

Henvendelse - gårdsbruket Morsetjardet 71/1

Behandles i utvalg

Kontrollutvalget i Selbu kommune

Møtedato

15.02.2023

Saknr

04/23

Saksbehandler Torbjørn Berglann**Arkivkode** FE-033**Arkivsaknr** 21/174 - 24

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalget tar henvendelsen til orientering og foretar seg ikke noe i den konkrete saken.
2. Kontrollutvalget ber kommunedirektøren om å redegjøre for:
 - a. rutinene for innvilgelse og oppfølging av saker om omdisponering av landbrukseiendom og
 - b. hvordan administrasjonen ivaretar veiledningsplikten i slike saker

Saksopplysninger

Kontrollutvalget har mottatt en henvendelse om saksbehandlingen i forbindelse med omregulering og salg av Morsetjardet 71/1. Innsenderen mener at kommunens praksis ikke er i samsvar med lov og regelverk og vedtaket som er fattet i saken.

Innsenderen opplyser at eieren av gårdsbruket Morsetjardet 71/1 i 2012 fikk omregulere gårdsbruket til boligeiendom, med en frist på 3 år for gjennomføring av vedtaket. Naboeiendommene, blant annet innsenderen, fikk førsteprioritet på kjøp av jord og skog. Innsenderen kjøpte skogen i 2013, han hadde da en muntlig avtale om kjøp av jorda året etter. Jorda var på det tidspunktet forpaktet bort til en gårdbruker et stykke unna og er det fortsatt. Eiendommen er nå under skifte.

Innsenderen stiller spørsmål ved Selbu kommunes saksbehandling og oppfølging. Han skriver at vedtaket bare delvis delvis er gjennomført og mener at det er en uthuling av lovverket og en lite troverdig oppfølging av kommunens vedtak og føringer. Innsenderen mener at dette kan legge føringer for kommunens framtidige saksbehandling. Han oppgir at han har ønsket å kjøpe jorda som tilleggsareal til eget gårdsbruk, og skriver at han har etterlyst saken muntlig hos kommunen flere ganger, uten å få svar.

Han ber kontrollutvalget om å se på saken og komme med en konklusjon.

Vurdering

En av sekretariatets jurister har vurdert saken slik: Dette er en enkeltsak og må anses som en klage på kommunens saksbehandling. Saken bør ikke tas opp av kontrollutvalget, men skulle vært sendt til klageorganene før de ble foreldet. Kontrollutvalget kan uansett ikke endre, oppheve eller fatte vedtak i enkeltsaker. Henvendelsen kan imidlertid løftes på et systemnivå ved at kontrollutvalget eksempelvis undersøker kommunens rutiner for innvilgelse og oppfølging av saker om omdisponering av landbrukseiendom. Ellers gjelder prinsippet om at muntlige avtaler er like bindende som skriftlige. Men hvis det ikke finnes andre bevis, vitner eller lignende som kan underbygge at det fantes en muntlig avtale, så vil det i praksis være umulig å vinne frem med dette i en eventuell rettssak. Det følger også av rettspraksis at det er en alminnelig antakelse om at avtalte rettigheter knyttet til fast eiendom er kommet skriftlig til uttrykk. Med bakgrunn i en høyesterettsdom (Rt. 1985 s 1265) er det antatt at det kreves «meget sterke bevis» for å godta en påstand om bindende muntlig avtale knyttet til rettigheter til, eller i, fast eiendom.

Sekretariatet anbefaler på denne bakgrunnen at kontrollutvalget ikke forfølger den konkrete saken videre. Utvalget kan be kommunedirektøren orientere om rutinene for innvilgelse og

oppfølging av saker om omdisponering av landbrukseiendom. Det er også relevant å be kommunedirektøren om å redegjøre for hvordan administrasjonen ivaretar veiledningsplikten.