

**56/83, Nattenvegen 205 - fradeling av tomt til fritidsbolig - lovlighetskontroll**

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|-----------------------------------|------------|
| 29/26 | Hovedutvalg for plan og utvikling | 14.04.2026 |

Kommunedirektørens innstilling

Vedtak gjort i HPU-møte den 27.01.2026 opprettholdes:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, godkjennes fradelt tomt fra gnr 56/83 til uendret bruk (fritidsformål) som omsøkt. Det er et vilkår at resteiendommen gnr 56/83 overdras til et aktivt gardsbruk i området.

Saken oversendes Statsforvalteren for lovlighetskontroll.

Vedlegg

- 1 Krav om lovlighetskontroll
- 2 Saksframlegg til HPU-møte 27.01.2026
- 3 Vedtak HPU-møte 27.01.2026
- 4 Kart
- 5 Kommentarer til Statsforvalters lovlighetskontroll

Saksopplysninger

Det søkes om fradeling av tomt på ca. 850m² til hytte og uthus fra gnr 56/83 på Natten. Bygningene var tidligere benyttet i forbindelse med seterdrift. For området gjelder reguleringsplan Natten 2 PLANID 01201502, hvor tomte er avsatt til «Seterområde» med hensynsone «Bevaring kulturmiljø». Søknaden ble behandlet og godkjent etter jordloven i «Hovedutvalg for plan og utvikling» (HPU) den 17.09.2024. Det er et vilkår om at resteiendommen gnr 56/83 skal selges til et aktivt gardsbruk i området. Det foreligger kjøpekontrakt mellom eier av gnr 56/83 (selger) og eier av gnr 56/38 (kjøper). Gnr 56/38 m.fl. er et aktivt gardsbruk i Eidal.

Fradeling etter plan- og bygningsloven ble behandlet og godkjent av HPU i møte den 12.11.2024. Tre politikere krevde lovlighetskontroll av dette vedtaket. Saken ble behandlet på nytt i HPU i møte den 04.02.2025, og saken ble dernest sendt til Statsforvalteren for lovlighetskontroll.

Vedtak fra Statsforvalteren på lovlighetskontrollen ble mottatt den 27.05.2025: fradelingsvedtaket av 12.11.2024 ble opphevet. Saken må behandles på nytt.

Klagerne ble underrettet om Statsforvalterens vedtak. Saksbehandler tok kontakt med søker og informerte om veien videre:

Alternativ 1: finne mer dokumentasjon på bruken av tomt og hytte.

Alternativ 2: trekke søknaden.

Alternativ 3: søke om reguleringsendring.

Alternativ 4: søke om dispensasjon.

Den 04.09.2025 mottok kommunen mer dokumentasjon på bruken av hytta.

Saken ble behandlet på nytt og godkjent i HPU-møte den 27.01.2026.

Den 17.02.2026 mottok kommunen krav om lovlighetskontroll av vedtak gjort i HPU den 27.01.2026. Kravet ble fremsatt av fire medlemmer av kommunestyret.

Overordnet plan:

Reguleringsplan for Natten 2.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Nesbyen kommune.

Miljøkonsekvenser:

Ingen (ingen endring av de faktiske forhold).

Vurdering:

«Kommuneloven § 27-1.Lovlighetskontroll

Tre eller flere medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget kan sammen kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Det samme kan tre eller flere medlemmer av representantskapet i et interkommunalt politisk råd. Et slikt krav må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet. Fristreglene i forvaltningsloven § 30 gjelder. Kravet skal settes fram for det organet som traff vedtaket. Hvis organet opprettholder vedtaket, skal saken sendes til departementet.

Hvis særlige grunner tilsier det, kan departementet på eget initiativ kontrollere om et vedtak er lovlig.»

Jan Fridtjof Bernt skriver følgende på side 497 i kommentarutgaven til den nye kommuneloven:

«Gjelder lovlighetsklagen vedtak truffet av et folkevalgt organ, skal administrasjonen forberede saken og legge innstilling for dette, med vurdering av de innsigelsene som er rettet mot vedtaket.»

Det er fire kommunestyrerepresentanter som har sendt krav om lovlighetskontroll.
Det er tre innvendinger mot vedtaket:

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

Vurdering av innsigelsene mot vedtaket i HPU-møte den 27.01.2026:

KLAGEPUNKT 1

Anser ikke dette for å være relevant når det gjelder fradeling til uendret bruk, da bruken ved utleie uansett er fritidsformål. Den / de som har leid hytta utøvde bruk som tilsvarer fritidsformål og ikke seterdrift. Det er ikke av betydning om utleieinntektene har gått til gårdsdriften eller ikke.

KLAGEPUNKT 2 og 3

Fra PlanJuss nr. 1/2012 (Sivilombudsmannen) side 48:

«For fritidsbebyggelse innebærer bruken ikke en kontinuerlig beboelse, men vil være preget av uregelmessige opphold i skiftende tidsrom. Det er vanskelig å gi noen klare retningslinjer for vurderingen av om det foreligger en situasjon hvor bruken må anses opphørt. Dette vil bero på en konkret vurdering i den enkelte sak. Momenter som kan være av betydning for vurderingen er om bruken har pågått over mange år, regelmessigheten av oppholdene og hvordan bygningen er vedlikeholdt.»

Ut fra overforstående skal bruken bero på en konkret vurdering i hver enkelt sak. Som beskrevet i saksfremlegget fra 27.01.2026 vurderes det å være sannsynlighetsovervekt for at bruken til fritidsformål er innenfor kravene nevnt ovenfor. Det er ikke krav om kontinuerlig bruk / beboelse som nevnt i PlanJuss nr. 1/2012. Anser dokumentasjonen for å være tilstrekkelig etter læren om fradeling til uendret bruk slik som de er beskrevet av Sivilombudsmannen. Dette er ingen eksakt vitenskap, og baserer seg på en konkret vurdering i hver enkelt sak. Det kan også være vanskelig fremføre skriftlig dokumentasjon fra så vidt langs tilbake.

Vurdering fra saksframlegg den 27.01.2026:

Det har vært noen opphold hvor hytta har blitt vedlikeholdt og oppgradert. Men det er ikke noe uvanlig ved at ei hytte vedlikeholdes og oppgraderes. Det er vel et resultat av at krav til standard endres over tid. Ei heller at det kan være tidvis opphold i utleie. I orienteringen fra søker står det ikke noe om at det har vært seterdrift etter 50-tallet. Så da er nok oppgraderingene gjort for blant annet å gjøre hytta lettere å leie ut.

På denne bakgrunn anses det for sannsynlighetsovervekt for at seterhuset ble tatt i bruk som hytte før første arealplan ble vedtatt på 1980-tallet. Bruken av hytta fra 50-tallet frem til 1990 er redegjort for så godt det lar seg gjøre. Kan ikke se at det skulle være særlig tvil om bruken selv om det har vært enkelte opphold delvis pga. vedlikehold og oppgraderinger.