



NOREGS HØGSTERETT

Den 4. mai 2006 sa Høgsterett dom i

HR-2006-00750-A, (sak nr. 2005/1647), sivil sak, anke,

A (advokat Ove Chr. Lyngholt)

mot

B (advokat Eirik Tertnes – til prøve)

R Ø Y S T I N G :

- (1) Dommar **Utgård:** Saka gjeld spørsmålet om ein avtale om overdraging av eit areal til hyttetomt er ugyldig som følgje av at det ikkje er gitt samtykke til frådeling etter jordlova § 12.
- (2) Eigedommen gnr. 00 bnr. 00 i X er ein landbrukseigedom som i si tid var eigd av C. C hadde tre born, sonen D og dotrene A og B. Mot slutten på 1960-talet fekk B lov av faren til å føre opp ei hytte på eigedommen. Det vart ikkje gitt løyve til frådeling av tomt til hytta, og det vart då heller ikkje gjennomført oppmåling. Det vart ikkje skrive festeavtale eller liknande, og B betalte heller ikkje festeavgift eller anna form for vederlag. Då hytta vart bygd, vart det sett opp gjerde rundt henne, dels steingard og dels nettinggjerde, som framleis står. Det inngjerda arealet er på om lag 1 dekar.
- (3) I 1974 vart eigedommen skøytt over til dei tre borna slik at dei etter dette hadde eigedommen i sameige. Omkring 1982 fekk A samtykke frå dei andre sameigarane til å føre opp eit bustadhus på eigedommen, og det vart gjort på same uformelle måten som for hytta. D disponerte det gamle våningshuset på eigedommen.
- (4) C døydde i 1987. Året etter vart søskena einige om å dele frå tre tomter på eigedommen. Det vart laga teikningar, som viste tomter rundt dei tre bygningane. Tomtene var om lag like store. Teikningane vart laga i september 1988, men vart daterte 1981 for å gi inntrykk av at dei var laga før eit oppstarta arbeid med ein generalplan. I eit utkast til generalplan var området lagt ut til byggjeområde. Søskena ønskte ikkje å få andre hus for nær innpå dei eksisterande bygningane, og dei håpte då at dei innteikna tomtene ville bli respekterte

i ein eventuell plan. Areala rundt bygningane var om lag like. For B si tomt var arealet på 3,9 dekar.

- (5) I åra etter dette vart det gjort ein del forsøk på å kome fram til ei ordning mellom søskena om kven som skulle eige landbrukseigedommen. Under dette arbeidet vart det søkt om frådelling av tomt på 3,9 dekar rundt B si hytte. Det kommunale hovudutvalet for miljø og utvikling behandla 24. mars 1998 saka etter jordlova § 12. Det var då gitt samtykke til frådelling av om lag 1 dekar tomt, bruksrett til brønn og bruksrett til eksisterande brygge. Det vart ikkje gitt løyve til frådelling av tomt til naust eller til brygge. Ei klage over vedtaket vart seinare trekt attende.
- (6) Som ein del av ei slik ordning vart det også teke sikte på at dei enkelte skulle få heimel til tomtene der dei hadde bygningar. Eigarane av hovudeigedommen kom først til semje 21. mai 1999, og då som avslutning på ei namsrettssak om oppløysing av sameiget. På dette tidspunktet hadde D gått bort, og borna E og F hadde kome inn som medeigarar. I samsvar med avtale vart det halde intern auksjon, der A fekk tilslaget for kr 3 000 000.
- (7) Avtalen løyste likevel ikkje spørsmåla som gjaldt tomta til B si hytte, og det vart sak for Ryfylke tingrett. B gjorde i hovudsak gjeldande at ho hadde eigedomsrett til tomta i samsvar med 1988-teikningane, rett til køyreveg fram til grensa, einerett til oppført bryggje og rett til å byggje naust. A gjorde i hovudsak gjeldande at B hadde ein alltidvarande rett til å ha hytta ståande der ho står, og til å disponere arealet innanfor gjerda som vart sette opp på 1970-talet, ein avgrensa vegrett og ein sameigerett til å nytte bryggja.
- (8) Ryfylke tingrett sa 25. november 2003 dom med slik domsslutning:
 - ”1. **B har bruksrett til hyttetomt på eiendommen gnr 00, bnr 00 i X. Retten er eksklusiv innenfor det gjerde som ble bygget i 1970-årene, den er evigvarende og vederlagsfri.**
 2. **B har eksklusiv brønnrett til eksisterende brønn på gnr 00, bnr 00 i X Retten følger bruksretten i pkt 1 og er evigvarende og vederlagsfri.**
 3. **B har bruksrett til brygge på eiendommen gnr 00, bnr 00 i X og veirett fra egen hytte over bnr 00 til bryggen. Retten følger bruksretten i pkt 1, den er eksklusiv, evigvarende og vederlagsfri.**
 4. **B har rett til å kjøre bil på eiendommen gnr 00, bnr 00 i X over landbruksvei og derfra til opparbeidet parkeringsplass ved Y der hun har rett å parkere. Hun har videre veirett på nordøstsiden av steingjerde frem til egen eiendom. Begge retter følger bruksretten i pkt 1 og er evigvarende og vederlagsfrie.**
 5. **For øvrig frifinnes A.**
 6. **Innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse betaler B saksomkostninger med 81.191,48 – åttientusenetthundreogtrenten 48/100 – kroner til A med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens § 3 annet punktum fra forfall til betaling skjer.”**
- (9) B anka dommen til Gulating lagmannsrett. Anken gjaldt berre domsslutninga punkt 1 om avgrensinga av tomta, der B gjorde gjeldande at arealet skulle vore på 3,9 dekar i samsvar med avtale frå 1988, og sakskostnadsavgjerda.

- (10) For lagmannsretten gjorde A subsidiært gjeldande at jordlova § 12, slik også jordlova frå 1955 § 55 gjorde, fører til at ein eventuell avtale frå 1988 om eit areal på 3,9 dekar under alle omstende er ugyldig for areal ut over arealet på om lag 1 dekar som det er gitt frådelingsløyve for.
- (11) Gulating lagmannsrett sa 27. september 2005 dom med slik domsslutning:
- ”1. Grensene for Bs hyttetomt på gnr. 00 bnr. 00 i X kommune skal fastsettes som angitt på målsatt skisse datert 10. september 1981.**
 - 2. I saksomkostninger for lagmannsretten tilpliktes A å betale til B kr. 110 540,- –etthundreogtitusenfemhundreogførti – innen to – 2 – uker fra dommens forkynnelse med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, for tiden 8,75 %, fra forfall til betaling skjer.**
 - 3. Tingrettens dom, slutningens punkt 6, stadfestes.”**
- (12) A har anka dommen til Høgsterett. Anken har retta seg mot rettsbruken. Ved eit seinare prosesskriv gjorde A også gjeldande at retten etter 1988-avtalen var fallen bort ved forelding, men Høgsteretts kjæremålsutval nekta dette gjort gjeldande som ny synsmåte for Høgsterett.
- (13) Ankeparten, A, har i hovudsak halde fram:
- (14) Ankemotparten har gjort gjeldande at lagmannsrettsdommen må forståast slik at det er etablert ei ordning som ikkje er i strid med jordlova § 12. Dette kan ikkje vere rett. Dommen må forståast slik at han har avgjort at B har fått ein alltidvarande bruksrett til 3,9 dekar av same karakter som bruksretten til det inngjerda arealet på 1 dekar. Det er ikkje tale om ein eventuell bruksrett ved seinare frådeling, som fram til frådeling kan utøvast så langt det ikkje er krav om samtykke etter jordlova § 12. Den tilkjende bruksretten er i strid med jordlova § 12.
- (15) Tingretten kom til at det var tale om ein alltidvarande og vederlagsfri bruksrett til den inngjerda, opphavlege, tomte på eitt dekar. Dette er det også gitt samtykke til etter jordlova § 12. A har valt ikkje å anke over lagmannsrettens avgjerd så langt lagmannsretten kom til at det i 1988 vart inngått ein bindande avtale om ei utviding av arealet til 3,9 dekar. Denne avtalen har likevel falle bort når det er søkt om frådeling av dette større arealet, og dette avslaget er endeleg.
- (16) Avtalen frå 1988 er ikkje slik å forstå at det kan søkjast om igjen og om igjen, og at han legg ei råderettsavgrensing på arealet. Manglande samtykke må innebere at avtalen fell bort for areal ut over eitt dekar. Om det skal skje slikt bortfall, må avgjerast ut frå ei tolking av jordlova § 12. Det er særlege omsyn ved jordlova, knytt til at ho skal verne inntektsgrunnlaget, og til at manglande bortfall vil verke hemmande for drifta av eignedommen.
- (17) Subsidiært blir det gjort gjeldande at det ligg føre saksbehandlingsfeil ved at det er manglande samanheng mellom premissane og slutninga hos lagmannsretten.
- (18) A har sett fram slik påstand:
- ”1. Tingrettens dom, slutningens nr. 1 og nr. 6, stadfestes.**

2. **A tilkjennes saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3, første ledd, andre pkt. fra 2 uker etter forkynnelsen av lagmannsrettens dom og fra utløpet av oppfyllelsesfristen i Høyesteretts dom, til betaling skjer.”**

(19) Ankemotparten, B, har i hovudsak halde fram:

(20) Gjennom lagmannsrettsdommen er det avgjort at 1988-avtalen er bindande. Dommen må dessutan forståast slik at han gir rett til å få tomt når vilkåra for dette er til stades, noko som vil vere tilfelle når det blir gitt samtykke etter jordlova. I tillegg gir dommen rett til å nytte arealet i dag, så langt det kan skje på måtar som ikkje er i strid med delingsforbodet i jordlova § 12. Dommen gir såleis rett til å nytte arealet på måtar som kan sameinast med den bruk arealet har som del av drift av landbrukseigedommen. A har likevel ikkje rett til å nytte eigedommen til dømes ved bygging, på måtar som stengjer for utnytting etter 1988-avtalen.

(21) Subsidiært blir det gjort gjeldande at avtalen står ved lag også etter eit endeleg avslag på søknad om deling etter jordlova § 12. Avtaleinngåinga skjedde på lovleg måte. Ei avgrensing til avslagstidspunktet er ei innskrenking som krev særskilt rettsleg grunnlag. Innskrenkinga vil kunne ramme hardt, då det ofte viser seg at ny søknad fører fram.

(22) Når krav, domsgrunnar og domskonklusjon blir sett i samanheng, er det ikkje grunnlag for å seie at domsgrunnane er mangelfulle.

(23) B har sett fram slik påstand:

”1. Lagmannsrettens dom stadfestes.

2. **A tilpliktes å erstatte B sakens omkostninger i anken med tillegg av den rente som er fastsatt i medhold av forsinkelsesrentelovens § 3, 1. ledd, 1. punktum regnet fra forfall og til betaling skjer.”**

(24) *Eg er komen til at anken fører fram.*

(25) Innleiingsvis skal eg sjå på domsslutninga hos lagmannsretten. Det er då nødvendig å ta utgangspunkt i punkt 1 i domsslutninga til tingretten, som er sitert tidlegare. B vart der tilkjend bruksrett til hyttetomta, og denne bruksretten ”er eksklusiv innanfor det gjerde som ble bygget i 1970-årene, den er evigvarende og vederlagsfri”. B anka til lagmannsretten over dette punktet. Anken gjaldt likevel ikkje kvaliteten på retten, berre utstrekninga av arealet. I anken vart det sagt at dommen vart anka ”for så vidt gjelder den i domsslutningens pkt. 1 fastsatte grense for hyttetomten, ...”, og det vart sett fram ein påstand som innebar endring av grensa. Lagmannsretten har fastsett at grensene ”skal fastsettes som angitt på målsatt skisse datert 10. september 1981”. Dette må då forståast slik at tingrettens domsslutning punkt 1 står ved lag, med den endring at grensene følgjer kartet datert 1981 og ikkje det gamle gjerdet frå 1970-åra. Eg minner her om at kartet datert 1981 var tilbakedatert, og at det vart laga som ein del av avtalen i 1988.

(26) Domsslutninga gir såleis ikkje uttrykk for nokon rett til B til å få tilleggsarealet etter 1988-avtalen om og eventuelt når det måtte bli gitt samtykke til frådeling. Når lagmannsretten kom til at B har bruksrett til det heile no, gir dommen heller ikkje grunnlag for ei løysing som inneber ein framtidig rett til full bruksrett og ei mellombels

ordning med ein meir avgrensa bruksrett. Lagmannsrettens domsslutning gir ikkje grunnlag for B til å plukke ut einskild-element frå 1988-avtalen, som kan nyttiggjerast uavhengig av etableringa av den tilkjende eksklusive bruksretten.

- (27) As anke til Høgsterett gjeld rettsbruken hos lagmannsretten, og det må vurderast om denne er haldbar. Eg går då over til å sjå på spørsmålet om avtalen mellom partane fell bort når det er gitt endeleg avslag på søknad om deling etter jordlova § 12. Før eg går inn på ei drøfting av dette, vil eg omtale ein del faktiske omstende som ligg til grunn for drøftinga.
- (28) Det er tale om ein nokså vanleg type avtale, der det er etablert rett til å overta einskildtomter – til eige eller bruk – tilhøyrande eit familiebruk. Eit vesentleg siktemål er ofte at dei som får tomter, skal kunne halde oppe tilknytinga til eigedommen og staden. Det kan også vere at utskiljing har teke sikte på å få til ei utjamning av dei økonomiske verdiane ved ei eigedomsoverføring innan familien. Slike avtalar blir ofte gjennomførte utan direkte støtte i offentlig planverk, slik at partane er klar over at dei er avhengige av å få godkjent delingssøknad etter jordlova § 12.
- (29) Prosedyren har ikkje gitt grunnlag for å seie noko om løysingane i andre typar avtalar som skil seg frå slike situasjonar. Som døme på andre situasjonar, kan visast til langsiktige utviklings- og utbyggingsavtalar, med eit vesentleg anna preg enn dei nemnde. Også løysingsrettar og forkjopsrettar fell naturleg nok utanom.
- (30) Innhaldet i 1988-avtalen var ikkje ulovleg. Det er lovleg, og også heilt vanleg, å gjere avtale om tomter der det manglar delingssamtykke etter jordlova. Eg går ikkje inn på spørsmålet om plikt til straks å søkje om delingssamtykke etter no gjeldande jordlov § 12 eller etter den tilsvarande regelen i den tidlegare jordlova § 55, som gjaldt til 1. juli 1995. B søkte opphavleg frådelt ei tomt på 3,9 dekar. Seinast ved vedtak 26. oktober 1999 frå hovudutvalet for miljø og utvikling i X kommune er det endeleg avgjort at det berre blir gitt samtykke til frådeling av 1 dekar. Frå dette tidspunktet låg det dermed føre ein delingsavtale som var i strid med vedtak etter jordlova.
- (31) Avgjerda i Rt. 2004 side 1582 gjaldt følgjene for konsesjonsvedtak av at det var gjort ein ulovleg avtale om tilleggsvederlag ved kjøp av eigedom. Høgsterett kom til at tilleggsavtalen var ugyldig og uttala i avsnitt 34:
- ”Som fremhevet i Rt. 1993 side 312 gjelder det imidlertid ingen alminnelig regel om at en avtale med lovstridig innhold er uten virkning mellom partene, men ”spørsmålet må avgjøres ved en tolking av den enkelte lov hvor det også legges vekt på enkelte momenter av mer generell karakter – herunder om reelle hensyn tilsier at lovovertrедelsen får slik virkning.””**
- (32) Trass i ulik problemstilling, gir dommen etter mitt syn rettleiing også ved dei vurderingane som må gjerast no. Spørsmålet om verknadene må avgjerast ut frå tolkinga av lova, der det blir lagt vekt på moment av generell karakter for vedkomande lov.
- (33) Etter § 12 kan ein landbrukseigedom ”ikkje delast” utan samtykke frå landbruksstyresmaktene. Eg kan ikkje sjå at denne ordlyden i seg sjølv gir noka rettleiing for løysinga av spørsmålet i vår sak. Derimot er det ei viss rettleiing i andre og tredje ledd i paragrafen. Det heiter der:

”Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.”

- (34) I dette ligg det ein føresetnad om at landbruksomsyn skal vere sentrale etter jordlova § 12. Det er ikkje lett å sameine dette med ei ordning der søknadspliktige avtalar blir heftande på eigedommen i svært lang tid, trass i at dei er i strid med lova. Dersom slike avtalar skal stå ved lag også etter at delingssamtykke er nekta ved endeleg vedtak, vil dei kunne leggje hindringar i vegen for drift og utnytting av eigedommane. Alternativ utnytting innanfor landbruksnæringa vil då kunne bli vanskeleg eller i verste fall umogeleg. Føremålet ved delingsforbodet tilseier såleis, når dette blir sett i samanheng med føresegnene elles i § 12, klart at avtalar fell bort ved endeleg vedtak om nekting av samtykke til deling.
- (35) Lovførearbeida til jordlova § 12 er snaue om spørsmålet. I Ot.prp. nr. 72 for 1993–94 side 83 er det uttala at deling ”det ikkje er gitt samtykke til, kan ikkje lovleg gjennomførast”. Stor rettleiing gir dette ikkje.
- (36) Eg går ikkje inn på dei tilbakeføringsspørsmåla som kan oppstå, då dette ikkje har vore tema for saka. Tilhøva kan også variere, slik at det ikkje er sikkert at det kan stillast opp ei felles løysing. Men det vil ofte vere ei føremon for partane at det på eit tidleg tidspunkt kan avklarast om avtalen fell bort, slik at restitusjonsspørsmålet ikkje blir skote altfor langt ut i tid.
- (37) Retten til å gjere gjeldande ein avtale til overdraging av ei tomt vil vere gjenstand for forelding. Spørsmålet har ikkje vore tillate prosedert, og eg går derfor ikkje inn på det. Men det står for meg som mindre ønskjeleg at det skal vere foreldingsreglane som frigjer landbrukseigedommar for skyldnader til å dele frå tomt. Det vil i det store fleirtalet av desse sakene vere naturleg at avtalar fell bort når det ligg føre endeleg nekting frå landbruksstyresmaktene, og då får den generelle regelen byggje på det.
- (38) I juridisk teori har det gjennomgåande vore lagt til grunn at slike avtalar ville bli ugyldige, men i alle fall i seinare tid har det vore uttala at dette har vore usikkert, eller at det ”antagelig” må vere løysinga. Det kan vere illustrerande for utviklinga at Thor Falkanger i Eierrådighet og samfunnskontroll, 1985, på side 67–68 la til grunn at ein avtale ville bli ugyldig mellom partane, medan han i Tingsrett, 1999, på side 553 uttala at dette ”antagelig” måtte vere resultatet.
- (39) Når forfattarane har vorte noko meir usikre dei seinare åra, kan nok det også vere påverka av at lagmannsrettspraksis har vore litt varierande, sjølv om det framlagde materialet viser at hovudlinja for lagmannsrettane har vore at avtalar av dette slaget blir ugyldige.
- (40) For min del har eg med grunnlag i lovtekst og ut frå dei omsyn delingsforbodet skal vareta, vorte ståande ved at avtalar som den omtvista må falle bort ved endeleg nekting av samtykke til deling. Eg kan ikkje sjå at det framlagde materialet frå juridisk litteratur eller frå lagmannsrettane rokkar ved dette. Men det er grunn til å minne om at delingsforbodet

i jordlova § 12 gjeld for mange typar avtalar, og at litteratur og lagmannsrettspraksis illustrerer at det ikkje er gitt at løysinga må bli den same for alle.

- (41) Anken har etter dette ført fram på det prinsipale grunnlaget, og det blir då ikkje nødvendig å avgjere om det låg føre saksbehandlingsfeil.
- (42) A må tilkjennast sakskostnader for lagmannsretten og Høgsterett, jf. tvistemålslova §180 andre ledd, jf. §172 første ledd. Beløpet blir fastsett i samsvar med sakskostnadsoppgåva til 78 795 kroner for lagmannsretten og til 145 159 kroner inklusive rettsgebyr for Høgsterett. Sakskostnadene blir samla sett til 225 000 kroner, medrekna saknadsrente for sakskostnader for lagmannsretten. Av dette utgjer salær samla 145 000 kroner, og resten er utlegg og meirverdiavgift. Sakskostnadsavgjerda hos tingretten blir ståande.
- (43) Saka vart vist til behandling i Høgsterett for å få avklara prinsipielle rettsspørsmål. Eg gjer merksam på at det kan søkjast fri sakførsel for Høgsterett med heimel i rettshjelpslova § 18.
- (44) Eg røystar etter dette for slik

D O M :

- 1. Tingrettsdommen, domsslutninga punkta 1 og 6, blir stadfesta.
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten og Høgsterett betaler B til A 225 000 – tohundreogtjuefemtusen – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av dommen med tillegg av den alminnelege forseinkingsrenta etter forseinkingsrentelova § 3 første ledd første punktum frå forfall til betaling skjer.

- (45) Dommer **Coward:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (46) Dommer **Stang Lund:** Likeså.
- (47) Dommer **Støle:** Likeså.
- (48) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (49) Etter røystinga sa Høgsterett slik

D O M :

- 1. Tingrettsdommen, domsslutninga punkta 1 og 6, blir stadfesta.
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten og Høgsterett betaler B til A 225 000 – tohundreogtjuefemtusen – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av dommen med tillegg av den alminnelege forseinkingsrenta etter forseinkingsrentelova § 3 første ledd første punktum frå forfall til betaling skjer.