

Lovlighetskontroll fradeling stølsbu på Natten.

Det bes herved om lovlighetskontroll av vedtak i Sak PS8/2026 i Hovedutvalg for Plan og utvikling: 56/83 Nattenvegen 205, Fradeling av tomt til fritidsbolig – Ny behandling.

Saken omhandler fradeling av en stølsbu på stølsvoll på Natten i Nesfjellet. Det stilles spørsmål til lovligheten av vedtaket med bakgrunn i mangelfull dokumentasjon på faktisk bruk, samt også forståelsen av utleie av stølsbu versus fritidsbilg.

Stølsbuer i Nesbyen

Tilnærmet alle bygninger som er bygd som stølsbu og ligger registret som seterbygning i matrikkelen i Nesbyen kommune, blir i praksis benyttet som fritidsbolig av dagens grunneiere. Pr. i dag er det kun to støler i Nesbyen kommune hvor det drives tradisjonell stølsdrift.

Det var og er helt vanlig å leie ut stølsbuer i Nesbyen kommune som en tilleggsnæring til landbrukseiendommene.

Spørsmålet her blir derfor, hvor går grensesnittet? Når er utleie av stølsbuer tilleggsinntekt til gårdsbruket i landbruksøyemed (garden som ressurs/landbruk pluss), og når er det å regne som utleie av en fritidsbolig?

Nattenvegen 205

I den aktuelle saken kommer det frem at stølsbua har vært utleid i to perioder. På 70-80 tallet ble hytta utleid på en kontrakt med varighet på 10 år. Deretter er neste utleieperiode det vises til fra juli 1999 frem til dd.

Dette vil altså si at det er en lengre periode på 10-20 år hvor stølsbua ikke har blitt leid ut. Bruken som utleie har dermed opphørt i en lengre periode på 10-20 år. Det er ingenting som dokumenterer at bruken ikke har opphørt eller at bygningen ikke har vært benyttet til annet formål.

Sporadisk utleie av stølsbu må være å regne som en tilleggsnæring til landbrukseiendommen og ikke utleie av fritidsbolig.

Under reguleringen av ny detaljreguleringsplan for Natten 2 som ble vedtatt i 2020, så er arealet regulert som senterområde med hensynsone for bevaring av kulturmiljø. Grunneier har naturlig nok vært en del av denne reguleringsprosessen og det kan derfor stilles spørsmål ved hvorfor vedkommende ikke har kommet med innspill til reguleringsplanen om at det aktuelle arealet og den aktuelle stølsbua burde vært regulert til fritidsbebyggelse. Det fremkommer ikke av plandokumentene til reguleringsplanen at grunneier har kommet med innspill knyttet til dette.

Under innføringen av eiendomsskatt i hele kommunen vedtatt i 2020 og iverksettingen av vedtaket i 2021 ble det sendt ut brev til alle hjemmelshavere som ble omfattet av ordningen, der hjemmelshaverne måtte melde tilbake om eventuelle feil. Dersom det er tilfelle at stølsbua i på Nattenvegen 205 ikke er en stølsbu, men en fritidsbolig skulle grunneiere opplyst kommunen om at bygningen var registrert feil i matrikkelen og dokumentert dette.

Stølsbuer er fritatt fra eiendomsskatt i Nesbyen kommune, mens fritidsboliger derimot er ikke det.

Spørsmålene til lovlighetskontroll er dermed som følger:

- Hvor går grensesnittet mellom utleie av stølsbuer som tilleggsinntekt til gårdsbruket i landbruksøyemed, og når er det å regne som utleie av en fritidsbolig?
- Er dokumentasjonen i den aktuelle saken i tråd med læren om fradeling til uendret bruk?
- Viser dokumentasjonen i saken en lovlig etablert kontinuerlig bruk?