



## BORGARTING LAGMANNSRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 23.02.2012 i Borgarting lagmannsrett,

**Saksnr.:** 11-005463ASD-BORG/01

**Dommere:**

Lagdommer	Ingvild Mestad
Lagdommer	Jan-Fredrik Wilhelmsen
Tingrettsdommer	Ragnhild Borgerud

---

Ankende part	Ivar Fæste	Advokat Aslak Førde
Ankemotpart	Staten v/Landbruks- og matdepartementet	Advokat Kirsten Borge Berger

## DOM

Saken gjelder gyldigheten av Statens Landbruksforvaltnings avslag av 6. februar 2007 på søknad om ekspropriasjon av plassen Emmerstad i Vestby kommune.

### Sakens bakgrunn

Partene er enige om at tingrettens framstilling av sakens bakgrunn i det vesentlige er dekkende. Lagmannsretten bygger av den grunn sin framstilling på tingrettens dom.

Ankende parts farfar, Georg Fæste, inngikk 10. mars 1914 kontrakt med Aktieselskabet Tofte Cellulosefabrik (heretter Tofte Cellulose) om "bruk og beboelse" av den umatrikulerte plassen Emmerstad på gården Haugers grunn, gnr. 60 bnr. 1 i Vestby kommune. Ifølge overskriften er det tale om en forpaktningkontrakt. Partene er betegnet som henholdsvis "eieren" og "forpagteren". Årlig avgift til eier er satt til 200 kroner. Kontrakten inneholder detaljerte bestemmelser om dyrking, vedlikehold av hus og jordvei, forbud mot å gi fremmede tilhold på plassen, husdyrhold, tilsynsplikt, forbud mot jakt m.m. Kontrakten gjaldt i 5 år, dvs. fra 14. april 1914 til 14. april 1919.

På sistnevnte dato ble det inngått en ny kontrakt mellom de samme partene. Også denne er ifølge overskriften en forpaktningkontrakt, og ligner i det vesentlige på kontrakten av 1914. Årlig avgift var her satt til 300 kroner. Det er inntatt en særskilt bestemmelse om at framleie er forbudt. Kontrakten er ikke tidsbegrenset, men er oppsigelig innen henholdsvis 14. april og 14. oktober hvert år. Dersom eieren sier opp avtalen innen 5 år, skal forpagteren godtgjøres mulig tap for utførte grunnforbedringer.

Ankende parts far, Erling Fæste, inngikk rundt årsskiftet 1956/1957 kontrakt med Tofte Cellulose om bruk og beboelse av Emmerstad. Kontrakten er underskrevet henholdsvis 31. desember 1956 og 18. februar 1957. Overskriften angir ikke hva slags kontrakt det er tale om, men i teksten benyttes betegnelsene eier og forpakter, som i de tidligere kontraktene. Årlig avgift til eier er 800 kroner.

Kontraktens pkt. 9 lyder:

Forpagteren er forpliktet til å ta imot de tømmer- og kubbluss som ankommer til Emmerstad utislagplass og kubblussene skal også besørges målt hvor dette ikke er gjort på forhånd. Han skal sørge for at mosene ligger forsvarlig fortøiet og underrette fabrikkkontoret om når føringene bør avhentes. Han må påse at samtlige oppgaver vedr. dette arbeid sendes i rett tid til rette vedkommende. Godtgjørelsen for dette arbeid er gjenstand for separat avtale.

Kontrakten kan gjensidig sies opp to ganger i året.

Pkt. 11 inneholder bestemmelser om hva som skal skje dersom forpakteren ikke ser seg i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter pkt. 9, eller mister bevillingen som kubb-måler eller avgår ved døden. I en slik situasjon har forpakterens sønn(er) eller svigersønn(er) på visse vilkår fortrinnsrett til å overta forpaktningen av bruket. Dersom ingen sønn eller svigersønn overtar, må bruket fraflyttes.

I oktober 1963 inngikk Erling Fæste og Tofte Cellulose en arbeidsavtale ”vedr. mottagning av tømmer og kubb til Oslofjorden”. Det framgår av avtalen at Erling Fæste fortrinnsvis skulle arbeide på mottaksplassene Ljansbruket og Emmerstad, men at han under spesielle forhold også kunne pålegges å arbeide andre steder på østsiden av Oslofjorden. Kontraktens pkt. 5 inneholder bestemmelser om godtgjørelse. Avslutningsvis er det gjort en henvisning til kontrakten av 1956/1957.

I 1974 foreslo Erling Fæste at Emmerstad skulle utskilles fra hovedbruket og selges til ham. Dette skjedde i tilknytning til en konsesjonssøknad vedrørende eierskifte av aksjer i Tofte Cellulose. Forslaget førte ikke fram.

Erling Fæste døde 20. september 1975. Sønnen Ivar Fæste, ankende part i vår sak, ba kort tid etter Tofte Cellulose om å få overta forpaktningen av Emmerstad under henvisning til bestemmelsene i kontrakten av 1956/1957. Forespørselen ble avslått. Tofte Cellulose viste blant annet til at Emmerstad for ettertiden skulle drives fra hovedbølet, Hauger gård. Samtidig ble det vist til at en forpaktningkontrakt kunne komme i veien for en større tømmerterminal i Emmerstadbukta. Erlings Fæstes enke, Ivar Fæstes mor, fortsatte imidlertid å bo på Emmerstad i forståelse med eier uten at det ble inngått noen skriftlig kontrakt om dette. Tofte Cellulose overtok driften av jordveien på Emmerstad fra 1975.

Den 6. mai 1976 søkte Ivar Fæste Vestby jordstyre om ekspropriasjon av Emmerstad under henvisning til jordloven § 20. Han opplyste at bruket var på ca. 30 da. dyrket mark og ca. 8 da. beiteareal. I tillegg søkte han om ekspropriasjon av ca. 5 da. dyrket mark og ca. 40 da. beitemark, som var drevet fra Emmerstad i en årrekke. Jordstyret støttet ekspropriasjonssøknaden, og fylkeslandbruksstyret tilrådte ekspropriasjon under dissens 3 mot 2.

Landbruksdepartementet avgjorde søknaden ved vedtak av 13. juli 1981. Departementet fant det tvilsomt om jordloven § 20 kom til anvendelse i saken. Departementet tok imidlertid ikke stilling til dette, fordi vilkårene for ekspropriasjon etter oreigningsloven § 2 annet ledd uansett ikke var til stede. Departementet la ved denne vurderingen først og fremst vekt på inngrepets skadevirkninger for eieren, og fant ”etter en samlet vurdering at fordelene ved omsøkte ekspropriasjonsinngrep ikke utvilsomt vil være overveiende i forhold til skadene”. Fæstes søknad ble derfor avslått.

Fæste klagde over vedtaket til Kongen. Ved kongelig resolusjon av 11. juni 1982 ble klagen ikke tatt til følge. Fæste brakte saken inn for Oslo byrett med påstand prinsipalt om at staten skulle pålegges å gi ekspropriasjonstillatelse i medhold av jordloven § 20 annet ledd, subsidiært at den kongelige resolusjon skulle kjennes ugyldig. Ved byrettens dom av 18. desember 1989 ble staten frifunnet og tilkjent 50 000 kroner i saksomkostninger.

Det framgår av byrettens dom (side 41) at begge parter hadde gjort gjeldende at retten kunne legge til grunn "at familien Fæstes kontrakter kommer inn under jordlovens § 20, annet ledd". Byretten trengte imidlertid ikke ta stilling til om jordloven ga hjemmel for ekspropriasjon, eller om den var bundet av partenes anførsler i dette spørsmålet. Saken ble avgjort i statens favør på annet grunnlag. I den sammenheng framhevet byretten bedriftens ønske om å beholde egen grunn til en ny tømmerterminal på Emmerstad om nødvendig.

Fæste anket dommen til daværende Eidsivating lagmannsrett. Ved kjennelse av 20. november 1991 ble ankesaken hevet. Det framgår av kjennelsen at partene i prosesskrift av 7. november 1991 hadde meddelt lagmannsretten at de hadde inngått slikt

utenrettslig forlik:

1. Partene begjærer i fellesskap ankesaken hevet. Hver part bærer sine omkostninger for begge retter.
2. Ivar Fæste forbeholder seg å fremme ny søknad om erverv av Emmerstad etter Jordloven § 20, annet ledd (evt. en tilsvarende ny regel) når en nærmere avklaring av forskjellige forhold måtte gi grunnlag for det, herunder reguleringsforhold, spørsmål knyttet til transportløsninger for Tofte, m.v.  
Han fastholder sine innsigelser i rettssaken mot gyldigheten av 1982-vedtaket.
3. Staten v/ Landbruksdepartementet vil behandle en eventuell ny søknad fra Ivar Fæste på fritt grunnlag ut fra de da relevante faktiske og juridiske omstendigheter, med utgangspunkt i det syn på familiens kontrakter som tidligere lagt til grunn. Byrettsdommen og hevingen av ankesaken skal ikke påberopes i hans disfavør. Staten fastholder sine anførsler.

Den 15. september 1997 søkte Fæste om ekspropriasjon etter jordloven § 14 (som hadde avløst § 20). I søknaden viste han til planer om tømmerterminal på Ljansbruket, og anførte at man nå kunne se bort fra at ekspropriasjon av Emmerstad ville true Tofte Celluloses transport av virke til bedriften. Landbruksdepartementet av slo 26. juli 1999 å behandle søknaden under henvisning til forliket, og til at spørsmålet om tømmerterminal på Emmerstad ikke var avklart.

Den 24. juni 2000 søkte Fæste på ny om ekspropriasjon av Emmerstad. Tofte Cellulose hadde da overdratt eiendommen til Norske Skogindustrier ASA, som motsatte seg inngrepet. Eiendommen ble i 2006 overdratt videre til Petter Olsen.

Fæstes søknad gjennomgikk en langvarig og omfattende behandling av forvaltningen. Retten finner det tilstrekkelig å vise til framstillingen i Statens landbruksforvaltnings vedtak av 6. februar 2007 fra midt på side 2 til og med side 6 første linje. Det som forelå til avgjørelse for Statens landbruksforvaltning var en klage fra grunneier over flertallsvedtaket i fylkeslandbruksstyret (4 mot 3 stemmer) om å opprettholde sitt tidligere vedtak hvor Fæstes ekspropriasjonssøknad ble godtatt.

Statens landbruksforvaltning ga klageren medhold. I vedtaket heter det avslutningsvis:

”Statens landbruksforvaltning finner på grunnlag av ovenstående gjennomgang at det ikke foreligger sannsynlighetsovervekt i retning av at familien Fæste har leid Emmerstad på husmanns- bygsels- eller leilendingsvilkår. Vilkårene i jordloven § 14 er derfor ikke oppfylt. I en slik situasjon kan det ikke eksproprieres.

På denne bakgrunn er det ikke nødvendig å ta stilling til om vilkårene for ekspropriasjon etter oreigningsloven § 2 foreligger.

**Klagen tas etter dette til følge.**

” Dette innebærer at søknaden om ekspropriasjon av plassen Emmerstad, under gnr. 60 bnr. 1 ikke er imøtekommet.”

Ivar Fæstes mor bodde på Emmerstad til hun døde i 2008. Da flyttet Fæste dit. Ved Follo tingretts dom av 23. februar 2011 mellom Petter Olsen og Fæste, ble Fæste dømt til å fravike Emmerstad. Det ble siden inngått et forlik som innebar at han flyttet fra Emmerstad kort tid før ankeforhandlingen.

Ved stevning av 23. september 2009 reiste Fæste søksmål om gyldigheten av Statens landbruksforvaltnings vedtak.

Follo tingrett avsa 15. oktober 2010 dom med slik domsslutning:

1. Staten v/Landbruks- og matdepartementet frifinnes.
2. Ivar Fæste betaler i saksomkostninger til staten v/Landbruks- og matdepartementet kr. 69.020 – sekstinitusenogtyve-.

Ivar Fæste har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Anken gjelder tingrettens bevisvurdering og lovanvendelse. Ankeforhandling er holdt 1. og 2. februar 2012 i Borgarting lagmannsretts hus. Ivar Fæste og Gyda Høie i Statens landbruksforvaltning

møtte med sine prosessfullmektiger. Fæste avga forklaring og det ble avhørt ett vitne. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboka.

Ankende part, **Ivar Fæste**, har i hovedsak gjort gjeldende:

Statens landbruksforvaltnings vedtak av 6. februar 2007 er ugyldig. Tingretten har lagt til grunn en uriktig rettsanvendelse og subsumsjon. Prinsipielt gjøres det gjeldende at tingretten tar feil når den legger til grunn at forliksavtalen fra november 1991 ikke er ment å binde staten i sitt syn på om kontraktene faller inn under jordloven § 14. Staten har gjennom forliket forpliktet seg til å anvende jordloven § 14 på familien Fæstes kontrakter. Det er feil når tingretten har kommet til at forliket utelukkende innebærer at staten ikke har anledning til å legge til grunn et annet syn uten å foreta en grundig vurdering. Både en naturlig språklig forståelse av forlikets innhold, og partenes forståelse av forliket, støtter Fæstes syn. Tingrettens forståelse innebærer at det som er skrevet om familiens kontrakter i forliket er overflødig og uten mening.

Den forhåndsbindingen av forvaltningsmyndighet som forliket innebærer, var etter omstendighetene forsvarlig. Den ligger også innenfor de forvaltningsrettslige skrankene for slik forhåndsbinding. Det vises til Frihagen, Forvaltningsrett I, sitert fra NOU 2003:24 punkt 9.4.2, hvor det også framgår at binding av ekspropriasjonsmyndighet kan være akseptabelt. Staten har ikke bundet seg til å ekspropriere ved en ny ekspropriasjonssøknad, men bare å legge til grunn at kontraktene faller inn under jordloven § 14. Forliket gjelder videre kun mellom Fæste og staten, og er prinsipielt ikke til hinder for at eier av Hauger gård senere kan vinne fram med en påstand om at ekspropriasjonsvedtak etter § 14 er ugyldig.

Subsidiært gjøres det gjeldende at tingretten tolker jordloven § 14 feil. Både hver for seg og samlet innebærer kontraktene fra 1914, 1919 og 1956/57 at Emmerstad er et bruk som har vært leid på husmanns-, bygsel- eller leilendingsvilkår. Det er ikke avgjørende hvilken av de tre kategoriene kontraktsforholdet faller inn under, men om det forelå et slikt leieforhold bestemmelsen hadde til formål å avvikle. Karakteristisk for disse var at det dreide seg om underbruk under en annen eiendom, som var preget av sosiale forskjeller hvor brukeren sto i et underordnet forhold til eieren. Familien Fæstes bruk av Emmerstad har de særtrekk som kjennetegner de leieforhold som var ment fanget opp av jordloven § 14. At betegnelsen forpakter er brukt i kontraktene og andre opptegnelser, har ikke betydning.

Kontrakten fra 1914 inneholder en rekke bestemmelser som er karakteristiske for husmannskontrakter. I kontrakten vises det også til husmannsloven § 10, som klart markerer et underdanighetsforhold. Tingretten tar feil når den legger til grunn at henvisningen indikerer at partene anså den som nødvendig for at bestemmelsen skulle komme til anvendelse, og at kontrakten før øvrig ikke var regulert av husmannsloven. Det

er ikke grunnlag for en slik slutning, fordi partene ikke har vært bevisst forholdet mellom husmannsloven og kontrakten. Det er dessuten vanlig i kontrakter å vise til lovbestemmelser selv om det ikke er rettslig nødvendig.

Kontrakten av 1919 er samlet sett en ubalansert kontrakt, selv om en skulle legge til grunn at husmannsloven § 10 ikke lenger regulerer kontraktsforholdet.

Kontrakten av 1956 innførte pliktarbeid. Det underbygger klart at Emmerstad er et bruk som faller inn under jordloven § 14. At arbeidsplikten ble presisert i en egen avtale, og at det ble betalt godtgjørelse, endrer ikke dette. Aksept av arbeidsplikten var en forutsetning for at familien fortsatt kunne bo på Emmerstad og drive plassen. Arbeidet ble utført av hele familien. Fæste deltok derfor i å oppfylle arbeidsplikten i årene 1956-1960, i tillegg til at han bisto i driften av Emmerstad.

Familien Fæste har vært tilknyttet Emmerstad i tre generasjoner og har oppført flere bygninger på plassen. Dette underbygger at det var meningen at kontraktsforholdet skulle være langvarig. Bestemmelsene om åremål/oppsigelse var et moment som skapte usikkerhet og som forsterket familiens avhengighetsforhold til eier.

Kravet om 30 års botid i jordloven § 14 annet ledd er oppfylt, selv om retten skulle komme til at bare én av kontraktene er på husmannsvilkår. Familien har brukt plassen siden 1914. Det er ikke et krav at bruket har vært leid på husmanns-, bygsels- eller leilendingsvilkår i hele perioden. Det vises til bestemmelsens ordlyd og Rt. 2009 side 1142.

Ivar Fæste har lagt ned slik påstand:

1. Statens landbruksforvaltnings vedtak av 6. februar 2007 kjennes ugyldig.
2. Ivar Fæste tilkjennes sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Ankemosparten, **Staten v/Landbruks- og matdepartementet**, har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Tingrettens dom er korrekt både når det gjelder vurdering av faktum, rettsanvendelse og subsumsjon. Statens landbruksforvaltnings vedtak er gyldig.

Forliksavtalen av 1991 binder ikke statens syn på om kontraktene faller inn under jordloven § 14. Alminnelige tolkningsprinsipper må legges til grunn. Avtalen kan ikke forstås slik at den innebærer noen binding. Det vises til sentrale elementer i ordlyden og tingrettens vurdering. Uansett vil ikke staten være bundet av en avtale om forhåndsbinding. Dette er et spørsmål om binding av forvaltningens lovtolkning, som det uten lovhjemmel neppe er grunnlag for å gi bindende forhåndstilsagn om, jf. Eckhoff/Smith: Forvaltningsrett, 9. utgave side 443. Det vises også til at legalitetsprinsippet står sterkt ved

denne type inngrep, noe som taler mot å akseptere forhåndsbinding av rettsanvendelsen. De uttalelsene om adgangen til å binde ekspropriasjonsmyndighet som motparten har vist til, gjelder mer skjønnsmessig myndighet enn i vår sak. Adgangen til forhåndsbinding er da noe større.

Staten er enig i tingrettens fortolkning av jordloven § 14. Bestemmelsens formål er å verne husmannen, men utgjør samtidig et sterkt inngrep i eiendomsretten til fordel for en annen privat part. Dette innebærer at retten må være tilbakeholden med en utvidende fortolkning. Familien Fæste har ikke leid Emmerstad på husmannsvilkår. Det er dette alternativet som er aktuelt i vår sak, fordi Emmerstad ikke har vært særskilt matrikulert, slik bygslet jord og leilendingsjord har vært. Da kontrakten av 1914 ble inngått, hadde husmannsvesenet på Hauger gård allerede opphørt. Det er særlig tre forhold som tilsier at kontrakten ikke kan anses som en husmannskontrakt. Kontrakten er betegnet som en "Forpagtningskontrakt", den var begrenset til 5 år, og den påla ikke Georg Fæste noen arbeidsplikt – en plikt som var et helt sentralt kjennetegn på en husmannskontrakt. Dessuten ble det i kontrakten vist til § 10 i husmannsloven, noe som tilsier at partene ikke har oppfattet den som en husmannskontrakt. Det har på grunn av de endrede samfunnsforholdene formodningen mot seg at partene i 1956 inngikk en avtale på husmannsvilkår. Arbeidsplikten i kontrakten er ikke knyttet til jordleien. Godtgjørelsen skulle avtales særskilt, og fra 1963 ble det inngått en egen arbeidsavtale. For øvrig vises det til tingrettens bemerkninger.

Hvis retten kommer til at bare den siste kontrakten er en husmannskontrakt, vil bruken uansett ikke ha hatt en varighet på mer enn 30 år. Jordloven § 14 annet ledd må forstås slik at familiens bruk må ha vært på husmannsvilkår i 30 år, men at det ikke er til hinder for ekspropriering at familiens bruk senere har foregått på andre vilkår. En slik forståelse gir best sammenheng med ekspropriasjonsvilkårene i jordloven av 1928, som lovgiver ville forlenge muligheten til å påberope seg.

Staten v/Landbruks- og matdepartementet har lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Staten v/Landbruks- og matdepartementet tilkjennes sakens omkostninger.

### **Rettens vurdering**

Lagmannsretten har kommet til samme resultat som tingretten.

Ved vurderingen av om vedtaket til Statens landbruksforvaltning er gyldig, vil lagmannsretten først ta stilling til om forlikavtalen av 7. november 1991 må forstås slik at staten ved en ny ekspropriasjonssøknad forpliktet seg til det syn at familien Fæste har leid Emmerstad på husmanns,- bygsels- eller leilendingsvilkår, jf. jordloven § 14 første ledd.



Forliket ble inngått etter at Fæste hadde anket byrettens dom, hvor staten fikk medhold og han ble dømt til å betale 50 000 kroner i sakskostnader. Forliket innebærer ikke noen annen løsning av spørsmålet om ekspropriasjonsadgangen enn den som fulgte av byrettens dom. I punkt 2 og 3 reguleres imidlertid henholdsvis Fæstes og statens posisjoner gitt at Fæste søker om ekspropriasjon på ny. I punkt 2 fastholder Fæste sine innsigelser mot det aktuelle forvaltningsvedtaket og forbeholder seg rett til å fremme ny ekspropriasjonssøknad når “en nærmere avklaring av forskjellige forhold måtte gi grunnlag for det ...”. Ett slikt forhold er transportløsninger for Tofte Cellulose med mulig bruk av Emmerstad som tømmerterminal.

I vår sak er det formuleringen i punkt 3, og særlig første setning, som står sentralt:

Staten v/Landbruksdepartementet vil behandle en eventuell ny søknad fra Ivar Fæste på fritt grunnlag ut fra de da relevante faktiske og juridiske omstendigheter, med utgangspunkt i det syn på familiens kontrakter som tidligere lagt til grunn.

Det framgår av ordlyden at staten vil behandle en ny søknad “på fritt grunnlag”. Dette tilsier åpenbart isolert sett at staten ikke binder seg til et bestemt utfall av behandlingen av en ny ekspropriasjonssøknad. Det følger imidlertid i andre del av setningen at behandlingen skal skje “med utgangspunkt i det syn på familiens kontrakter som tidligere lagt til grunn”. Det syn det her siktes til oppfatter lagmannsretten å være at familien Fæstes kontrakter kommer inn under jordloven § 20 (senere § 14). Dette er i samsvar med statens anførsel for byretten i den forlikte saken, og det syn staten la til grunn i den kongelige resolusjonen av 11. juni 1982, som byretten skulle prøve gyldigheten av. Staten hadde tidligere funnet det tvilsomt om jordloven § 20 kom til anvendelse på familien Fæstes kontrakter, men det framgår av resolusjonen at staten i 1982 hadde endret syn, selv om det var “fortsatt under en del tvil”. Spørsmålet blir derfor om staten med den aktuelle formuleringen har bundet sin framtidige tolkning av § 20.

Formuleringen “med utgangspunkt i” er ikke entydig. Den kan for det første sikte til at vurderingen av en framtidig ekspropriasjonssøknad, inkludert interesseavveiningen etter oreigningsloven § 2, skal ta utgangspunkt i at familien Fæstes kontrakter er omfattet av jordloven § 20 slik at vurderingen av disse kontraktene ligger fast, mens staten står fritt ved vurderingen av de øvrige faktiske eller juridiske omstendighetene. Eller formuleringen kan forstås mer i samsvar med tingrettens fortolkning på side 9 i dommen, nærmere bestemt at formuleringen legger noen begrensninger på statens adgang til å legge et annet syn til grunn uten å medføre noen absolutte bindinger. Selv om ordlyden gir holdepunkter for at staten nok så for seg at forståelsen av jordloven § 20 skulle ligge fast, taler likevel flere forhold for at staten ikke har ment å disponere på en slik måte at den har forpliktet seg til å legge en bestemt rettsoppfatning til grunn i en framtidig ekspropriasjonssak. Lagmannsretten peker for det første på at staten hadde lite annet enn bortfall av en ankeprosess å vinne på å binde sin framtidige avgjørelsesmyndighet – dette dreide seg ikke om et gjensidig bebyrdende forhold, jf. Eckhoff/Smith: Forvaltningsrett 9. utgave side 442.

Og dersom staten hadde ment å binde sin kompetanse i et spørsmål om rettsanvendelse, er det nærliggende at forpliktelsen hadde kommet klarere til uttrykk. Dette gjelder særlig ettersom adgangen til å gi bindende forhåndstilsagn i en sak om rettsanvendelse er svært begrenset, jf. op. cit. side 443. Videre er det for lagmannsretten brakt på det rene at utkastet til forlik er ført i pennen av Fæstes daværende advokat, Ole Jacob Bae, etter en telefonsamtale med statens daværende prosessfullmektig 28. oktober 1991, ca. 1 uke før forliket ble inngått. Dagen etter telefonsamtalen sendte advokat Bae et brev til Fæste, hvor det framgår at statens prosessfullmektig i denne telefonsamtalen spurte om det var interesse for en løsning hvor staten "vurderte saksomkostningene". Spørsmålet om staten skulle binde seg til et bestemt syn på anvendelsen av daværende jordlovs § 20 var ikke tema. Bestemmelsen ble heller ikke berørt i advokat Baes brev av 7. november 1991 i forbindelse med oversendelsen av forliksutkastet til statens prosessfullmektig. Det er altså ingen støtte i partenes forutgående kommunikasjon for at staten med formuleringene i forliket mente – eller kunne oppfattes – å binde seg til å utøve sin myndighet på en bestemt måte. At advokat Bae i et brev til sin klient i januar 1995 - mer enn tre år senere, ga uttrykk for at han oppfatter ordlyden i forliket slik at staten ved en ny søknad skal legge til grunn at kontraktsforholdet faller inn under jordloven § 20, får i denne sammenheng mindre vekt.

At staten, slik det framgikk av den nevnte telefonsamtalen, frafalt sitt krav på saksomkostnader, er tatt inn som pkt. 1 i forliket.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at forliket ikke kan forstås slik at staten har forpliktet seg til å legge til grunn at familien Fæstes kontrakter oppfyller vilkårene i jordloven § 14. For lagmannsretten er det da ikke nødvendig å ta stilling til spørsmålet om grensene for statens adgang til forhåndsbinding av sin myndighet.

Lagmannsretten går så over til å drøfte spørsmålet om familien Fæstes kontrakter oppfyller vilkårene i jordloven § 14. Som tidligere nevnt avløste denne bestemmelsen jordloven § 20. Om forhistorien til denne bestemmelsen viser lagmannsretten til Rt. 1981 side 832, hvor det heter:

Jordloven av 22. juni 1928 kapittel V, del C, hadde det klart uttrykte formål å fremme en avvikling av eldre husmanns-, bygsel- og leilendingsforhold. Forarbeidene til jordloven av 18. mars 1955 viser at man i de ca. 25 år som er gått, langt på vei hadde oppnådd det som var formålet, men at det fortsatt stod noe igjen. Derfor ble det i lovens § 56 føyd inn en fortsatt adgang til tvangsavståelse begrenset i tid til utgangen av 1965. Ved lovendring av 21. mars 1975 ble adgangen til å foreta ekspropriasjon av leilendingsbruk m.v. gjeninnført, nå uten tidsbegrensning, og plassert som nytt annet ledd i lovens § 20. Adgangen ble endog utvidet for så vidt som den nødvendige driftstid på 30 år skulle regnes bakover fra 1. januar 1975. Som grunn for lovendringen ble det i Ot.prp. nr. 54 for 1973-74 side 8 blant annet uttalt: « Departementet har ikkje tal på kor mange husmanns-, bygsel og leiglendingsbruk det framleis er i landet. Dei mange og sterke oppmodingar om på nytt å gi oreigningsheimel til bate for husmannen m.v., tyder på at det framleis er att ein del slike bruk. »

Det som er nevnt, viser at jordlovens § 20 annet ledd har samme formål som tidligere § 56 og før det kapittel V, del C, i jordloven av 1928. Formålet er nå som før å komme vekk fra former for jordleie som anses for samfunnsmessig lite heldige. Adgangen til å ekspropriere ble gjeninnført skjønt den kan føre til løsninger som ikke er i samsvar med formålsbestemmelsen i jordlovens § 1. Bestemmelsen synes å være motivert av ønsket om å få til en sosial og økonomisk oppjustering av den gruppen som fortsatt lever under husmanns-, bygsel- eller leilendingsforhold.

Av Ot. prp. nr. 72 (1993-1994) side 59 framgår det at denne "husmannsregelen" bygger på "eit reint sosialt aspekt". Ved tolkningen av jordloven § 14 tar lagmannsretten, i likhet med tingretten, utgangspunkt i at formålet var å avvikle denne type ubalanserte kontraktsforhold, som ble sett på som samfunnsmessig uheldige.

Jordloven § 14 likestiller husmanns-, bygsels- og leilendingsbruk. Det er derfor ikke nødvendig å ta stilling til hvilken av brukstypene Emmerstad faller inn under. Det er imidlertid bruk på husmannsvilkår som er aktuelt i vår sak, ettersom Emmerstad ikke er matrikulert i motsetning til det som er vanlig for de to andre brukstypene.

Loven definerer ikke hva som menes med husmannsbruk. Av forarbeidene til jordloven av 1922 ble det i stedet vist til sedvane og lokal oppfatning. I eldre juridisk teori (Aubert: Den norske obligationsrets spesielle del, 2. utgave 1901 side 270 flg.) framgår det at en husmann tilhører den landarbeidende klasse som leier en plass under en gård. Leietiden må minst være ett år, men leieforholdet er gjerne langvarig, og ofte for leierens livstid. Om arbeidsplikten uttaler Aubert på side 297 at den er et sikkert kjennemerke på en "Indmarks-Husmand", som i vår sak, i de store jordbruksområdene "søndenfjelds". Tilsvarende synspunkter på arbeidsplikten og varigheten av leieforholdet for husmenn framgår av Brækhus/Hærem: Norsk tingsrett, 1964 side 184.

Lagmannsretten vurderer først om kontrakten fra 1914 innebærer at familien Fæste leide Emmerstad på husmannsvilkår. Det følger av Osvald Martinsen: Vestby bygdebok, 1974 side 733 flg., at det i hvert fall fra 1801 ved folketellingen var oppgitt tre husmannsplasser under Hauger gård, og at én av dem var Emmerstad. Det samme skal ha vært tilfelle ved en takst i 1896, hvor det også opplyses at det forelå arbeidsplikt for husmennene. Ifølge bygdeboka skal det ha vært slutt med husmenn på Hauger gård snart etter 1900. Lagmannsretten er enig med tingretten i at dette er en indikasjon på at Emmerstad da opphørte som husmannsplass. Opphøret faller i så fall i tid sammen med at Hauger gård, ifølge bygdeboka, ble solgt til industribedriften Tofte Cellulose i 1904. Før Tofte Cellulose inngikk kontrakten med Georg Fæste, hadde Emmerstad fra 1909 vært leid bort til en mann ved navn Julius Mikalsen, som ifølge Fæstes partsforklaring ikke skal ha drevet jorda.

Kontrakten av 1914 inneholder ingen bestemmelser om arbeidsplikt på Hauger gård eller for eier for øvrig. Vederlaget for jordleien skal ytes i form av penger. At avtalens varighet

var begrenset til fem år, var heller ikke vanlig for husmannskontrakter. For øvrig inneholder kontrakten mange bestemmelser som var vanlige i husmannsforhold, som å holde jorda i hevd, vedlikeholde bygninger, forbud mot å bortføre høy og halm, forbud mot jakt og fiske samt forbud mot å gi fremmede tilhold på bruket. Leieren skulle også føre tilsyn med brukets eiendommer og melde fra til eieren dersom noe "utilbørlig" ble oppdaget. I kontraktens pkt. 11 er det tatt inn en henvisning til lov om husmandsvæsenet av 1851 § 10. Dette er en bestemmelse som definerer hva som utgjør husmannens kontraktsbrudd, herunder "Opsætsighet" mot husbonden. Lagmannsretten er enig med Fæste i at denne henvisningen rettslig sett markerer et underdanighetsforhold, som nettopp særpreget husmannsvæsenet, og som sto sentralt i lovgivers ønske om å avskaffe det. Dette kan styrke kontraktens preg av husmannskontrakt. Lagmannsretten kan etter bevisførselen likevel ikke legge til grunn at spørsmålet om underdanighet har vært vesentlig ved kontraktsinngåelsen, eller har blitt praktisert så lenge bestemmelsen sto ved lag. Bestemmelsen ble fjernet i kontrakten av 1919. Lagmannsretten legger derfor ved sin vurdering begrenset vekt på dette forholdet.

Når lagmannsretten har kommet til at kontrakten ikke innebærer at Georg Fæste leide Emmerstad på husmannsvilkår, er det særlig lagt vekt på at han ikke ble pålagt noen arbeidsplikt. Det har heller ikke framkommet opplysninger om at han faktisk utførte arbeid for Hauger gård. Vår sak skiller seg blant annet på denne bakgrunn klart fra saken i Rt. 1958 side 815 og RG 1989 side 541. Ved helhetsvurderingen har lagmannsretten også lagt vekt på de opplysninger som har framkommet om at husmannsvæsenet på Emmerstad opphørte på den tiden Tofte Cellulose overtok Hauger gård, kontraktens begrensede varighet og på at den betegner seg selv som en forpaktningkontrakt. At kontrakten inneholder flere bestemmelser som var typiske for husmannsforhold, og som til dels var ubalanserte i favør av eieren, er ikke tilstrekkelig til å endre bildet av at kontrakten ikke regulerer et husmannsforhold. Flere av de aktuelle bestemmelsene ville også normalt forekomme i forpaktningkontrakter, se Brækhus/Hærem op.cit. side 185 flg.

Kontrakten fra 1919 er langt på vei sammenfallende med 1914-kontrakten. De sentrale endringene er at avtalen har blitt oppsigelig for begge parter og at henvisningen til husmannsloven § 10 er fjernet. I tillegg har leier fått krav på godtgjørelse for tap ved utførte grunnforbedringer dersom avtalen sies opp av eier innen 5 år. Lagmannsretten ser det derfor slik at heller ikke etter 1919 ble Emmerstad leid på husmannsvilkår. Dette stemmer også overens med Georg Fæstes opplysninger i forbindelse med folketellingene fra 1920, 1930 og 1940, hvor han oppga at han var forpakter. Lagmannsretten ser at det kan ha vært sosialt stigmatiserende å oppgi at man var husmann, og at man av den grunn kunne velge å bruke betegnelsen forpakter i stedet. Sett i sammenheng med helheten i kontraktsvilkårene for øvrig, finner lagmannsretten likevel at disse registreringene i en viss grad er egnet til å understøtte konklusjonen.

For lagmannsretten gjenstår det da å ta stilling til om den kontrakten Georg Fæstes sønn, Erling Fæste, inngikk i 1956/57 endrer vilkårene for leie av Emmerstad på en slik måte at bruken fra dette tidspunktet foregår på husmannsvilkår.

Ifølge Fæstes forklaring skjedde det store endringer på Emmerstad i 1956. Det ble bygd vei dit og etablert en utslagsplass, det vil si en plass hvor tømmerlass tas i mot og oppbevares i sjøen før videre transport, i dette tilfellet over fjorden til Tofte Celluloses anlegg der. Videre ble gårdsdriften trappet kraftig ned. Familien sluttet med melkekyr og grønnsaksdyrking, og begrenset seg til korndrift og potetdyrking.

Kontrakten er bare betegnet "Kontrakt", mens partene er kalt eier og forpakter. Kontrakten inneholder bestemmelser om dyrking og vedlikehold av bruket, og plikt for leieren til "etter evne" å ha oppsyn med fremmedes inngrep i skogen. Det tidligere forbudet mot å ta andre opp i husstanden er ikke videreført. Fortrinnsretten i pkt. 11, se foran, for sønner eller svigersønner til å overta forpaktningen på nærmere bestemte vilkår, var ny. Det sentrale nye i kontrakten for vår sak er pkt. 9 om arbeidsplikt, som er gjengitt foran.

Arbeidsplikten gjelder ikke arbeid på eiers gård, som er det typiske for husmannsforhold, men derimot arbeid med tilførsel av tømmer til eiers industrivirksomhet, som nå skulle foregå på Emmerstad. Arbeidsplikten er imidlertid knyttet til leieforholdet i den forstand at den er en forutsetning for at Erling Fæste kunne bo på Emmerstad og drive bruket, samt for fortrinnsretten i pkt. 11. Vederlaget for de to ytelsene var likevel atskilt. For jordleien ble det betalt 800 kroner per år. Arbeidet på sin side skulle godtgjøres særskilt etter egen avtale. Det er ikke lagt fram noen slik arbeidsavtale fra 1956, men Fæste har forklart at det forelå en avtale og at Tofte Cellulose betalte per tømmerlass og ekstra for måling av kubb. Han deltok selv i dette arbeidet.

I 1963, da det ble etablert tømmerterminal på Ljansbruket, inngikk Erling Fæste og Tofte Cellulose en ny "Arbeidsavtale, vedr. mottagning av tømmer og kubb til Oslofjorden". Erling Fæste er her beskrevet som arbeidstaker og det sies uttrykkelig at han er trygdet gjennom arbeidsgiver. I avtalen er arbeidet og betalingen for dette beskrevet i detalj, samt at arbeid skal utføres også andre steder enn på Emmerstad. En slik arbeidsavtale er svært utypisk for et husmannsforhold. Selv om arbeidsplikten for Tofte Cellulose er satt som et vilkår for å leie og drive Emmerstad, har lagmannsretten på bakgrunn av arbeidsforholdets karakter vanskelig for å se at dette vilkåret gjør leieforholdet til Emmerstad til en husmannskontrakt. Den omstendighet at leie av bolig er betinget av et arbeidsforhold, innebærer ikke i seg selv at vi har med en husmannskontrakt i jordlovens forstand å gjøre, selv om også slike avtaler skaper en form for avhengighetsforhold. Lagmannsretten har ved vurderingen også sett hen til at det i utgangspunktet er usannsynlig at partene så sent som i 1956/57 har ment å inngå en avtale på husmannsvilkår. På dette tidspunktet hadde husmannsvesenet i lengre tid vært i ferd med å avvikles, selv om noen husmannskontrakter fremdeles besto.

Avslutningsvis bemerkes at lagmannsretten har oppfattet Fæstes meget sterke tilknytning til Emmerstad på bakgrunn av sin egen historie og familiehistorien tilbake til 1914. Ved vurderingen av om bruken har vært på husmannsvilkår har dette forholdet likevel ikke kunnet være avgjørende.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at heller ikke den siste kontrakten er inngått på husmannsvilkår, og følgelig at ingen av kontraktene oppfyller kravene i jordloven § 14. Det er derfor ikke nødvendig å ta stilling til kravet om 30 års brukstid forutsetter bruk på husmannsvilkår.

Fæste har verken fått medhold på sitt prinsipale eller subsidiære grunnlag og anken har ikke ført fram.

### **Sakskostnader**

Staten v/Landbruks- og matdepartementet har vunnet saken, og har dermed krav på full erstatning for sine sakskostnader fra Ivar Fæste, jf. tvisteloven § 20-2 første og andre ledd. Det foreligger ikke tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta ankende part for kostnadsansvaret, jf. bestemmelsens tredje ledd.

Advokat Berger har lagt fram en sakskostnadsoppgave for lagmannsretten på 50 000 kroner, hvor 48 000 kroner gjelder salær og 2 000 kroner kopiutgifter. Lagmannsretten finner kostnadene nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Ivar Fæste pålegges derfor å dekke sakskostnadene for lagmannsretten med 50 000 kroner.

Ved at anken forkastes blir tingrettens kostnadsavgjørelse stående, jf. tvisteloven § 20-9 annet ledd.

Dommen er enstemmig.

## DOMSSLUTNING

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Ivar Fæste til Staten v/Landbruks- og matdepartemenet 50 000 – femtitusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

Ingvild Mestad

Jan Fredrik Wilhelmsen

Ragnhild Borgerud

Bekreftes for  
førstelagmannen:

Kajalund

