



Kirsten Mehl  
Melsvegen 47  
5470 ROSENDAL

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Sunniva Nybøe Førland, 5557 2138

## Kvinnherad kommune gbnr. 82/11 og 85/8. Klage på løyve til frådelling av gardstun.

Vi viser til Kvinnherad kommune si oversending av klagesaka i brev datert 09.04.2026.

### Vedtak

**Statsforvaltaren gjer om Kvinnherad kommune sitt vedtak datert 04.02.2026, sak 2026/8, til eit avslag.**

### Bakgrunn for saka

Tore Nerhus driv garden på gbnr. 82/11 (heretter bnr. 11) og gbnr. 85/8 (heretter bnr. 8). Den 14.08.2024 søkte han om løyve etter plan- og bygningslova til frådelling av eit areal på cirka 5 dekar, som inkluderte gardstunet på eigedomen bnr. 8. På arealet står det eit bustadhus, garasje og ei driftsbygning. Bakgrunnen for søknaden er at systera til Tore Nerhus, Ingvild Nerhus, og hennar ektefelle Tore Emil Landsnes, ønskjer å busetje seg på gardstunet på bnr. 8.

På bnr. 11 og 8 er det i sum 80 dekar fulldyrka jord, 114 dekar innmarksbeite og 427 dekar produktiv skog.<sup>1</sup> Bnr. 8 blei kjøpt som tilleggsjord til bnr. 11 i 2005. Dei to matrikkeleiningane grensar ikkje til kvarandre. Gardstunet på bnr. 8 ligg som ei øy på ein 20 dekar stor teig med fulldyrka jord. Omgjevnadane rundt er elles eit samanhengande landbruksområde. Bygningane på gardstunet på bnr. 8 var sist brukt som del av ei landbruksdrift i år 2000. Nerhus sitt driftssenter ligg på gardstunet på bnr. 11, lengre nede mot Rosendal sentrum og har nærheit til bustadfelt. På tunet på bnr. 11 står eit våningshus. Der står óg gardsverksemda si driftsbygning, der Nerhus held storfe.

Den 02.10.2024 gav kommunen løyve etter jordlova 12 til deling av gardstunet bnr. 8. Det blei òg gjeve løyve til omdisponering av dyrka mark med heimel i jordlova § 9.

---

<sup>1</sup><https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4617/82/11/0?utm=32&gardskartlayer=ar5kl7&alle=false&bakgrunnskart=graa-toner&x=333603.76945&y=6653889.16357&z=18.2871>





Vedtaket gjer det lettare at drivverdige bruk blir oppdelt, der ein står att med ein privat bustad omkransa av landbruksjord eigd av nokon andre. Det er problematisk at kommunen skifter meining utan å referere til kva som har endra seg. Kommunen legg stor vekt på personlege moment som ønskje om å flytte heim, familietilhøve og kor mange barn ein familie har. Sjølv om dette er menneskeleg forståeleg er det ikkje relevante omsyn etter verken jordlova eller plan- og bygningslova. At ei bestemt familie ynskjer å busette seg akkurat her er eit mellombels forhold, medan frådelling av landbrukseigedom er eit irreversibelt og varig vedtak med konsekvensar for framtidig drift og eigarstruktur. Det er dessutan fullt mogleg å restaurere bygningar utan å gjere dei til eigne omsetjelege eigedomar. Når ein først har delt frå har bonden i realiteten lite kontroll med vidare bruk. Det er ein vesentleg risiko for at bygningane med tida endar opp som fritidsbustader. Denne risikoen er varig – i motsetning til dei mellombelse fordelane som er nytta som argument for deling. Det er eit krav at dispensasjonsvedtak skal vere strengt unntaksvis og godt dokumentert. Når dette ikkje er gjort, undergrev det både lovverket og forvaltninga si truverd.<sup>6</sup>

Harris sendte inn eit motsvar på vegner av Nerhus. Oppsummert meiner Nerhus at vedtaket av 05.11.2025 er tilstrekkeleg grunngeven og at vilkåra for å gje dispensasjon er stetta. Nerhus peikar elles på at ein føresetnad for vedtaket er at restarealet blir overført frå gbnr. 85/5 til 82/11. Han meiner det sistnemnde bør setjast som vilkår. Vi viser til heile motsvaret.<sup>7</sup>

Advokat Ragnhild Hus Fagerbakke har sendt ein supplerande klage på vegner av dykk. Av nye moment peikar de på at dykkar klage på jordlovsvedtaket framleis ikkje er handsama og ber om at klagen på jordlovsvedtaket blir handsama før klagen på løyvet etter plan- og bygningslova. Vidare meiner de at det er risiko for at nye bebuarar vil stile seg negative til drift av landbruk direkte ved eigedomsgrensa. De minner òg om at jordvern har særleg vekt, jf. pbl. § 19-2. Dykkar syn er at omsyna bak LNF-føremålet blir vesentleg sett til side. Vi viser til heile tilleggsmerknaden.<sup>8</sup>

Den 04.02.2026 handsama kommunen dykkar klage på vedtaket etter plan- og bygningslova. Kommunen gjorde vedtak om å oppretthalde sitt vedtak av 05.11.2025, men la til følgjande tilleggsvilkår:

*«Det resterande arealet på gbnr 85/8 vert samonslått med gbnr 82/11».*

De klagar på det nye vedtaket datert 04.02.2026 og held fast på dykkar syn om at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er stetta. De viser òg til den supplerande klagen skriven av advokat Ragnhild Hus Fagerbakke. Av nye moment peikar de på at det nye vilkåret ikkje er ei styrking av landbrukseigedomen, sidan dei to bruka allereie er driven som ei eining. De skriv òg at kravet om saksopplysing gjer at vedtaket er ugyldig, jf. fvl. § 17.<sup>9</sup>

Kommunen handsama klagen dykkar på vedtaket av 04.02.2026 den 08.04.2026. Klagen blei ikkje teken til følgje. Saka er derfor sendt hit for endeleg klagehandsaming.

Dykkar klage på jordlovsvedtaket av 02.10.2024 blei avvist av kommunen den 13.04.2026.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Klage datert 29.11.2025

<sup>7</sup> Datert 24.01.2026.

<sup>8</sup> Datert 02.02.2026.

<sup>9</sup> Klage datert 13.03.2026.

<sup>10</sup> Grunngevinga til kommunen er at de ikkje har rettsleg klageinteresse.



Vi ringte tiltakshaveren Tore Nerhus den 29.06.2026. Som svar på våre spørsmål opplyste han at foreldra hans bur i våningshuset på bnr. 11 og at han sjølv bur på gbnr. 82/125. Den sistnemnde egedomen overtok han før han overtok gardsbruket på bnr. 11 og bnr. 8. Når det gjeld driftsbygninga på bnr. 8 seier han at den er liten og gamal, kanskje 100 år, at det ikkje er plass til at ein traktor kan køyre gjennom dørene. Han forklarar at han ikkje har trong for det gamle tunet på bnr. 8.

### **Regelverk**

Statsforvaltaren er delegert styresmakt til å avgjere klagesaker etter plan- og bygningsloven, sjå pbl. § 1-9 femte ledd og FOR-2026-06-01-976.

Forvaltningslova (fvl.) gjeld for Statsforvaltaren si sakshandsaming jf. pbl. § 1-9 første ledd. Statsforvaltaren kan «*prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter*». Vi «*skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham*», jf. fvl. § 34 andre ledd.

Vi kan stadfeste kommunen sitt vedtak, gjere om vedtaket eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny handsaming jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

### *Plansituasjon*

Gardstunet på bnr. 8 er sett av til LNFS-areal for spreidd bustad-, fritids- og næringsbygg (områdenamn LNFS-04-11) i arealdelen til kommuneplanen for Kvinnherad. Planen tredde i kraft 22.03.2018 og har bindande verknad.

### *Dispensasjon*

Vilkåra for å få dispensasjon (unntak) frå det som er bestemt i kommuneplanen følgjer av plan- og bygningslova § 19-2:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».*

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Det er ikkje tillate å opprette nye bustadtomter i det aktuelle LNFS-området. Det planen opnar for i LNFS-området, er fire nye bustadeiningar på ubygde tomter som allereie er frådelt. Dette kjem fram av arealdelen til kommuneplanen punkt 7.1.8 med tilhøyrande tabell.

Spørsmålet er om lova opnar for unntak frå planen for å etablere ei ny bustadtomt, trass i at planen ikkje tillèt det. Under til venstre på biletet visest det aktuelle tunet med bustadhus og driftsbygning.



Det første vi må avgjere er om omsyna bak LNFS føremålet blir vesentleg sett til side. Sidan kommuneplanen ikkje tillèt oppretting av nye bustadtomter i det aktuelle LNFS-området, blir det dei vanlege omsyna bak LNF-føremålet vi må vurdere om blir vesentleg tilsidesett.

LNF-føremålet skal gi landbruket prioritet. Måten arealføremålet sikrar dette på, er at alle nye tiltak må vere naudsynte for landbruket eller gardstilknytt næringsverksemd. Føremålet er å gje landbruket gode vilkår.

Saka gjeld frådeling av bustad nummer to på landbrukseigedomen. Det er ein fordel at landbrukseigedomen har to bustadhus, for å leggje til rette for ein tenleg overgang av drifta frå ein generasjon til ei anna. Dette omsynet har rett nok blitt mindre aktuelt i nyare tid, men har framleis vekt. Butilhøvet til Tore Nerhus og hans foreldre illustrerer at det framleis kan vere trong for ein bustad nummer to på gardsbruket. Tore Nerhus er sjølv busett utanfor gardseigedomen, på gbnr. 82/125, medan foreldra hans bur i våningshuset på bnr. 11. I eit langsiktig perspektiv er det negativt for landbrukseigedomen å misse eit våningshus. Våningshuset på bnr. 8 kan sikre at landbrukseigedomen har nok bygningsmasse for å dekkje behovet til bustad for to generasjonar. I telefonsamtalen med Tore Nerhus den 29.06.2026 fortel han at det ikkje er aktuelt for foreldra hans å flytte opp på gardstunet på bnr. 8 og gå i gang med naudsynt oppussing. Det er eit personleg forhold som vi ikkje kan leggje vekt på. I vurderinga må vi sjå på kva bygningsmasse som garden treng i eit langsiktig perspektiv. Landbrukseigedomen kan ikkje støtte seg på at den fritt omsettelege bustadtomta på gbnr. 82/125 skal tene som bustadhus ved eit generasjonsskifte.

Dei økonomiske fordelane ved å sleppe utgifter til vedlikehald av våningshuset bnr. 8 er underordna, sidan det framleis kan vere behov for nettopp ein vedlikehalden bustad nummer to på bruket. Det er ikkje relevant å leggje vekt på at den noverande eigaren har ordna seg med bustad på bnr. 125, som verken i dag eller på lang sikt følgjer med landbrukseigedomen. Oppsummert er det negativt for landbrukseigedomen å misse eit våningshus, som vil vere ein ressurs i samband med eit generasjonsskifte.

Det er óg eit tap for ressursgrunnlaget på garden å misse inntekts- og utleigepotensialet som våningshuset representerer. Gardstunet si plassering er svært attraktiv, og marknaden for kortidsutleige i form av gardsturisme er til stades i Rosendal. Det å flytte denne ressursen frå



landbruket og over til den ordinære bustadmarknaden som eit attraktivt utleigeobjekt, går på tvers av intensjonen i LNF-føremålet om å prioritere landbruket. Slike varige omstende har vekt i vurderinga, medan dei konkrete planane til Nerhus sin syster med familie om å flytte heim, er personlege omstende som vi ikkje kan legge vekt på.

Vidare legg vi noko vekt på at driftsbygninga kan vere ein ressurs for garden. Det er potensial for at driftsbygninga, trass i høg alder og behov for vedlikehald, kan vere til nytte for landbruksdrifta dersom det blir investert i naudsynt modernisering.

I eit langsiktig perspektiv meiner vi at landbruksinteressene tapar viktige bygningsverdiar ved å dele frå tunet på bnr. 8. Bygningane på bnr. 8 har verdi som del av garden sitt totale ressursgrunnlag.

Frådelinga gjev ingen gevinst i form av bruksrasjonalisering. Dette er fordi Tore Nerhus allereie eig og driv landbrukseigedomen sin på bnr. 11 og 8. Det er ikkje relevant å leggje vekt på korleis saka ville blitt vurdert dersom bnr. 8 blei kjøpt som eit tilleggsareal til bnr. 11 i dag.

Det er ikkje søkt om å dele frå dyrka mark. Frådeling bidreg soleis ikkje til redusert avkastningsevne frå jorda. Frådelinga ligg svært tett på fulldyrka mark, noko som gjer det pårekneleg med interessekonflikt mellom bustadinteresser og drifta frå landbruket. Til dømes kan det knyte seg til støy i samband med driveplikta på den fulldyrka marka. Til ein viss grad må ein framtidig eigar av parsellen likevel vere budd på slik eksponering frå landbruksdrifta. Momentet har likevel noko vekt.

Oppsummert meiner vi det er klart negativt for landbrukseigedomen å misse den betydelege bygningsmassen som står på tunet på bnr. 8. Konklusjonen er at landbruksomsynet blir vesentleg sett til side dersom dispensasjon blir gitt, jf. pbl. § 19-2. Det første vilkåret som dispensasjonen er avhengig av, er derfor ikkje stetta. Lova sjølv inneber derfor at resultat i saka blir avslag.

### **Oppsummering**

Lova stengjer for å gje dispensasjon frå LNFS-føremålet for å dele i frå tunet på bnr. 8. Vi gjer derfor om Kvinnherad kommune sitt løyve med dispensasjon i vedtak datert 04.02.2026 til eit avslag. Det inneber óg at vedtaket datert 05.11.2025 fell bort.

Det er ikkje klagerett på vårt vedtak, jf. fvl. § 28 tredje avsnitt.

De kan krevje dekning av naudsynte kostnadar med å klage på kommunen sitt vedtak. Eit eventuelt krav må sendast til oss innan tre veker, jf. fvl. § 36.

Med helsing

Gunnar O. Hæreid  
assisterande statsforvaltar

Marie Solvoll Lyby  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:



Tore Nerhus  
KVINNHERAD KOMMUNE  
Advokat Marianne Aadland Sandvik ved HARRIS  
ADVOKATFIRMA AS, ref. 1132091501/4321037  
Advokat Ragnhild Hus Fagerbakke ved  
ADVOKATFIRMAET LANDSVIK & LARSEN AS

Kyrkjevegen 90 5470 ROSENDAL  
Rosendalsvegen 10 5470 ROSENDAL  
Postboks 4115 5835 BERGEN  
Sandviken  
Kanalveien 7 5068 BERGEN

**Mottakerliste:**

<b>Kirsten Mehl</b>	<b>Melsvegen 47</b>	<b>5470</b>	<b>ROSENDAL</b>
<b>Rolf Christian Mehl</b>	<b>Melsvegen 64</b>	<b>5470</b>	<b>ROSENDAL</b>