALLA
ORG 990 100 810 MVA
TV@NORDADVOKATFIRMA.NO
928 19 412

ADVOKAT BJØRN IMMONEN
ORG 998 454 514 MVA
BAI@NORDADVOKATFIRMA.NO
952 25 214

ADVOKAT MARTIN BRÅTENG
ORG 899 246 012 MVA
MB@NORDADVOKATFIRMA.NO
414 61 110

ADVOKAT THOMAS ANDREASSEN
ORG 918 138 102 MVA
TA@NORDADVOKATFIRMA.NO
958 35 167

Jordskifterettens kompetanse

Saken ble fremmet for jordskifteretten som krav om skjønn etter jordskifteloven § 5-4, jf. § 5-3 første ledd bokstav g for omlegging av vegtrasé.

Etter jordskifteloven § 5-4 har jordskifteretten kompetanse til å holde skjønn og treffe andre avgjørelser som *egen selvstendig sak* etter de lovbestemmelser som er opplistet i § 5-3. Jordskifteloven § 5-3 bokstav g) gjelder skjønn eller andre avgjørelser etter servituttloven §§ 5-7 og § 13. Jordskifterettens kompetanse følger av servituttloven § 18.

Jordskifteretten har imidlertid også kompetanse til, etter jordskifteloven § 5-3 og de lovbestemmelser som der er henvist til, å holde skjønn og treffe andre avgjørelser *i forbindelse med* («i samband med») *sak for jordskifteretten*. Blant annet gir jordskifteloven § 5-3 bokstav f) jordskifteretten kompetanse til i denne forbindelse å gjøre vedtak om «eigedomsinngrep» til bygging av privat vei. Vilkåret er at det ytes vederlag til den det angår dersom det må regnes som klart at inngrepet vil være til mer skade enn gunst, jfr vegloven § 53. Vegloven § 53 første ledd lyder slik:

> «*Jordskifteretten kan gjere vedtak om eigedomsinngrep til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av privat veg, her og gangstig, kløvveg og liknande, mot vederlag til den det råkar, dersom det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade».*

Etter tredje ledd kan jordskifteretten avgjøre hva inngrepet skal gå ut på, hvor langt det skal gå, og hvilke vilkår som i tilfellet skal settes for inngrepet.

Jordskifteretten har etter bestemmelsen i bokstav f) dermed åpenbart formell kompetanse til å gjennomføre eiendomsinngrep på bnr. 55, motsatt av hva som hevdes fra klagers side.

At flytting av privat adkomstveg faller inn under begrepet «eiendomsinngrep» i denne forstand, kan ikke være tvilsomt. Vegloven kapittel VII omhandler nettopp «Private vegar» og begrepet utdypes ytterligere i lovens § 49:

> *«Eigedomsinngrep etter denne lova er det når eigedomsretten til fast eigedom eller bygning eller anna som har fast tilknytnad til slik eigedom, blir tatt med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over eigedom som nemnt blir tatt, endra, overført eller avløyst med tvang.»*

Det bemerkes at dersom jordskifteretten *ikke* skulle inneha en slik kompetanse ved omskiping av adkomstrett, ville resultatet kunne bli at man fikk en ny adkomstveg bestående av to ikke-sammenhengende veistykker. Likeledes ville man herunder også risikere at vegen ble videreført på klagers eiendom slik at ønsket om å unngå støy og støvplager, gjenoppsto. Dette er åpenbart ikke meningen. Kompetansen må derfor anses som en naturlig og åpenbar del av jordskifterettens myndighet, med hjemmel i § 5-3.

Jordskifterettens vurdering av disse spørsmålene er grundig og upåklagelig, og jordskifteretten har kommet til at eiendomsinngrepet totalt sett gir den beste adkomstløsningen:

> *«Retten har ovenfor kommet til at flyttingen av veien ikke vil være minst like god for Carlsen som dagens ordning; Carlsens adkomst til offentlig vei vil bli lengre, den nye veien vil legge beslag på*

> *minst 1,5 daa av Carlsens produksjonsareal og medføre økt ansvar for vedlikehold og snøbrøyting.*
>
> *Ved vurderingen av tapet for Carlsen har retten ikke tatt hensyn til at kjørelengden mellom Solvang og Finstad blir lengre. Gården Finstad har ikke bruksrett til veien. Retten legger følgelig til grunn at den interne transporten mellom Finstad og Solvang ikke er i samsvar med formålet med veiretten og at denne bruken derfor er i strid med bestemmelsene i servituttloven.*
>
> *Omskipingen vil medføre at Carlsen fritt kan drive transport mellom Solvang, Finstad og de andre produksjonsarealene. De vil også på andre måter ha nytte av å ikke være avhengig av å kjøre gjennom tunet til naboen, først og fremst ved at de slipper faren for å forårsake en ulykke i tunet. Totalt sett reduserer disse fordelene skaden for Carlsen, men ikke tilstrekkelig til at flyttingen vil være minst like god for dem. Ved en totalvurdering av vilkårene mener retten likevel at det foreligger en kvalifisert interesseovervekt for Wallstad – vinningen for hans eiendom vil være betydelig større enn tapet for Carlsens eiendom. Etter rettens mening vil også en omskiping av veien medføre en samfunnsmessig nytte, først og fremst ved at ulykkes- og smitterisiko blir redusert. Omskipingen vil utvilsomt være mer til gagn enn skade, jf. oreigningsloven § 2, 2. ledd.*

Jordskifteretten har også i tråd med alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper samt både servituttlovens- og veglovens bestemmelser fastsatt vederlag til bnr. 55.

> *«Som et tredje vilkår etter § 6 skal den som krever omskiping «svara mellomlag i jord, rettar eller pengar». Mellomlaget må ikke setter så lavt at omskipingen blir til skade for motparten. Etter rettsteori kan mellomlaget – eller vederlaget – derimot være større enn tapet. Wallstad har selv foreslått at Carlsen – som et passelig vederlag – kan overta gnr. 41 bnr. 41. Dette landbruksarealet ligger på vestre side av Solvang, i nær og god tilknytning til Solvangs egne landbruksarealer. Etter det som framkommer av matrikkelkartet er gnr. 41 bnr. 41 på 50,6 daa, hvorav ca. 16,8 daa er dyrka og resten myr eller annen ukultivert fastmark. En overføring av dette arealet vil etter rettens mening klart medføre at vederlaget blir langt større enn Carlsens tap. I og med at Wallstad selv har foreslått det, har retten likevel kommet til at Carlsen gis dette arealet som vederlag.»*

Kyrre Carlsen har dermed – etter jordskifterettens mening – fått et høyere vederlag enn hans tap skulle tilsi.

Det kan dermed ikke være tvilsomt at jordskifteretten har handlet innenfor sin kompetanse.

Under ingen omstendighet har klager anket over jordskifterettens dom, hvilket han burde ha gjort dersom han mente at jordskifteretten hadde foretatt seg noe ulovlig – hvilket den ikke har.

<u>Forholdet mellom jordskifterettens og kommunens kompetanse</u>

Klager har flere ganger i klagen påpekt at Sortland kommune ikke har større kompetanse enn jordskifteretten og at ettersom jordskifteretten har gått ut over sin kompetanse, vil det også være en feil at kommunen legger denne feilaktige fremgangsmåten til grunn for sin vurdering etter jordloven.

Denne problemstillingen er ikke aktuell ettersom jordskifteretten er godt innenfor sin kompetanse, jfr. drøftelsen ovenfor.

3. Kommunens vurdering etter jordloven

Klagers anførsler

Om kommunens vurdering etter jordloven anfører klager følgende på side 4, pkt. 4 og på side 5 i avsnitt 8:

> *«Det at det foreligger en rettskraftig dom er ikke i seg selv nok til at kommunen skal godkjenne søknaden. Kommunen må foreta en selvstendig vurdering utfra de gjeldende vilkårene i jordlova § 9 […]»*
>
> *(…)*
>
> *«Hele poenget med to-instansordningen er at kommunen skal gjøre en vurdering av hensynene etter jordlova § 9, som kommer i tillegg til vurderingene som jordskifteretten har gjort etter sitt regelverk. Dersom kommunen i for stor grad viser til vurderingene fra jordskifteretten, undergraves de vurderingene som skal gjøres etter [jordlova].»*

Det kan synes som om klager er av den oppfatning at kommunens vurdering er mangelfull og det antydes at kommunen uselvstendig har vektlagt jordskifterettens vurderinger i for stor grad. Denne manglende selvstendigheten mener man å forefinne ved at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har vektlagt ulempene som oppstår for klager – mot de vurderingene som jordlova § 9 inviterer til.

En tilslutter seg ikke et slikt syn.

Hjemmel – jordloven § 9 – bruk av dyrka og dyrkbar jord

Det heter i jordloven § 9 første ledd:

> *«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»*

Det heter i § 9 andre ledd:

> *«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.»*

Departementets kompetanse er delegert til kommunen. Dette er ikke omtvistet. Det anføres imidlertid fra denne side at omdisponering i dette tilfellet ikke krever dispensasjon. Forutsetter man likevel at dispensasjon kreves, så er også dette begrunnet i tilstrekkelig grad.

Er det i det hele tatt behov for dispensasjon?

Begrepet «jordbruksproduksjon» i første ledd refererer til «all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda vert brukt som vekstmedium», og begrepet skal forstås vidt slik at det også omfatter bygninger som er direkte knytet til driften av eiendommen, som driftsbygninger og våningshus, jf. Ot.prp. nr. 72 (1993–94) s. 82.

Etter forarbeidene refererer begrepet jordbruksproduksjon altså ikke bare til jord dyrket til jordbruksformål, men andre virksomheter som utgjør et ledd i denne produksjonen. Videre utdypes dette i M-2021-2 - Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet om reglene i jordloven om driveplikt, omdisponering og deling. Rundskrivet er et verktøy for kommunen og andre som har behov for informasjon om reglene. På s. 14:

> *«Også anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkes av begrepet jordbruksproduksjon. Siden det dreier seg om nødvendige veier, kan heller ikke eierens oppfatning på dette punktet tillegges avgjørende vekt. Det må foretas en objektiv vurdering av om det ut fra den konkrete jordbruksdriften er en nødvendig vei.»*

I dette tilfellet dreier det seg om anlegg av en adkomstveg, godt innenfor begrepene «driftsveier» og/eller «gårdsveier». Veien ble ansett nødvendig av jordskifteretten. Basert på denne informasjonen er det derfor ikke nødvendig å gå mer konkret inn på en vurdering om dispensasjon bør gis enn det som kommunen har gjort. Veien faller inn under begrepet jordbruksproduksjon og dispensasjon behøves følgelig ikke.

Hva varaordføreren må ha uttalt og ikke uttalt under den politiske diskusjonen kan jeg ikke se at har stor betydning for saken. Poenget må være hvilke vurderinger som er gjort gjennom saksfremlegget til formannskapet og at saken er behandlet i lys av dette. Det er vist til jordskifterettens dom, hvor det er gjort en grundig vurdering.

Klagers anførsler i forhold til dispensasjonsvurderingen

Skulle man likevel mene at det er behov for dispensasjon, så anføres det at også denne vurderingen er tilstrekkelig begrunnet, jeg viser til hva jeg har sagt ovenfor.

Klager har anført følgende på side 5 i avsnitt fem:

> *«Videre er det ikke vektlagt at tilførselsveien til brukets driftsbygning, med ny adkomstvei legges i en mer enn 90 graders sving med samtidig bakkeskråning, slik at det vil være vanskelig å komme gjennom store deler av året.»*

Det påpekes fra denne side at det ikke er slik at veiutformingen er tilfeldig. Det er uttrykkelig statuert i både jordskifterettens slutning og i kommunedirektørens innstilling at ferdig vei *skal* ha standard tilsvarende veiklasse 2 (helårs landbruksvei), og skal utføres i henhold til Landbruks- og miljødepartementets «Normaler for landbruksveier».

I offentlig tilgjengelig manual for slik vegutforming foreligger det tydelige bestemmelser både med tanke på stigning og avkjørsel. Det vil fremgå at avkjørsel skal godkjennes av kommunen. Retningslinjene for utformingen er beskrevet i Statens vegvesen håndbok N100 Veg- og gateutforming hvor sekundærveg (som i dette tilfellet er

adkomstvegen) skal tilknyttes primærvegen med vinkel mellom 70 og 110 grader. I tillegg er det medtatt en hjørneavrunding for ÅDT<50 med radius 4m.

Når det gjelder den påståtte bakkeskråningen er dette både regulert av manualens bestemmelser om helning i horisontalkurvatur, i tillegg til håndbok hvor «i en avstand lik lengden til dimensjonerende kjøretøy, skal stigning/fall ≤ 3 %»

Dersom Carlsen har vanskeligheter med å manøvrere seg over et veikryss utført etter Landbruks- og miljødepartementets «Normaler for landbruksveier, med utgangspunkt i Statens Vegvesens håndbok, er dette forhold som ikke kan klandres kommunen.

Klager kan dermed ikke høres med sin anførsel angående avkjørselen. Når det gjelder de øvrige grunnlagene for kommunens manglende vurdering vises det til jordskifterettens vurdering av disse.

4. Kommunens kompetanse til å gi tillatelser ut over hva som er omsøkt

I jordskifterettens dom, slutningen punkt. 4 heter det om Wallstads plikter:

> *«Han plikter å søke om nødvendige tillatelser til å anlegge den nye veien innen to – 2 – måneder etter skjønnet er rettskraftig.»*

I Wallstads påfølgende søknad til kommunen fremgikk det at han

> *«søker […] herved om omdisponering av ca. 1,5 daa fulldyrket jord i forbindelse med etablering av ny adkomst.»*.

I søknaden medfulgte alle detaljer, jordskifterettens avgjørelse og kart over tiltaket.

Det er godt mulig at min klient på søknadstidspunktet ikke nøyaktig hadde målt opp areal for omdisponering. Det er enighet om at dette arealet er noe mindre enn hva dommen forutsetter, og en mer uttømmende formulering på søknaden kunne ha vært hensiktsmessig.

Imidlertid ble søknaden sendt den 16. juli – drøye to uker etter dommen ble publisert, og hele 2 måneder før dommen ble rettskraftig. Kommunen hadde derfor god anledning til å utøve sin veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11, dersom søknadens omfang ble ansett mangelfull ut fra hva som ble omsøkt.

Kommunen har også anledning til å legge frem alternative løsninger og vilkår til søknad om omdisponering, jf. jordlova § 9 andre ledd siste punktum og tredje ledd.

Dersom omsøkt omdisponering etter kommunens vurdering krever større omdisponering for å ivareta flere hensyn, må dette derfor uansett anses godt innenfor deres myndighet etter jordlova § 9.

5. Har søker rettslig grunnlag for å oppfylle vilkår som kommunen har satt som betingelse for tillatelsen

Som det kommer frem av vedtaket, har kommunen satt flere vilkår ved tillatelsen. Rettslig grunnlag for å stille vilkår ved omdisponering er som nevnt hjemlet i jordlova § 9 tredje ledd.

1. *Det forutsettes at den gamle adkomstveien til gnr. 41, bnr. 55 gjøres om til dyrka mark.*

2. *Matjord som fjernes i forbindelse med tiltaket skal tas vare på, og gjenbrukes til oppdyrking av nytt areal, jf. kommuneplanens arealdel § 1.11.*

3. *Det skal være en uberørt sone på minimum seks meter langs Holmstadelva, målt ved normal vannføring. Det vises til vannressursloven § 11, som sier at det langs vassdrag skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.*

Klager anfører at kommunen har fattet et vedtak med vilkår som søker ikke har rettslig grunnlag for å kunne oppfylle. Anførselen retter seg mot vilkår nr. 1 og 2.

Ad vilkår nr. 2

Jordskifterettens dom inneholdt ingen beskrivelser av hva som skulle skje med de eksisterende massene som må fjernes i forbindelse med opparbeidelse av veien. At kommunen imidlertid inntar slike vilkår som vilkår for omdisponering etter jordloven § 9, er naturlig. Jordskifteretten har kompetanse til å flytte vegen på klagers eiendom, og dermed må også kommunen kunne sette som vilkår at fjernet matjord skal gjenbrukes ved oppdyrking av nytt areal. Det foreligger ingen motstrid.

Min klient har ingen problemer med å ensidig akseptere at matjorda kan overlates til Kyrre Carlsen dersom han selv ønsker å ta arbeidet. Kommunen kan like fullt forutsette at matjorda tas i bruk til oppdyrking.

Eventuelt kan vilkåret i vedtak endres til følgende:

> *«Matjord som fjernes over bnr. 23 i forbindelse med tiltaket skal tas vare på, og gjenbrukes til oppdyrking av nytt areal, jf. kommuneplanens arealdel § 1.11. Matjord som fjernes over bnr. 55 i forbindelse med tiltaket skal tas vare på og hvis ønsket av hjemmelshaver til bnr. 55 plasseres på et anvist sted, slik at hjemmelshaver til bnr. 55 kan disponere over den og gjenbruke den til oppdyrking av nytt areal, i henhold til Kommunedelplanens arealdel § 1.11.»*

Ad vilkår nr. 1

Det er påfallende at det klages over et vilkår som i høyeste grad virker å sammenfalle med de interesser som klager har anført gjennom denne rettslige prosessen. Klager har således har ved flere anledninger uttrykt bekymringer over tap av matjord. Omgjøring av det som blir en blindvei mot grensen mellom bnr. 23 og bnr. 55 til matjord er derfor noe Carlsen bør være fornøyd og tjent med.

Ad vilkår nr. 3

Når det gjelder vilkår nr. 3 kan vi ikke se at det er anført motforestillinger mot dette spesifikt. Dette er et tilleggshensyn som skal tas i forbindelse med utforming av vei, som heller ikke ser ut til å være i konflikt med hvor veien er inntegnet på kartet fra jordskifterettens dom.

6. Oppsummering

Jordskifteretten har kompetanse til å legge om vegen, både på klagers grunn og søkers grunn. Dette har jordskifteretten også gjort, og klager har mottatt kompensasjon for ulempene i større grad enn hans tap skulle tilsi. Klager har ikke anket skjønnet, hvilket han burde ha gjort dersom han mente at jordskifterettens avgjørelse var ulovlig. Skjønnet er rettskraftig.

Kommunen har hjemmel for å omdisponere dyrka jord. Omleggingen som er omsøkt tar sikte på jordbruksproduksjon og i så måte kreves ikke dispensasjon. Forutsatt at dette skal vurderes annerledes, er dispensasjonsvilkårene oppfylt og kommunens krav til begrunnelse er tilfredsstilt. Kommunen har anledning til å ilegge vilkår. Både Kyrre Carlsen og Eirik Wallstad er bundet av jordskifterettens slutning om omlegging av vegen og er dermed også bundet av de vilkår som kommunen setter for selve omdisponeringen.

Det er bemerkelsesverdig også, at Kyrre Carlsen nå tar til orde for en omlegging av vegen, som også ble diskutert under jordskifterettens behandling, men som han ikke aksepterte. Det er mye som tyder på at man er ute etter å trenere en sak, fremfor å få gode løsninger.

Jeg forutsetter at kommunen fastholder sitt eget vedtak.

Mo i Rana, den 14. november 2022

Toril Valla
Advokat