Klage på delegert vedtak 83/2026 i sak 2025/1680

Vi klager med dette på Midtre Gauldal Kommunes vedtak av 15.03.2026 *«Omgjøring av vedtak om fradeling av grunneiendom fra gbnr 39/7 som tilleggsareal til eiendommen gbnr 39/18» og* ber om at Midtre Gauldal kommune revurderer denne saken, og opprettholder opprinnelig vedtak av 25.06.2025.

Opprinnelig vedtak

Jordloven
Midtre Gauldal kommune innvilger søknaden og samtykker til fradeling av 1000 m2 fra eiendommen gbnr 39/7 med hjemmel i jordlovens § 12 som omsøkt.
Vedtaket begrunnes med at delingen ikke vil føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Fradelingen vil heller ikke endre bruksstrukturen i vesentlig grad.

Plan- og bygningsloven
Midtre Gauldal kommune vedtar søknad om fradeling av grunneiendom som tilleggsareal på anslått 1000 m2 fra gbnr 39/7 til gbnr 39/18 med vilkår:
- Den nye eiendommen skal sammenslåes med eksisterende parsell (gbnr 39/18) innen ett år etter fullført oppmåling.
Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 andre ledd bokstav b jmf §§ 20-4 bokstav d og 20-1 bokstav m og begrunnes med at delingen er i samsvar med gjeldende arealplaner.

Begrunnelse for klage:
Vedtaksprosessen i forbindelse med omgjøringsvedtaket av 15.03.2026, lider av saksbehandlingsfeil.

Vi mener at Midtre Gauldal kommunes:
- vurderinger opp mot gjeldende planer i vedtaket er mangelfulle og misvisende.
- begrunnelsen «tiltaket er i strid med reguleringsplan for Ramstadsjøen», bygger på vurderinger som er ufullstendige, mangelfulle og dermed feilaktige.
- bruk av forvaltningslovens §35 1.ledd bokstav c er i dette tilfelle veldig inngripende.
- vurdering av en privatrettslig avtale virker å være gjort uten tilstrekkelig juridisk kompetanse

Plikt til omgjøring av Vedtak av 15.03.2026

Vi mener at vedtaket av 15.03.2026 lider av saksbehandlingsfeil og MGK har derfor plikt til å omgjøre vedtaket.

I rundskriv til forvaltningsloven står det om §35c, i utgangspunktet er det bare er en adgang, ingen plikt, til å omgjøre ugyldige vedtak etter første ledd bokstav c. Dette utgangspunktet har likevel et viktig unntak. Dersom vedtaket er ugyldig og omgjøringen vil være til gunst for den det gjelder, har forvaltningsorganet en plikt til å omgjøre vedtaket.

Et vedtak om omgjøring omtales i forvaltningsloven som et enkeltvedtak og er underlagt samme lovhjemler som et hvert enkeltvedtak.
Vi anser at MGKs vedtak om omgjøring av 15.03.2026 lider av saksbehandlingsfeil i henhold til forvaltningsloven §§11, 16, 17 og 25.

Vår konklusjon:
Vedtaket av 15.03.2026 av saksbehandlingsfeil og er ugyldig.
Delingsvedtak av 25.06.2025 skal dermed anses som gyldig.

Klage på delegert vedtak

Tiltross for at vi mener at vedtaket av 15.03.2026 lider av saksbehandlingsfeil at MGK dermed har plikt til å omgjøre vedtaket velger vi å skrive en mer utfyllende klage.

Angående omgjøring av delingsvedtaket
Når det kommer til MGKs anvendelse av fvl§35 så er dette en paragraf som **kan** benyttes dersom visse vilkår er oppfylt. Det vil si at Midtre Gauldal Kommune **ikke har plikt** til å omgjøre delings-vedtaket av 25.06.2025. En eventuell plikt til omgjøring fordrer at omgjøring skjer til gunst for den parten vedtaket retter seg mot.

Vi mener at Midtre Gauldal kommunes omgjøring, blir i veldig inngripende for oss som er skadelidende part ved en omgjøring. Denne saken har forøvrig kun skadelidende parter som følge av omgjøringen, og ingen skadelidende parter dersom opprinnelig vedtak opprettholdes. Det får oss til å spørre er det virkelig nødvendig av et offentlig forvaltningsorgan hevde sin makt på dette viset?

Midtre Gauldal Kommune velger å bruke, forvaltningslovens §35 1.ledd bokstav c, som lovhjemmel for omgjøringen, og har vurdert at vedtak av 25.06.2025 anses som ugyldig. MGK begrunner omgjøringen med *«vedtaket feilaktig legger til grunn at tiltaket kan gjennomføres i samsvar med gjeldende arealplan».*

Vår vurdering:
Begrunnelsen som er gitt i omgjøringsvedtaket viser til lovhjemmel og at tiltaket er i strid med reguleringsplan. Det er likevel uklart for oss hvorfor Midtre Gauldal Kommune velger å gjøre om vedtaket av 25.06.2025. Det virker for oss uklart hvilke faktiske forhold ligger til grunn for vedtaket. Vi kan heller ikke se hvilke hovedhensyn som er vurdert, og hvordan MGK har vektlagt disse i sin begrunnelse.

Noe vi mener burde vært bedre belyst er blant annet.
1. Er det feil i vedtaket? I så tilfelle, i hvilket vedtak er det feil og hva er feil?
2. Hvem kan bebreides for feilen?
3. Hvilken rettsvirkning skal ugyldigheten få? Bør vedtaket endres eller ikke?

1. Er det feil i vedtaket?
Delingsvedtaket av 25.06.2025 er vurdert opp mot både *reguleringsplan for Ramstadsjøen*, *planbestemmelser* og *kommuneplanens arealdel*. Og en helhetlig vurdering av både plankart og planbestemmelser i reguleringsplan for Ramstadsjøen og kommuneplanens arealdel, har vi rimelig grunn til å anse at opprinnelig vedtak av 25.06.2025 er fattet på riktig grunnlag og derfor bør bestå.

Når det gjelder omgjøringsvedtaket av 15.03.2025 virker det kun å være vurdert i mot *reguleringsplan for Ramstadsjøen*. Vi mener derfor at MGKs vurdering i vedtaket av 15.03.2026 er både mangelfull og misvisende. Av den grunn mener vi at forvaltningslovens §35 1.ledd bokstav c ikke er høvelig til å omgjøre vedtaket av 25.06.2025.

Vår konklusjon på spørsmål om det er feil i vedtaket:
Eventuelle feil i denne saken er å finne i omgjøringsvedtaket av 15.03.2026.

2. Hvem kan bebreides feilen
I følge vår vurdering av sakene i sin helhet, har vi grunn til å mene at en eventuell feil kan bebreides saksbehandler som fattet omgjøringsvedtaket. Dette som følge av at det er benyttet mangelfullt faktagrunnlag i vurdering og begrunnelse som førte til omgjøringsvedtaket den 15.03.2026.

Begrepene *uendret bruk,* og *i samsvar med gjeldende arealplaner* ble ikke opprinnelig brukt av oss, men ble implementert av MGK i forbindelse med saksbehandlingen. Vi handlet i god tro og rådførte oss med både byggesaksbehandler og landbrukskontoret i MGK før innsending av delingssøknad. Både byggesaksbehandler og landbruksrådgiver anså at deling kunne gjøres samsvar med gjeldende arealplaner. Dersom dere kan bevise at det er feil i delingsvedtaket så må disse anses som saksbehandlingsfeil.

Vår konklusjon på hvem som kan bebreides:
Dersom noen skal bebreides for eventuelle feil, må skylden legges til MGKs saksbehandlere i forbindelse med omgjøringsvedtaket. Eventuelle feil i delingsvedtaket kan heller ikke bebreides oss, da vi har handlet i god tro, og etterfulgt råd og veiledning fra MGK i forbindelse med søknad om fradeling.

3. Hvilken rettsvirkning skal ugyldigheten få? Bør vedtaket endres eller ikke?
MGK har i sin vurdering i omgjøringsvedtaket, konkludert med at delingsvedtak av 25.06.2025 er fattet på feil grunnlag, og dermed må vedtaket anses som ugyldig. Videre har dere fattet et nytt vedtak om å omgjøre delingsvedtaket.
I forbindelse med vedtaksprosessen som førte til omgjøring, mener vi at det hadde vært naturlig ut i fra god forvaltningsskikk å drøfte hvilke følger eventuelle feil bør få. Vi kan ikke se ut fra deres begrunnelser, at dere har vurdert andre aspekter i saken. Det er for eksempel ikke drøftet om det finnes andre forhold som taler for at delingsvedtaket kan bestå som gyldig. Vi mener at det burde vært vurdert om fradeling kunne vært godkjent i medhold av annen prosess eller hjemmel. En annen vurdering som burde vært gjort er, om feilen ville ført til ugyldighet dersom saken hadde vært prøvd i en domstol?

Vi viser til deres avsnitt om «v*urdering av tiltaket etter andre prosesser»* Ut i fra teksten i det avsnittet kan en tolke det som at fradeling til tilleggsareal kan være aktuelt etter andre prosesser. Enten ved *dispensasjon* eller ved *revidering av detaljreguleringen for Ramstadsjøen.* Dere skriver at dere ikke vil anbefale dispensasjon, men henstiller til samarbeid for en revidering av reguleringsplan. Vi har forståelse for at dere ønsker en revidering av reguleringsplanen for Ramstadsjøen da denne bærer preg av å være både gammel og lite detaljert, samt at bestemmelsene gir mye rom for tolkning. Arealet som reguleringsplanen er på ca 10000daa som må anses å være meget stort til å være en detaljregulering. En planprosess er både kostbart, tidskrevende og arbeidskrevende. Denne saken omhandler fradeling av et relativt lite areal, som skal tillegges en eksisterende eiendom. Vi anser at en planprosess vil være veldig fordyrende for kjøper av tilleggsarealet og det må anses som unødvendig av et forvaltningsorgan å tillegge slike kostnader på enkeltpersoner. Spesielt med tanke på at en felles tolkning av alle gjeldende arealplaner i området rundt Ramstadsjøen gir mulighet til fradeling til tilleggsareal slik som omsøkt. Dere har tidligere i omgjøringsvedtaket vist til flere dispensasjoner som er gitt i lignende saker i området. Tiltross for at det ble gjort i sammenheng med å undergrave mine tidligere påstander (i klage mot vedtak av 17.07.2025) så er min påstand at de disse dispensasjonene viser til en kultur i Midtre Gauldal kommune som vil antas og kunne gi presedens i denne saken også.

Vår konklusjon på hvilken rettsvirkning en ugyldighet bør få:
I lys av deres vurderinger i vedtak av 15.03.2026 er det rimelig å anta at vedtaket av 25.06.2025 kunne vært godkjent etter annen prosess. Uavhengig om det inneholder saksbehandlingsfeil eller ikke. Det fremstår av den grunn som uforholdsmessig arbeidskrevende og belastende for alle parter å ugyldiggjøre vedtaket av 25.06.2025.

<u>Ber om at dere som følge av denne klage endrer vedtaket til:</u>
Opprinnelig vedtak i sak 2025/1680 fra den 25.06.2025 står ved lag.

Mh
Hallstein Jakobsen Enodd
Trondheim 30.03.2026

_____

Utfyllende informasjon

Angående begrepet «til uendret bruk»:
Dere skriver i *«varsel om at kommunen vurderer omgjøring av vedtak»* at vedtaket er basert på *«til uendret bruk»* og ber om tilbakemelding og dokumentasjon på at bruken av området var etablert før reguleringsplanen ble vedtatt.
Vi mener at dette er en unødvendig forspørsel av MGK, på grunn av det vi har skrevet tidligere i denne klagen. Selv om vi mener at det er unødvendig, har vi etterfulgt kommunens ønske og sendt inn dokumentasjon på dette forholdet. Det er oversendt skriftlige bekreftelser fra grunneiere om avtaler inngått med tidligere eier av 39/7, Arne Aasenhus (død). Tiltross for innsendt dokumentasjon velger Midtre Gauldal kommune å omgjøre vedtak fra 25.06.2025 og med det stride i mot en gammel privatrettslig avtale.

Når det gjelder det omsøkte areal i sak 2025/1696. Kan man i tillegg se tydelig bruk av dette arealet i form av både gjerde og uthus. Her foreligger det også en leie/feste avtale angående bruk av det areal som er omsøkt.

Hva er god forvaltningsskikk?
Vi kan ikke se at MGK på noe tidspunkt har prøvd å belyse saken fra ulike vinkler. Vi mener at de saksbehandlere som har vært involvert i saken fra og med første varsel om omgjøring (15.07.2025), har utvist en partiskhet i sine vurderinger. De vurderinger dere har beskrevet i vedtaksbrev, fremstår som ensidige og målrettede. Der målet er å lage en konklusjon som kan rettferdiggjøre et vedtak om omgjøring.

En skulle tro at en kommune burde ha som mål at administrasjonen jobber for å hjelpe innbyggerne. I lys av denne saken vil jeg påstå at det ikke er tilfelle i Midtre Gauldal.

I telefonsamtaler med tidligere jurist i MGK i forbindelse med vedtaket av 17.07.2025, ba vi om råd og veiledning i forbindelse med våre rettigheter. Vi fikk ikke hjelp, veiledning eller råd, men en tydelig beskjed om at hen var sterkt imot det godkjente delingsvedtaket. Og da vår klage ble tatt til følge av Statsforvalteren utbrøt hen tydelig misnøye over Statsforvalterens avgjørelse. Jeg trodde at loven satte noen krav til upartiskhet i et forvaltningsorgan, så jeg ble rett og slett sjokkert over denne personens uttalelser.
Det samme skjedde på nytt da vi prøvde å rådføre oss med byggesaksbehandler i forkant av vedtaket av 15.03.2026.
Jeg vil påstå at graden av upartiskhet burde være gjenstand for granskning.

Vi mener som følge av opplysninger omskrevet i denne klagen, at det bør vurderes en granskning av MGKs behandling av denne saken, og om saksbehandlingen strider mot god forvaltningsskikk, forvaltningslovens §17 og kommuneloven §1-1.