



## Høyesterett - Rt-1981-745

Instans	Høyesterett - dom
Dato	1981-06-04
Publisert	Rt-1981-745
Stikkord	(Isene-dommen) Spørsmål om gyldighet av forkjøpsvedtak.
Sammendrag	<p>A som trengte tilleggsjord, fikk kjøpe et bruk (bnr. 1) som lå i nærheten, men ikke hadde felles grense med hans tidligere eiendom. A hadde i flere år leiet bnr. 1. Fylkeslandbruksstyrets vedtak om å gjøre forkjøpsrett gjeldende ble stadfestet av Landbruksdepartementet. Da A's tidligere eiendom ikke alene ga eksistensgrunnlag, mistet A og hans sønn sin levevei i jordbruket. Jorden skulle istedet legges til tilgrensende bruk som tilleggsjord. Høyesterett kjente forkjøpsvedtaket ugyldig. Departementets avgjørelse etterlot tvil om alle relevante forhold hadde vært overveiet, jfr. formålsbestemmelsen i jordloven § 1. Jordloven måtte forståes slik at det ikke kunne gripes inn med forkjøpsrett i et salg medmindre det måtte ansees rimelig klart at man derved oppnådde et bedre resultat vurdert ut fra lovens formålsbestemmelse. Et så inngripende vedtak som det foreliggende, skjerpet kravene til begrunnelsen.</p>
Saksgang	L.nr. 75B/1981
Parter	Alfred S. Isene (advokat Odd Sefland - til prøve) mot Staten v/Landbruksdepartementet (regjeringsadvokaten v/høyesterettsadvokat Arne Fliflet).
Forfatter	Schweigaard Selmer, Løchen, Sinding-Larsen, Christiansen, Stabel.

---

*Dommer Schweigaard Selmer:* Saken gjelder tvist om gyldigheten av forkjøpsvedtak.

Alfred S. Isene fikk 2. oktober 1974 skjøte på eiendommen gnr. 108 bnr. 1 i Bremanger. I klagesak stadfestet Landbruksdepartementet 23. oktober 1975 fylkeslandbruksstyrets vedtak om å gjøre forkjøpsrett gjeldende etter jordloven. Alfred S. Isene reiste deretter sak for Sunnfjord herredsrett angående lovligheten av departementets vedtak. I saken avsa herredsretten 1. november 1976 dom med slik domsslutning:

- «1. Staten v/Landbruksdepartementet vert frifunnen.
2. Staten v/Landbruksdepartementet er eigar av Isane-Ytre, gnr. 108, bnr. 1 i Bremanger.
3. Alfred S. Isene betaler kr. 2.300,- - totusentrehundre - i sakskostnader til staten innan 14 - fjorten - dagar frå kunngjering av dommen.»

Side 746

Alfred S. Isene anket til Gulating lagmannsrett, som 6. oktober 1978 avsa dom med denne domsslutning:

- «1. Herredsrettens dom pkt. 1 og 2 stadfestes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke verken for herredsrett eller lagmannsrett.»

Dommen er avsagt under dissens, idet én lagdommer fant vedtaket åpenbart urimelig og derfor ugyldig.

Alfred S. Isene har anket til Høyesterett. I den anledning har det vært holdt bevisopptak ved Sunnfjord herredsrett 28. juni 1979 og ved Oslo byrett 11. mars 1980. Den ankende part og fem vitner har forklart seg. To av vitnene er nye for Høyesterett.

Om det nærmere saksforhold og partenes tidligere anførsler viser jeg til herredsrettens og lagmannsrettens dommer.

Partene i saken har i det vesentlige, men noe mer nyansert, gjort gjeldende samme anførsler som for lagmannsretten. For Høyesterett har imidlertid Isene ikke hevdet at han hadde fått tilsagn om tilleggsjord.

Alfred S. Isene har nedlagt denne påstand:

- «1. Vedtaket om å nytte Statens forkjøpsrett etter jordloven ved salget av gnr. 108, bnr. 1 i Bremanger til Alfred S. Isene, kjennes ugyldig.
2. Staten v/Landbruksdepartementet pålegges å betale saksomkostninger til den ankende part for herredsretten, lagmannsretten og Høyesterett.»

Staten v/Landbruksdepartementet har nedlagt slik påstand:

«Gulating lagmannsretts dom av 6. oktober 1978 stadfestes, dog således at staten v/Landbruksdepartementet blir å tilkjenne saksomkostninger for herredsrett, lagmannsrett og Høyesterett.»

Jeg er kommet til at anken må tas til følge.

Alfred S. Isene overtok i 1928 etter sin far gnr. 108 bnr. 5 i Bremanger. Bruket er lite, og Isene trengte tilleggsjord. I 1964 fikk han leie jorden på gnr. 108 bnr. 1 og påtok seg stellet av to eldre kårfolk. Brukene har ikke felles grense, men ligger i nærheten av hverandre - på kartet målt 350 meter som korteste grenseavstand og ca. 550 meter mellom gårdstunene. Veiforbindelsen er god. Isene drev brukene samlet med melkekyr, ungdyr og sauer. Han foretok en god del investeringer, blant annet i landbruksmaskiner. Både Isene og hans sønn, som har kone og to barn, hadde sin levevei av dette jordbruket. I 1974 kjøpte Isene bnr. 1, med plikt til fortsatt stell av den gjenlevende kårkone. Kjøpet ble stanset av det forkjøpsvedtak som denne sak gjelder.

Vedtaket ble truffet med hjemmel i dagjeldende § 10 i jordloven, der det blant annet het at «staten (har) i samsvar med § 1 forkjøpsrett til jord - - -». Lovens § 1 hadde i 1974 denne ordlyd:

Side 747

«Denne lov har til føremål å leggje tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til, kan bli nytta på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i jordbruket.

For å fremja dette føremålet kan staten hjelpe til med å skaffe jord, beitemark, skog og annan grunn og rettar

- a) til reising av nye bruk som er store nok til å gi eigaren og huslyden hans trygge økonomiske kår,

b) til utviding av eldre bruk så dei kan nå dette målet i eitt eller fleire steg.

Der arbeidstilhøva eller andre tilhøve gjer det ynskjeleg, kan staten likevel hjelpe til med å reise mindre bruk og utvide små bruk.»

Av loven fremgår at formålet med statens forkjøpsrett er å fremme jordbruksrasjonalisering til gagn for samfunnet og dem som arbeider i jordbruket. Det skal tas sikte på å skape bruksenheter store nok til å sikre eieren og familie trygge økonomiske kår. Bestemmelsen trekker opp rammen for hva det kan og skal tas hensyn til når det er spørsmål om å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Alfred S. Isene har prinsipielt hevdet at departementets vedtak om å gjøre forkjøpsrett gjeldende er i strid med jordloven og dens intensjoner. Reelt sett må hans prosedyre innebære at dersom vedtaket finnes å være mangelfullt, må også dette føre til ugyldighet.

Departementet gav denne begrunnelse for å stadfeste fylkeslandbruksstyrets vedtak, jfr. forvaltningslovens § 24 første ledd:

«Ved avgjørelsen av spørsmålet om en eiendom bør erverves i rasjonaliseringsøyemed må det legges til grunn en jordbruksfaglig vurdering. Det må legges vekt på hva som på lengre sikt må antas å være den beste jordbruksmessige løsning for den enkelte eiendom og for området eiendommen ligger i.

Departementet er kommet til samme resultat som fylkeslandbruksstyrets flertall som har tilslutning i et enstemmig jordstyre. De arronderingsmessige forhold ligger ikke godt til rette for en sammenslåing av forkjøpsbruket med kjøperens bruk. Det synes å være en bedre løsning på lengre sikt både arronderingsmessig og driftsmessig at eiendommen nyttes som tilleggsjord til nabobruk. Det er flere naboeiendommer som åpenbart har behov for tilleggsjord.

Departementet har vurdert klagerens anførsler, men finner at disse ikke er av en slik styrke at det er grunnlag for å sette til side de tungtveiende jordbruksfaglige momenter som er anført ovenfor. Kjøperens investeringer før det ble klart om han fikk beholde eiendommen kan ikke tillegges avgjørende vekt. Det forhold at han har leiet eiendommen i ca. 10 år er et moment for ikke å gripe inn i salget. Departementet har imidlertid som jordstyret og fylkeslandbruksstyret funnet de arronderingsmessige og driftsmessige forhold som taler for å nytte eiendommen i rasjonaliseringsøyemed mer tungtveiende.»

Vedtaket om forkjøpsrett var av inngrepene betydning for det jordbruk som Isene og hans familie hadde drevet gjennom lang tid. Samdriften av jordveiene på bnr. 1 og 5, som hadde pågått i 10 år, ville bli revet opp. Jeg må etter det opplyste legge til grunn at bnr. 5 alene ikke gir eksistensgrunnlag for en familie, og Isene og hans sønn ville

Side 748

derfor miste sin levevei i jordbruket. Isene, som således selv trengte tilleggsjord, ble ved vedtaket utelukket fra å kjøpe den jord som han hadde drevet i en årrekke. Jorden skulle i stedet legges til tilgrensende bruk som tilleggsjord.

Jeg finner det klart at jordloven må forstås slik at det ikke kan gripes inn med forkjøpsrett med mindre det må anses rimelig klart at man ved inngrepet oppnår et resultat som er bedre vurdert ut fra lovens formålsbestemmelse enn resultatet av det salg som det er spørsmål om å gripe inn i. Når det gjelder et vedtak så inngripende som det foreliggende, skjerpes kravene til begrunnelsen. Det må fremgå at vedtaket er truffet etter et saklig og forsvarlig skjønn. Ikke minst må dette gjelde når resultatet av vedtaket umiddelbart fremtrer som så lite rimelig som tilfellet er her. I denne sak etterlater departementets avgjørelse tvil om alle relevante forhold har vært overveiet, selv om de har vært kjent. I begrunnelsen er således ikke nærmere vurdert betydningen av at bnr. 1 gjennom mange år hadde vært drevet sammen med bnr. 5, og at jordbruket nettopp derfor hadde gitt utkomme for en familie. Jeg innskyter at dette forhold heller ikke ses å være vurdert av jordstyret eller fylkeslandbruksstyret. Avstanden mellom brukene er for øvrig i vedtaket feilaktig oppgitt å være 700 meter. Jeg savner videre en nærmere vurdering av om det på lengre sikt foreligger en interesseovervekt til fordel for eiendomsarrondering - som departementet har trukket i forgrunnen - fremfor opprettholdelse av en jordbrukers eksistensgrunnlag innen næringen. Disse mangler ved begrunnelsen kan tyde på en svikt ved selve avgjørelsen. Vedtakets viktighet for Isene og hans behov for å verne vesentlige interesser tilsier etter min mening at den reelle mulighet som her foreligger for at departementets mangelfulle begrunnelse kan ha hatt betydning for vedtakets innhold, må føre til at vedtaket kjennes ugyldig. Vedtaket gjør det ikke mulig å avgjøre om departementet har lagt en riktig rettsoppfatning til grunn.

Etter det resultat jeg er kommet frem til, er det for meg ikke nødvendig å gå nærmere inn på partenes øvrige anførsler.

Anken har ført frem, og staten må betale saksomkostninger for alle instanser. Omkostningsoppgave er fremlagt. Saksomkostningene settes til kr. 23.700, hvorav kr. 6.200 til dekning av utgifter.

Jeg stemmer for denne

*dom:*

1. Vedtaket om å nytte statens forkjøpsrett til gnr. 108 bnr. 1 i Bremanger kjennes ugyldig.
2. I saksomkostninger for herredsrett, lagmannsrett og Høyesterett betaler staten v/Landbruksdepartementet til Alfred S. Isene 23.700 - tjuetre tusen sju hundre - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

*Dommer Løchen:* Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

*Dommerne Sinding-Larsen, Christiansen og Stabel:* Likeså.

Side 749

*Av herredsrettens dom (dommerfullmektig Steingrim Bull):* - - -

Den 2.10.1974 skøyta Mons Isene eigedomen gnr. 108, bnr. 1 i Bremanger, Isane Ytre, over til saksøkjaren Alfred S. Isene for kr. 150.000,-. I skøyta er det teke inn denne klausulen:

«Margit Isene har rett på husvære i sin levetid. Kjøperen påtar seg stellet av Margit Isene for omforenet betaling. Margit Isenes eiendeler tas omhyggelig vare på av kjøperen. Dersom hennes eiendeler må settes bort, skal dette gjøres forsvarlig og i våningshusets første eller andre etasje.»

Alfred S. Isene var den gongen 72 år og åtte frå før bnr. 5 under gnr. 108. Husa på dei to eigedomane ligg om lag 700 meter frå kvarandre, og mellom dei to bruka ligg Oddvin Isene sitt bruk. Det er sonen til Alfred S. Isene, Svein Asbjørn Isene, fødd den 12.2.1948, som har budd på bnr. 5 dei to siste åra. Han har budd der saman med kone og to born. Alfred S. Isene sjølv har saman med kona si budd på bnr. 1 i denne tida. Dette har samanheng med at Alfred S. Isene dei siste ti åra, for eit år av gongen har leigt bnr. 1 mot pass og pleie av Margit Isene tidlegare, og no den avlidende mannen hennar. Alfred S. Isene har i desse åra drive dei to bruka som ein driftseining. Dei siste tre åra har han stått for drifta saman med sonen sin Svein Asbjørn.

I dag har dei ein besetning på 11 kyr, 15-20 sauer, og 8-9 ungdyr.

I brev til Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyre, dagsett den 23.10.1975, avgjorde Landbruksdepartementet at staten skulle nytte forkjøpsretten etter jordlova ved dette eigedomssalet. Retten siterer heile brevet nedanfor, og av brevet går det fram kva for grunngeving departementet hadde for å nytte forkjøpsretten.

«Klage: Salg av eiendommen Isane-ytre, gnr. 108, bnr. 1 i Bremanger, selger: Mons Isene. Kjøper: Alfred S. Isene.

Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyre vedtok i møte 20. november 1974 med 4 mot 1 stemme å nytte statens forkjøpsrett etter jordloven ved salget av ovenfor nevnte eiendom. Fylkeslandbruksstyrets flertall mener at driftsenhetene på Isene hver for seg er for små, og har for svakt næringsgrunnlag til å gi eierne og deres familier trygge økonomiske kår. På denne bakgrunn har flertallet funnet at det er best i samsvar med jordloven å nytte forkjøpsretten i det foreliggende tilfellet. Flertallet har videre funnet at kjøpesummen er for høy, og krever denne fastsatt ved skjønn etter jordlovens § 14, siste ledd. Fylkeslandbruksstyrets mindretall har frarådd å nytte forkjøpsretten. Bremanger jordstyre har enstemmig anbefalt fylkeslandbruksstyret å nytte forkjøpsretten.

Eiendommen består av 72 dekar innmark, hvorav ca. 30 dekar er fulldyrket og resten overflatedyrket eng og beite. Grøftetilstanden er mindre god, og husene er gamle. Eiendommens utmark ligger i fellesskap med gnr. 108. Det vil imidlertid i overskuelig fremtid bli foretatt utskifting. Eiendommen har videre en skogteig med en stor del hogstmoden skog. Salssummen er kr. 150.000,-. Kjøperen eier fra før gnr. 108, bnr. 9, som består av ca. 30 dekar jordbruksareal.

På hver side av den solgte eiendom ligger det eiendommer hvis eiere har meldt seg interessert i å kjøpe hele eller deler av eiendommen som tilleggsjord. I nord ligger Olav Førdes eiendom, gnr. 108, bnr. 2, som består av 50 dekar dyrket jord. I syd ligger Oddvin Isanes eiendom gnr. 109, bnr. 1, som består av 60 dekar dyrket jord.

Fylkeslandbruksstyrets vedtak er påklaget til departementet av selgeren,

Side 750

Mons Isene, i skriv av 11. desember 1974. Klageren redegjør for hvorfor eiendommen ble solgt til Alfred S. Isene. Kjøperen var for det første villig til å påta seg stellet av en eldre dame som bor på eiendommen. Klageren fant det videre mest korrekt å selge eiendommen til ham som hadde drevet den i 10 år. Kjøperen har en annen eiendom i området, og klageren mener at de to eiendommene, som bare ligger 700 meter fra hverandre, kan drives sammen uten driftsmessige ulemper. Klageren er videre av den oppfatning at naboeiendommen selv med tillegg av den solgte eiendom ikke vil bli stor nok til å livnære en familie.

Det vises også til de investeringer kjøperen har foretatt. Klageren anfører at forkjepsvedtaket resulterer i at to familier som etter intens gårdsdrift i 10 år nå står uten levebrød. En viser for øvrig til klagen.

Fylkeslandbruksstyret behandlet klagen i møte 18. mars 1975 og fant denne gang enstemmig å måtte fastholde sitt tidligere vedtak i saken. De berørte parter er etter dette gitt anledning til å uttale seg og har fremkommet med sine merknader.

Departementet skal bemerke: Ved avgjørelsen av spørsmålet (se sitatet i Høyesteretts dom) - - -

Under henvisning til det foran anførte finner departementet at klagen ikke kan føre fram. Med dette stadfestes fylkeslandbruksstyrets vedtak i møte 20. november 1974 om å nytte statens forkjepsrett etter jordloven ved salget av gnr. 108, bnr. 1 i Bremanger.

Departementet har med denne avgjørelse ikke tatt stilling til disponeringen av eiendommen. Spørsmålet om fordeling av forkjepsbruket må fylkeslandbruksstyret ta stilling til som særskilt sak. Fordelingsvedtaket kan på vanlig måte påklages til departementet.

Klageren og jordstyret bes underrettet.

Sakens dokumenter følger vedlagt.»

Det bruket som Alfred S. Isene åtte før er i brevet omtala som bnr. 9. Dette er skrivefeil og skal være bnr. 5. Grunnen til at fylkeslandbruksstyret samrøystes gjekk inn for å nytte forkjepsretten då dei hadde saka føre seg som klagesak er truleg den at fylkeslandbrukssjefen i si tilråing til fylkeslandbruksstyret mellom anna skriv:

«No når Oddvin Isene ynskjer å få tillagt heile eigeiendomen er det eit moment som gjer at fylkeslandbrukssjefen no meiner at jordbruksfagleg bør forkjepsretten nyttast.» - - -

Retten tek fyrst for seg spørsmålet om forkjepsvedtaket er lovstridig. Jordlova § 1 set opp eit svært vidt vurderingsgrunnlag.

Føremålet med lova er at jord «kan bli nytta på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i jordbruket.» Retten meiner at det går klårt fram av departementet si grunngeving at det er teke omsyn til dei to momenta i jordlova § 1 som er nemnde ovanfor.

Departementet har ikkje berre lagt vekt på det reint jordbruksfaglege. I klage frå Mons Isene til departementet er det nemleg vist til fleire andre moment enn dei jordbruksfaglege: Omsynet til kårtakaren Margit Isene, til Alfred S. Isene og kona hans og til Svein Isene og familien hans. Desse momenta er ikkje avviste av departementet som irrelevante. Dei skriv istaden: «Departementet har vurdert klagerens anførsler, men finner at disse ikke er av en slik styrke at det er grunnlag for å sette til side de tungtveiende jordbruksfaglige momenter som er anført ovenfor.» Det må og vere klårt at det

Side 751

moment som departementet har lagt avgjerande vekt på, dei artonderingsmessige og driftsmessige tilhøva, ligg innanfor den råma jordlova § i har sett opp for landbruksmaktene sine vurderinger.

Departementet har lagt vekt på at Olav Førde og Oddvin Isene sine bruk treng tilleggsjord. Alfred S. Isene meiner det er lovstridig å leggje vekt på dette fordi i alle høve Olav Førde har hovedyrket sitt utanfor jordbruket. Retten kan ikkje finne grunnlag for å seie at jordlova § 1 set forbod mot at staten nyttar forkjepsretten til fordel for dei som ikkje har hovedyrket sitt i jordbruket. Passusen i § 1 «og dei som har yrket sitt i jordbruket» kom inn i framlegget til lovtekst då lova var til handsaming i Landbruksnemnda i Stortinget. I

Innst. / XV 1954 grunngir dei dette slik: «I føremålsparagrafen har nemnda meint at det vil vera rett også å nemne omsynet til dei som har yrket sitt i jordbruket. Nemnda reknar her ikkje med jordbruket i trangere meining, men også med skogbruket og hagebruket. Det er rett nok at jorda skal nyttast på den måten som er best gagnleg for samfunnet, men dette kan ein ikkje oppnå utan at dei som utøver yrket, har slike vilkår at dei kan drive eit rasjonelt jordbruk til beste både for seg sjølv og for samfunnet.» Etter dette meiner retten det er rett å tolke paragraf I slik at passusen berte gir eit pålegg til forvaltninga om å ta omsyn til dei som har yrket sitt i jordbruket. Som det går fram av det som er nemnt ovanfor har departementet teke omsynet til alle jordbrukarane som har interesse i utfallet av denne saka, med i vurderinga si av forkjøps spørsmålet.

Under hovudføreavinga kom det ikkje fram noko som kan tyde på at departementet har lagt vekt på andre moment enn dei som er nemnde i grunngevinga deira, og retten kjem difor til at vedtaket er lovleg med di, som det går fram av merknadene ovanfor, retten meiner at departementet si grunngeving ikkje er lovstridig.

Alfred S. Isene meiner forkjøpsvedtaket er urimeleg. Domstolane kan ikkje setje til sides eit forvaltningsvedtak berre fordi dei meiner vedtaket er urimelig eller dei meiner at eit anna resultat ville ha vore meir i samsvar med lova sine intensjonar. Likevel har det gjennom rettspraksis utvikla seg reglar som går ut på at dersom eit forvaltningsvedtak er så sterkt urimeleg at det ligg føre det ein kallar for maktsmisbruk er vedtaket ugyldig. Retten meiner det ikkje ligg føre noko slikt maktsmisbruk i denne saka. Vedtaket får særleg vidtfemnande konsekvensar for Asbjørn Isene fordi han ikkje lenger kan basere seg på jordbruket som eineyrke. Men dette vil til somme tider bli resultatet av eit vedtak om at staten skal nytte forkjøpsretten eller av eit vedtak om at ein viss person ikkje skal få utlagt tilleggsjord til seg. Det er fyrst og fremst meir jordbruksfaglege og vidare samfunnspolitiske vurderingar som vert avgjerande når ein skal vurdere dei andre interessene i saka mot Asbjørn Isene si interesse i å få halde fram med jordbruket som eineyrke. Domstolane har vore svært forsiktige med å setje slike vurderingar frå forvaltninga til sides. Retten kan ikkje sjå at det ligg føre heilt spesielle moment i denne saka, og meiner det ikkje er grunnlag for å seie at forkjøpsvedtaket er eit maktsmisbruk.

Staten har og lagt ned påstand om at staten v/Landbruksdepartementet er eigar av Isane-Ytre fordi Alfred S. Isene ikkje har gjeve noka klår fråsegn om at han vil skøyte til staten dersom han ikkje når fram med søksmålet sitt. Han ønskte ikkje å kome med nokon slik lovnad fordi det ennå ikkje er klart korleis det økonomiske oppgjer skal gjennomførast.

Han meinte elles det ikkje var rett utan vidare å gi dom for at staten er elgar. Retten meiner at staten må få medhald i påstanden sin. Det følgjer av

Side 752

jordlova § 14, 1. leden at staten vert eigar av egedomen straks forkjøpsretten vert gjort gjeldande. Dette rettsynet kom og fram i dom sagt av Gulating lagmannsrett den 8.11.1974 i ankesak nr. 24/1973. - - -

*Av lagmannsrettens dom (lagdommerne Arnt Haarberg, Oscar Hordnes og sorenskriver R. Stuhaug): - - -*

Den ankende part, heretter kalt Isene, har for lagmannsretten prinsipalt gjort gjeldende at Landbruksdepartementets vedtak er i strid med jordlovens § 1 og de intensjoner som ligger bak denne. Etter § 1 første ledd i.f. er det en forutsetning ved anvendelsen av loven at den nyttes til fordel for «dei som har yrket sitt i jordbruket.» Isene viser i denne forbindelse til Herstads kommentar til jordloven 2. utg. 10. I nærværende tilfelle har man «sparket bena under» en som har arbeidet i jordbruket i over 50 år og har fattet et vedtak til fordel bl.a. for en som er lærer. I tilslutning hertil hevder Isene at selv om det er sterke grenser for domstolens adgang til å prøve det administrative vedtak så har dog domstolene full adgang til å prøve om vedtaket og de grunner som ligger bak dette er overensstemmende med lovens intensjoner slik de er kommet til uttrykk i § 1.

Videre viser Isene til lovkomiteens utkast til jordlov, hvor det i utkastets § 7, siste ledd er inntatt en bestemmelse om at forkjøpsretten ikke skulle kunne gjøres gjeldende overfor en kjøper som hadde bodd på eiendommen de siste 10 år og deltatt i bruken. Det vises til Odelstingsproposisjon nr. 6-72/73 302. spalte. Når denne bestemmelse ikke ble medtatt i den endelige utforming av loven skyldtes dette at man var redd for at bestemmelsen var for absolutt formet. Det var allikevel meningen - hevdes det - at det ved den enkelte konkrete avgjørelse skulle tas hensyn til kjøperne som var i en slik stilling som nevnt.

På foranstående grunnlag hevder da Isene at departementets vedtak er i strid med jordlovens § 1 og derfor må oppheves.

Videre har Isene gjort gjeldende at vedtaket er så åpenbart urimelig at det av den grunn må oppheves av domstolen. I denne forbindelse pekes spesielt på at Isene selv har drevet sitt bruk gnr. 108, bnr. 5 siden 1928 og også til at hans sønn, Svein Isene, som er født den 0.0.1948 har vært på Isene hele sitt liv, har deltatt i driften såvel av bnr. 5 som bnr. 1, og har basert sin fremtid på driften av disse to eiendommer. Utover en del inntekt av laksefiske er jordbruksdriften av bnr. 1 og bnr. 5 familien Isenes eneste arbeidsinntekt. Svein er gift og har to barn i alder 5 og 7 år, hvorav den eldste en gutt.

Siden 1964 har Isene ved årlige leiekontrakter leiet bnr. I, har bodd i husene der, har drevet dette i samdrift med sitt eget bruk, bnr. 5. Samtidig som Isene drev bruket, stelte han også for den gamle kårkonen Margit Isene som var ufør. Fra 1966 flyttet Alfred Isenes kone over til bnr. 1 for å ta seg av stedet og tilsynet med den gamle. De menneskelige hensyn som følger av disse faktiske forhold, er helt oversett av de administrative myndigheter og uteglemt i vedtakets begrunnelse.

I den tiden bnr. 1 og bnr. 5 har vært drevet sammen som en bruksenhet, har man vinterforet 9 kyr, 20 sauer og 10-14 ungdyr.

Under henvisning til Alfred Isenes egen partsforklaring under ankeforhandlingen for lagmannsretten, peker den ankende part videre på at Alfred Isene har stått i den formening at han hadde tilsagn om å få erverve eiendommen. Han bygger dette for det første på at da fergeleiet på Isene ble

Side 753

anlagt i begynnelsen av 1970-årene, avsto han grunn frivillig uten ekspropriasjon fordi fylkeslandbrukssjefen etter pågang fra veimyndighetene hadde gitt løfte om å skaffe tilleggsjord til Isenes bruk. Isene viser i denne forbindelse til eget brev til Bremanger jordstyre av 3.2.1970 og jordstyrets svar til ham datert 14.2.1970. For det annet peker Isene på at han henvendte seg til konsulent Sande i Fylkeslandbruksstyret før skjøte og kjøpekontrakt var undertegnet. Sande konfererte den gangen telefonisk med herredsagronomen. På grunnlag herav ga konsulent Sande en uttalelse overfor Isene som han - Isene - oppfattet som et tilsagn. På dette grunnlag ba han konsulent Sande om å utfylle og ekspedere salgsmeldingen til jordstyret. Han peker på at meldingen er datert den 19. august i Bø og den 26. august i Davik og at det ved sakens behandling i Bremanger jordstyre den 18. september 1964 var fremlagt kjøpekontrakt og skjøte, begge dokumenter i utkast som verken var datert eller undertegnet.

I tillit til de her nevnte forhold undertegnet Mons Isene skjøte den 2.10.1974 og Alfred Isene fikk det tinglyst den 9. samme måned. Dette ville han ikke ha gjort hvis han ikke hadde stolt på at han fikk eiendommen. Han kunne da istedenfor ha fortsatt med årlige leiekontrakter i allefall så lenge Margit levde.

Isene mener at urimeligheten ved departementets vedtak må ses på bakgrunn også av de her nevnte forhold.

Endelig har Isene pekt på at han gikk til anskaffelse av landbruksmaskiner som han bare kunne anvende på bnr. 1 og at han gjorde dette i tillit til fylkeslandbrukssjef Bakkes utsagn i forbindelse med anleggelsen av fergeleiet i 1970-årene.

Isene hevder at det er alminnelig godtatt at norsk rett har prøvningsadgang og anledning til å sette til side et administrativt vedtak hvis dette finnes å være åpenbart urimelig overfor den det går utover.

Ankemotparten - heretter kalt Staten - har for lagmannsretten hevdet at herredsrettens dom er riktig, såvel i konklusjonen som i premissene. I tillegg hertil anfører Staten at det er intet i vedtakene som med rimelighet kan påstås å være i strid med loven. Det er i vedtaket tatt hensyn til de arronderingsmessige forhold og samtidig vist til driftsmessige hensyn. Det er dette som ligger til grunn såvel for departementet som for fylkeslandbruksstyrets vedtak. Sammen med de øvrige begrunnelser i vedtaket viser dette at det er et omhyggelig forberedt vedtak som er helt i samsvar med jordlovens § 1.

Videre viser Staten til at man har vurdert Isenes forskjellige anførsler. Således har man vurdert de investeringer han har foretatt og det forhold at han har leiet og drevet gården i 10 år tidligere.

I forbindelse med sistnevnte moment peker Staten på at bestemmelsen om ikke å bruke forkjøpsretten overfor en bruker som har bodd og drevet bruket i 10 år, bare var inntatt i lovkomiteens forslag, og at det ikke står noe i den endelige lovtekst om dette. For øvrig gjelder det påpekte forslag konsesjonsloven av 1974 og det står intet om dette i jordloven.

Videre peker Staten på at departementet ikke har truffet noe fordelingsvedtak. Det er i vedtaket bare vist til at der er nabobruk som har behov for tilleggsjord. For øvrig er vedtakets begrunnelse i full samsvar med lovens intensjoner, nemlig å skaffe bærekraftige bruk.

Videre hevder Staten at Isenes angrep på vedtaket beveger seg i et område som er unndradd fra domstolenes prøvelse. I forbindelse med Isenes påstand

Side 754

om at vedtaket er urimelig, hevder Staten at heller ikke dette kan bli gjenstand for domstolskontroll. For at det skal kunne skje, måtte der foreligge et så åpenbart urimelig vedtak at det nærmest må sies å være vilkårlig eller åpenbart støtende på en slik måte at man nærmer seg det lovstridige. I nærværende tilfelle er vedtaket ikke åpenbart urimelig, særlig fordi det er i overensstemmelse med lovens intensjoner. Alfred Isene må - hevdes det - hele tiden ha vært klar over at det var usikkert om han ville kunne få kjøpe bnr. 1 og det arbeidet han har nedlagt på bruket og de investeringer han har foretatt, må han dertor selv ta risikoen for.

Det brev som Isene fikk fra Jordstyret i 1970 kan ikke tolkes som noe tilsagn. Tvertimot må det ha vært en klar advarsel for Isene. For øvrig peker Staten på at verken fylkeslandbrukssjefen eller konsulent Sande hadde noen som helst myndighet eller kompetanse til å gi et slikt tilsagn som Isene påstår. 1 tilslutning hertil peker Staten også på at man bare har Isenes egen partsforklaring å holde seg til, og at ytterligere bevis savnes.

Staten har for øvrig vist til Eckhoff's bok: «Rettferdighet og rettssikkerhet» side 377-378 samt til dom inntatt i Rt-1971-419. - - -

Flertallet, lagdommer Hordnes og sorenskriver Stuhaug, kommer til samme resultat som herredsretten og viser i det vesentlige til dennes premisser med følgende tilleggsbemerkinger:

Flertallet finner at departementets vedtak ikke er umiddelbart i strid med jordlovens § 1.

Når det gjelder spørsmålet om urimelighet, finner flertallet at saken stiller seg meget tvilsom. Det synes således å være på det rene at Isene og hans familie - heri innbefattet sønnen og hans hustru og barn - vanskelig vil kunne livnære seg på gnr. 5 alene. Videre må det tillegges adskillig vekt at Isene har drevet bnr. 1 i nå mere enn 10 år og delvis også bodd der. En bestemmelse til fordel for brukere som hadde vært på bruket i 10 år eller mer, kom imidlertid ikke inn i konsesjonsloven og kan da bare tillegges begrenset vekt ved anvendelse av jordlovens § 1. Forholdet er for øvrig vurdert av departementet.

Vedrørende Isenes samtale med konsulent Sande finner flertallet at det foreligger for få og ukontrollerbare opplysninger til at man kan bygge på at her skulle ha foreligget et tilsagn - et tilsagn som for øvrig ikke var fremkommet fra den kompetente myndighet.

Flertallet finner at det er sterke grunner som taler for at Isene burde fått beholde bnr. 1 - helt eller delvis - men etter en samlet helhetsvurdering finner flertallet likevel ikke at den urimelighet som nok foreligger, er av en slik art at den kan medføre at departementets vedtak skulle ansees ugyldig.

Etter foranstående blir departementets vedtak å stadfeste.

Lagmannsrettens mindretall, lagdommer Haarberg, er kommet til et annet resultat enn herredsretten og finner å burde ta anken til følge og bemerker:

Mindretallet er under adskillig tvil enig med flertallet i at det vanskelig kan sies at departementets vedtak er direkte i strid med jordlovens bestemmelser. Derimot finner mindretallet at det er et par momenter som trekker sterkt i retning av å betegne vedtaket som stridende mot jordlovens intensjoner.

Statens forkjøp er i det foreliggende tilfelle ikke gjort til fordel for en eller flere navngitte jordbrukere. Det er således ikke mulig å vurdere den ene jordbrukers stilling mot den annen - slik som det har vært gjort i andre tilsvarende saker for lagmannsretten. Isenes stilling må i dette tilfelle veies mot Statens interesse i å overta jord for eventuell fremtidig tildeling til andre i

Side 755

arbeidet for gjennom en arrondering å gjennomføre en jordbruksrasjonalisering.

Det er på det rene at Isene hadde drevet bnr. 1 i 10 år da vedtaket ble fattet i 1974. Han og hans familie hadde også bodd i husene på bruket i adskillige år.

Videre synes det, etter lagmannsrettens åstedsbefaring, klart at de to bruk - bnr. 1 og 5 - ligger så nær opp til hverandre og har så god veiforbindelse direkte fra tun til tun, at de på Alfred Isenes hånd og med hans bruksmåte må sees som en driftsenhet. Det synes for mindretallet - på grunnlag av det man kunne se under åstedsbefaringen, sammenholdt med sakens øvrige bevisligheter - klart at vedtaket innebærer at man ødelegger en fullgod driftsenhet idet Isenes bruk nr. 5, etter avståelsen av jord til fordel for fergeleiet - ikke vil kunne gi



næringsgrunnlag som jordbruk for en familie når jorden og bygningene på bnr. 1 arronderes bort. Mindretallet finner det meget tvilsomt om et vedtak med disse følger kan sies å være i overensstemmelse med jordloven og dens intensjoner slik disse er kommet til uttrykk i lovens § 1.

Lovens forutsetninger for å erverve tilleggsjord gjennom forkjøpsrett, må være at man ikke derved ødelegger en allerede etablert levedyktig driftsenhet.

Som nevnt ovenfor har mindretallet under tvil ikke funnet å burde trekke den konsekvens av de her påpekte forhold, at vedtaket umiddelbart er i strid med jordlovens § 1. Men mindretallet finner at de nevnte forhold må få betydelig vekt ved vurderingen av spørsmålet om man står overfor et så urimelig vedtak at det av den grunn bør oppheves.

Mindretallet ser dette i sammenheng med sakens øvrige fakta:

Det er på det rene at skjøtet ble underskrevet og datert etter at Isene hadde konferert med konsulent Sande. Han har selv i sin partsforklaring sterkt pointert at han ikke ville ha effektuert kjøpet hvis han ikke hadde følt seg sikker på at han fikk myndighetens samtykke til kjøpet. Selv om konsulent Sande og den han rådførte seg med ikke hadde kompetanse til å avgi noe bindende løfte, har dette neppe vært noe som Isene som legmann har reflektert over.

Han har tydeligvis følt seg trygg og handlet deretter. Allerede på et tidligere tidspunkt hadde han også lagt ned betydelig arbeid i jordforbedring på bnr. 1 samtidig som han hadde anskaffet jordbruksmaskiner som han bare kunne benytte på bnr. 1.

Endelig peker mindretallet på at Isene og hans familie - herunder hans sønn med hustru og to barn, vil bli berøvet sin hittidige levevei om forkjøpet gjøres gjeldende.

Det hele saksforhold sett under ett viser da - etter mindretallets syn - at departementets vedtak medfører så åpenbare urimligheter for Isene, at vedtaket av denne grunn bør kjennes ugyldig og oppheves, jfr. Rt-1951-19.

Saksomkostninger:

Lagmannsretten finner enstemmig at saken har voldt slik tvil og vært av en slik art at det foreligger særlige omstendigheter som i medhold av rgl. § 180, 1. ledd bør medføre at den ankende part fritas fra å erstatte ankemotparten saksomkostninger for lagmannsretten.

Videre finner lagmannsretten enstemmig at saksomkostningene også for herredsretten av samme grunn som nevnt overfor bør oppheves i medhold av rgl. § 172 annet ledd. - - -