

Håkon Ø. Schiong

Deres ref

Vår ref

Dato

23/2418-4

19. desember 2023

## **Vedtak i klagesak - Lunner - 67/7 - Myllavegen 52 - tilbygg våningshus**

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til klage 8. november 2022 over Statsforvalteren i Oslo og Vikens omgjøringsvedtak 18. oktober 2022. Klagen ble oversendt departementet fra Statsforvalteren i Oslo og Viken 2. mai 2023, til endelig behandling.

I omgjøringsvedtaket opphever statsforvalteren sitt vedtak 15. oktober 2021, der Lunner kommunes vedtak 19. april 2021 om tillatelse til bygging av tilbygg til våningshus, ble opphevet. Statsforvalteren i Oslo og Viken stadfester kommunens vedtak om byggetillatelse 19. april 2021.

Etter klagerens ønske, ble klagesaken stilt i bero frem til medio juni 2023, jf. under.

**Klagen tas ikke til følge. Kommunal- og distriktsdepartementet stadfester Statsforvalteren i Oslo og Vikens vedtak 18. oktober 2022.**

### **Sakens bakgrunn**

Den underliggende saken gjelder en byggesak hvor Lunner kommune, etter fornyet behandling av søknad fra Kat & Vic Design Victor Brustad, ga tillatelse til tilbygg til våningshus på Myllavegen 52 (gnr. 67, bnr. 7) 19. april 2021. Vedtaket innebar at allerede oppført tilbygg for bad/vaskerom ble godkjent, samt at nytt tilbygg som inneholder inngangsparti, soverom og åpen stue/kjøkkenløsning ble godkjent. Tiltakshaver er Rune Johan Schiong.

Kommunes vedtak 19. april 2021 ble påklaget av Håkon Ø. Schiong, som er deleier av naboeiendommen gnr. 67 bnr. 669.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fattet vedtak i klagesaken 15. oktober 2021 og opphevet kommunens vedtak 19. april 2021. Statsforvalteren la til grunn at det sentrale spørsmålet for å kunne innvilge byggesøknaden var om man står overfor et tiltak som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Fra vedtaket hitsettes:

*«Statsforvalteren vil bemerke at behovet for å kunne bo to husholdninger under samme tak på en landbrukseiendom vil måtte prøves i forhold til om det er nødvendig av hensyn til driften av gården. Vi kan ikke se at kommunen har foretatt en nærmere vurdering av om oppføring av tilbygget er knyttet til stedbunden næring, og om det er dokumentert et driftsmessig behov for bygningen på stedet. Kommunen synes heller ikke å ha kartlagt hvilke planer tiltakshaver har for landbruk og om det er grunnlag for dette landbruket på gården.»*

Etter en konkret helhetsvurdering kom statsforvalteren til at vedtaket 19. august 2020 ikke var tilstrekkelig begrunnet og at det derfor måtte oppheves og sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Statsforvalteren i Oslo og Viken mottok 24. november 2021 brev fra Lunner kommune, der kommunen gjorde oppmerksom på at statsforvalteren hadde angitt landbrukseiendommen som for liten og kommunen ønsket veiledning om hva som er «reel driveverdig landbrukseiendom som vil kunne gi grunnlag for en viss registrerbar næringsinntekt». Videre ønsket kommunen veiledning om hvilke tilleggsmomenter som skal vurderes når tilbygget gjelder et våningshus knyttet til en reell landbrukseiendom. På bakgrunn av disse spørsmålene fant statsforvalteren grunn til å vurdere saken på nytt og varslet 8. mars 2022 om omgjøring av vedtaket 15. oktober 2021.

Etter en fornyet vurdering kom Statsforvalteren i Oslo og Viken frem til at de hadde lagt til grunn en for streng tilnærming til spørsmålet om søknaden om de aktuelle tiltakene skulle innvilges. Etter Statsforvalteren i Oslo og Vikens vurdering var vedtaket av 15. oktober 2021 basert på uriktig rettsanvendelse, og at det derfor ikke forelå rettslig grunnlag for å sette til side kommunens tillatelse av 19. april 2021. På dette grunnlag fattet Statsforvalteren i Oslo og Viken vedtak 18. oktober 2022, der vedtaket av 15. oktober 2021 ble opphevet med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

Håkon Schiong påklaget omgjøringsvedtaket 8. november 2022.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fant ikke grunnlag for å endre sitt vedtak og oversendte derfor klagesaken til Kommunal- og distriktsdepartementet 2. mai 2023, til endelig behandling.

Håkon Schiong kontaktet departementet 8. juni 2023 og ba om at saken ble stilt i bero fordi det var ønskelig å inngi et tilleggsskriv til klagen. Departementet mottok tilleggsskrivet 16. juni 2023.

Når det for øvrig gjelder sakens bakgrunn og fakta vises til sakens dokumenter.

### **Klagerens anførsler**

Klager anfører at statsforvalterens omgjøringsvedtak er ugyldig. Dette begrunner han med at selv om våningshus inngår i arealformålet til landbruk etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 andre ledd nr 5, så kan utbygging bare skje dersom gårdens ressursgrunnlag tilsier det. I dette mener han at det må foreligge reelle næringsinntekter som tilsier en utbygging. Det vises til ulike veiledere (Veileder T-1443, Miljødepartementets veileder T-1491 fra 2012 og Veilederen, Garden som ressurs H-2401) og Ot.prp. nr. 32 (2007 – 2008) side 215.

Klager anfører videre at det ikke har betydning for lovforståelsen om det gjelder oppføring av et nytt våningshus contra tilbygg, slik statsforvalteren antyder i sitt vedtak. I denne saken gjelder det ombygging av eksisterende bolig på 250 m<sup>2</sup>, med tillegg av en helt ny del på 118 m<sup>2</sup>, slik at det blir 2 store selvstendige økonomiske enheter. Det anføres at den eksisterende boligdelen nå blir en utleiedel i 3 plan.

Etter klagerens syn har det ikke vært drift på gården siden hans bestefar JA Schiong med hustru opphørte driften på slutten av 1950 tallet. Han mener at det eneste som kan knyttes til drift av gården er et jorde som drives av en sauebonde for grasproduksjon for en årlig leiesum kr 700,-. Ellers er det ikke dokumentert noen annen drift av eiendommen. Det skal heller ikke være dokumentert noen planer for fremtidige næringsinntekter. Klager mener at det må legges til grunn at det ikke foreligger noe ressursgrunnlag.

### **Departementets vurdering**

Departementet legger til grunn at klageren har rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28. Klagen er rettidig fremmet, jf. fvl. § 29.

Spørsmålet departementet skal vurdere i denne klagesaken er om Statsforvalteren i Oslo og Viken hadde grunnlag for å oppheve sitt vedtak 15. oktober 2021. I vedtaket 15. oktober 2021 oppheves kommunens vedtak 19. april 2021 om tillatelse til bygging av tilbygg til våningshuset. Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak fordi statsforvalteren mente at vedtaket manglet tilstrekkelig begrunnelse. Ved omgjøringsvedtaket 18. oktober 2022 har statsforvalteren reversert denne vurderingen og stadfestet kommunens vedtak 19. april 2021.

Saken gjelder oppføring av tilbygg til et våningshus på eiendom med arealformålet LNFR. I LNFR-områder er det ikke tillatt med annen byggevirksomhet enn det som har direkte tilknytning til landbruk eller annen stedbunden næring, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85). Det er ikke tvilsomt at våningshus vurderes å være nødvendig landbruksbebyggelse, og at det derfor inngår i arealformålet LNFR, som er regulert i plan- og bygningsloven §§ 11-7 andre ledd nr. 5.

I rundskriv «Garden som ressurs» er det redegjort for når et bolighus kan oppføres på areal regulert til LNFR-formål. Fra rundskrivets side 10 hitsettes følgende:

*«Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden. Bruk til annet formål i perioder, eller en del av bygning, kan være tillatt.»*

Spørsmålet blir dermed om tilbygget er «nødvendig av hensyn til driften på garden». I denne vurderingen er det sentralt om eiendommen er en reell landbrukseiendom som gir næringsinntekter. Et større våningshus må ha en driftsmessig begrunnelse. Dersom det ikke foreligger en driftsmessig begrunnelse, må det i så fall søkes om dispensasjon fra LNFR-formålet. Kommuneplanen har ingen konkrete bestemmelser om våningshus.

Er eiendommen en reell landbrukseiendom som gir næringsinntekter?

Departementet viser her til Landbrukskontorets vurdering, som er referert både i statsforvalterens omgjøringsvedtak og i oversendelsesbrevet til departementet. Landbrukskontoret legger til grunn at eiendommen er en reell landbrukseiendom som kan gi næringsinntekt. De skriver:

*«I følge NIBIOs gardskart består eiendommen Larshus gnr. 67 bnr. 7 i Lunner, av totalt av 153,4 daa. Av dette er 17,7 daa fulldyrket mark, 125,7 daa produktiv skog, 2,8 daa annet markslag og 7,2 daa er bebygd.*

*Eiendommen er registrert i Landbruksregisteret, som en av 577 eiendommer i Lunner kommune. Ved gjennomgang i 2016 hadde 275 landbrukseiendommer i Lunner mindre enn 20 daa jordbruksareal. En landbrukseiendom med aktiv drift i Lunner, driver i gjennomsnitt 260 daa jordbruksareal. Ut fra dette er Larshus 67/7 å betrakte som en av mange små landbrukseiendom med begrensede ressurser i Lunner kommune. Jordlovens driveplikt gjelder for eiendommen. Den dyrka marka på eiendommen drives med grasproduksjon av eier av naboeiendommen, som er en svært aktiv gardbruker med storfe og sau. Landbrukskontoret mener det er en god driftsmessig løsning at den dyrkede marka brukes av en aktiv husdyrprodusent, med behov for arealer til grasproduksjon og spredearealer. Skogen forvaltes av eier selv.»*

Selv om driften kan anses som liten og den, etter det opplyste, trolig gir eieren beskjeden næringsinntekt, er eiendommen næringsmessig lik mange andre små landbrukseiendommer i Lunner kommune. Størrelsen på driften anses ikke som så liten at man ikke kan vurdere dette som landbrukseiendom. Departementet viser her til rundskriv H-2401 Garden som ressurs pkt 1.2, hvor det vises til Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 215:

*«Med gårdstilknyttet næringsvirksomhet menes næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.»*

*Det presiseres på denne bakgrunn at leiejord er en del av begrepet «gårdens ressursgrunnlag».*» (vår understrekning).

Det følger av det som er nevnt over at det ikke stilles høye krav til næringsinntekt fra landbruksdriften og det er heller ikke behov i denne sammenheng for dokumenterte fremtidige planer for å styrke gårdens ressursgrunnlag så lenge eiendommens driveplikt blir ivaretatt. Klagerens anførsler om dette kan altså ikke føre frem.

Eiendommen er også underlagt jordlovens driveplikt. Driveplikten fremgår av jordlovens § 8, som fastslår at alle eiere av fulldyrket eller overflatedyrket jord og innmarksbeite har plikt til å drive jorden. Formålet er å sikre produksjon av mat, opprettholde jorden produksjonsevne og

ivareta kulturlandskapet. Driveplikten gjelder uansett størrelse på jordbruksarealene, og varer i hele eiertiden. Eieren kan oppfylle driveplikten ved å drive jorden selv, eller ved å leie ut jorden.

På dette grunnlag er departementet enig i statsforvalterens vurdering om at eiendommen må anses som en landbrukseiendom.

#### Er tilbygget nødvendig av hensyn til driften på garden?

I LNFR-områder er det ikke tillatt med annen byggevirkksomhet enn det som har direkte tilknytning til landbruk eller annen stedbunden næring, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85). Det er ikke tvilsomt at våningshus vurderes å være nødvendig landbruksbebyggelse, og at det derfor inngår i arealformålet LNFR, som er regulert i plan- og bygningsloven §§ 11-7 andre ledd nr. 5.

Størrelsen på våningshus innenfor LNFR-områder kan begrenses ved planbestemmelser i medhold av pbl. § 11-11 nr. 1, se også Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 224 (merknader til pbl. §11-11 nr. 1). Slike bestemmelser er ikke gitt i kommuneplanen for Lunner kommune.

I kommunens vedtak 19. april 2021, ga kommunen uttrykk for at den ikke har praksis for å gjøre driftsmessige vurderinger ved utvidelser av eksisterende våningshus. I oversendelsesbrevet fra statsforvalteren er kommunens syn beskrevet slik:

*«Nødvendig størrelse på våningshus avhenger ikke av landbruksdriften på eiendommene, men av eierens ønske om plass. Kommunen vurderer at å bygge slik at man kan bo i byggets første etasje, kan ses på som nødvendig for at eiere skal kunne bo og drifte landbrukseiendommen i generasjoner uavhengig av familiemedlemmenes fysiske funksjonsgrad. Nåværende eiere er 4. generasjon som har gården. Kommunen opplyser at den tidligere ikke har avslått søknad om tilbygg til våningshus, på grunnlag av tilbyggets størrelse. Kommunen vurderer at våningshuset ikke blir uvanlig stort etter tilbygging. Tiltaket ble ansatt å være i samsvar med både arealformålet i kommuneplanen og planbestemmelsene. Det fremgår av vedtaket at kommunen har sjekket opplysninger i Matrikkelen (nasjonalt eiendomsregister) om bruksareal på våningshus på landbrukseiendommer rundt eiendommen gnr. 67 bnr. 7. 6 av 15 landbrukseiendommer har større våningshus enn eiendommen gnr. 6 bnr. 7 vil få.»*

Kommunen mener at vurderingen av tilbygg må bli en annen enn vurderingen av et nybygg. Denne forståelsen har også statsforvalteren lagt til grunn i sitt omgjøringsvedtak, og følgelig konkludert med at det ikke var grunnlag for å oppheve kommunens vedtak 19. april 2021. Departementet er enig i vurderingene. Det er ikke like sterke hensyn som gjør seg gjeldende ved tilbygg på landbrukseiendom, som ved nybygg. Departementet mener i likhet med statsforvalteren, at en eier må kunne utvide et eksisterende våningshus. Så lenge det er en landbruksfaglig begrunnelse for et våningsbygg på eiendommen, kan departementet ikke se at det er grunnlag for å avslå søknaden om tilbygg.

På denne bakgrunn kan ikke departementet se at det foreligger grunnlag for å anse statsforvalterens vedtak 18. oktober 2022 som ugyldig.

## **Vedtak**

**Departementet stadfester Statsforvalteren i Oslo og Vikens omgjøringsvedtak av 18. oktober 2022. Klagen tas ikke til følge.**

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd første punktum.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)  
avdelingsdirektør

Jens Christian Leonthin  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Kopi:  
advokat Schiong  
Statsforvalteren I Oslo og Viken

KOPPI