

## Høyesterett - Dom.

---

<b>INSTANS:</b>	Høyesterett - Dom.
<b>DATO:</b>	2000-06-28
<b>PUBLISERT:</b>	Rt-2000-1066 (232-2000)
<b>STIKKORD:</b>	Tingsrett. Konesisjon. Forvaltningsrett. Forkjøpsrett.
<b>SAMMENDRAG:</b>	Landbruksdepartementets vedtak om bruk av forkjøpsrett, jfr. konsesjonsloven §2, ble kjent ugyldig. Forkjøpsretten skulle benyttes med tanke på å nytte eiendommen i vegjordskifte i forbindelse med anlegg av ny trasé for E-18. Uttalt at det lå innenfor konsesjonsloven å benytte forkjøpsretten til et slikt formål. Vedtaket var imidlertid ikke tilstrekkelig begrunnet. <b>Henvisninger:</b> lov-1974-05-31-19-§2 (Konsesjonslov §2), lov-1974-05-31-19 (Konsesjonslov).
<b>SAKSGANG:</b>	Sand herredsrett nr.: 97-00137 - Agder lagmannsrett LA-1998-247 A. Høyesterett HR-2000-00035A , nr. 171/1999.
<b>PARTER:</b>	Arvid Hauge (Advokat Olav Felland) mot Staten v/ Landbruksdepartementet (Kst. regjeringsadvokat Bård Tønder).
<b>FORFATTER:</b>	Flock, Lund, Stang Lund, Matningsdal, Holmøy.

**Henvisninger i teksten:** lov-1915-08-13-6-§172 (Tvml §172), lov-1915-08-13-6-§180 (Tvml §180), lov-1967-02-10-§25 (Fvl §25), lov-1967-02-10-§41 (Fvl §41), lov-1974-05-31-19-§1 (Konsesjonslov §1), lov-1995-05-12-23-§1 (Jordlov §1)

---

Dommer Flock: Saken gjelder gyldigheten av Landbruksdepartementets vedtak om bruk av forkjøpsrett ved overdragelse av konsesjonspliktig landbrukseiendom, jf. konsesjonsloven §2.

Eiendommen « Skotta », gnr. 61 bnr. 6 i Grimstad, har ca 33 daa dyrket mark og 130 daa skog. Eierne inngikk i 1994 leiekontrakt med en fjern slektning, Arvid Hauge, om vederlagsfri leie av eiendommen. Samtidig fikk Hauge forkjøpsrett « til en rimelig takst ». Eierne døde uten slekts- eller testamentsarvinger og med staten som enearving. Hauge inngikk i 1996 avtale med dødsboet om kjøp av eiendommen for kr 340.000.

På dette tidspunkt var det på det rene at eiendommen ville bli gjennomskåret av den nye E 18 som var planlagt å gå gjennom det området der eiendommen lå. Hauge var kjent med at Statens vegvesen ønsket å overta eiendommen for å bruke den i forbindelse med veijordskifte, slik at den kunne tildeles grunneiere som ble berørt av den nye veiparsellen. I konsesjonssøknaden sa han seg villig til å selge videre til veimyndighetene den del av eiendommens utmark som lå på vestsiden av den nye E 18.

Hauge eide fra før eiendommen « Håbbestad », gnr. 43 bnr. 10 m.fl. i Grimstad, en eiendom på ca 50 daa dyrket jord og ca 466 daa skog. Av saksutredningen for fylkeslandbruksstyret i konsesjonssaken fremgikk at han på gården hadde nesten 200 storfe for kjøttproduksjon hvert år, og at han hadde gjort betydelige investeringer i bygninger etter at han overtok eiendommen i 1981. For å dekke behovet for fôr, leide han jord, i det vesentlige i nærmiljøet, henholdsvis 355 daa i 1994 og 401 daa i 1995.

Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder vedtok enstemmig at statens forkjøpsrett ikke skulle benyttes. Vedtaket ble påklaget av Statens vegvesen og fire eiere av naboeiendommer. Fylkeslandbruksstyret opprettholdt med 6 mot 1 stemme sitt tidligere vedtak. Landbruksdepartementet behandlet klagen 16. januar 1997 og besluttet at statens forkjøpsrett skulle benyttes « med tanke på å nytte eiendommen i vegjordskifte i forbindelse med anleggelse av ny trasé for E-18 ».

Arvid Hauge reiste deretter søksmål mot Staten v/ Landbruksdepartementet og nedla påstand om

at departementets vedtak var ugyldig. Sand herredsrett avsa 13. november 1997 dom med slik domsslutning:

**« 1. Staten v/ Landbruksdepartementet frifinnes.**

**2. Arvid Hauge dømmes til innen 2 - to - uker fra denne dommens forkynnelse å betale til staten v/ Landbruksdepartementet saksomkostninger med ialt kr 45.285,00 - kroner-førti-fem-tusen-to-hundre-og-åtti-fem 00/100 - med tillegg av 12% p.a. rente fra forfall til betaling skjer. »**

Hauge anket dommen til Agder lagmannsrett, som 10. februar 1999 avsa dom med slik domsslutning:

**« 1. Herredsrettens dom, domsslutningens pkt 1 stadfestes.**

**2. Saksomkostninger tilkjennes ikke, verken for herreds- eller lagmannsrett. »**

Det nærmere saksforhold og anførselene for herredsretten og lagmannsretten fremgår av dommene.

**Side 1067**

Hauge har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens bevisvurdering og rettsanvendelse. Det er for Høyesterett fremlagt en del nye dokumenter som jeg kommer tilbake til i den utstrekning de har betydning. Tre vitner er avhørt ved bevisopptak, hvorav ett er nytt for Høyesterett. I tillegg er det fremlagt skriftlige redegjørelser både fra den ankende part og fra i alt ni vitner. Av disse er to nye for Høyesterett.

For de tidligere instanser og i anken til Høyesterett gjorde Hauge gjeldende at staten hadde fraskrevet seg adgangen til å gjøre gjeldende forkjøpsrett etter konsesjonsloven. Denne anførselen er frafalt under ankeforhandlingen. For øvrig står saken så vel i faktisk som i rettslig henseende i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.

Den ankende part, Arvid Hauge, har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Landbruksdepartementet har i sitt vedtak om forkjøpsrett fremhevet at det er behov for arealer i forbindelse med det veijordskifte som var påbegynt i forbindelse med omleggingen av E 18. Det faller utenfor de formål som er angitt i konsesjons- og jordloven å bruke forkjøpsretten for å tilgodese en slik interesse. Hensett til at det er tale om et sterkt inngrep overfor Hauge, må det stilles krav om en klar lovhjemmel.

I alle tilfelle forutsetter bruk av forkjøpsretten at det er en klar interesseovervekt til fordel for det formål som tilgodeses ved forkjøpet, sammenlignet med den interesse Hauge har i å bli sittende med eiendommen. Departementets vedtak bygger her på en uriktig rettsanvendelse, og det er dessuten mangelfullt begrunnet. Forkjøpet gjøres ut fra et generelt uttalt « behov for arealer », uten at det nærmere angis hvilke eiendommer som i neste omgang skal tilføres grunn fra konsesjonseiendommen. Det følger imidlertid av dommene i Rt-1981-595 og Rt-1981-745 at forkjøpsretten bare kan utøves etter en konkret vurdering av interessene til den eller de eiendommer som skal tilgodeses. Vår sak viser at det bærer galt av sted når en slik konkret bedømmelse mangler: Kjøpet av « Skotta » fører til at dyrket jord på Hauges eiendom øker fra ca 50 til ca 83 daa. Den dyrkede jorda på « Skotta » ser nå ut til å ville bli overført til små, nedlagte nabobruk. En avveining av Hauges interesse mot disse eiendommens interesse i å overta denne jorda, måtte åpenbart ha ført til en konklusjon i Hauges favør.

Naboeiendommene til « Skotta » avga ca 70 daa skogsmark til den nye europaveien. Dette var ikke stort mer enn det skogsareal på « Skotta » som ble liggende vest for denne veien, og som Hauge tilbød veimyndighetene å overta. Når departementet i sitt vedtak nøyter seg med en bemerkning om at tilbudet ikke løser Vegvesenets behov, er dette på ny en mangelfull begrunnelse i forhold til de krav som må stilles i et slikt tilfelle. Hensett til at vedtaket om kjøp innebar et omfattende

**Side 1068**

inngrep i Hauges rettigheter, hadde departementet en skjerpet plikt til å begrunne sitt vedtak, jf. Isene-dommen i Rt-1981-745 .

Landbruksdepartementets vedtak bygger på et uriktig faktum. For det første er det lagt til grunn at avstanden mellom Hauges driftssenter og konsesjonseiendommen er fire km, mens det riktige er tre km. Samtidig unnlater departementet å nevne at Hauge også eide et jordstykke, eiendommen « Grosvold », som ligger på veien til « Skotta », omtrent halvveis. For det annet bemerker departementet ved omtalen av Hauges eiendom at han leier 400 daa jord, og at et par av disse teigene ligger lenger borte fra driftssenteret enn hva konsesjonseiendommen gjør. Det korrekte er at Hauge leier åtte eller ni teiger som ligger lenger unna enn « Skotta », og at den lengste avstanden er tolv km. Feilene ville vært unngått hvis departementet hadde foretatt befarings, og det var i dette tilfellet en saksbehandlingsfeil at dette ikke ble gjort.

Vedtaket innebærer videre at Hauge har vært utsatt for en usaklig forskjellsbehandling. Dersom veimyndighetenes behov for tilleggsarealer har vært så stort som det gis inntrykk av, er det uforståelig at man ikke kjøpte eiendommen « Tingstveitkjerret » med et areal på 17,5 daa dyrket mark da denne eiendommen var på salg i 1997.

Endelig gjør Hauge gjeldende at departementet har utøvet et vilkårlig skjønn. Dette har resultert i et vedtak som er sterkt urimelig overfor ham. I den forbindelse er fremholdt at det er den dyrkede jorda som har verdi for ham, mens den nye europaveien bare legger beslag på utmark. Han hadde leid jorda på « Skotta » fra 1992, og han hadde etter eierens ønske fått forkjøpsrett til eiendommen. Dermed hadde han all grunn til å gå ut fra at han fikk overta eiendommen. Han hadde dessuten fått berettigede forventninger om at han ville få konsesjon. For det første samtykket Administrasjonsdepartementet på vegne av staten som arving i at dødsboet overdro eiendommen til ham. For det annet oppfattet han det slik at veimyndighetene var fornøyd med situasjonen etter at han tilbød frivillig avståelse av grunn til veien og alt areal vest for den. Endelig påpekes at Hauge og familien har et sterkt sosialt engasjement, og at virksomheten på « Skotta » har inkludert dyrehold på eiendommen som har vært til stor glede for beboerne i området. Det er helt uforståelig at staten i denne situasjonen tar fra ham dyrket mark som han sårt trenger til sin heltids jordbruksdrift, til fordel for to nedlagte bruk.

Avslutningsvis fremheves at det offentliges forkjøpsrett nå etter alt å dømme vil bli opphevet. Selv om Hauges sak skal bedømmes etter de regler som fortsatt gjelder, må dette kunne tas i betraktning også ved vurderingen av gyldigheten av Landbruksdepartementets vedtak.

Arvid Hauge har nedlagt slik påstand:

- « **1. Landbruksdepartementet sitt vedtak frå 16.1.1997 om bruk av staten sin forkjøpsrett i samband med at Arvid Hauge kjøpte eiegen Skotta, gnr. 61, bnr. 6 er ugyldig.**
  - 2. Staten erstattar sakskostnadene for Arvid Hauge for heradsretten med tillegg av 12 % rente rekna frå 27.11.1997 til betaling skjer. Staten erstattar og sakskostnadene for lagmannsretten med tillegg av 12 % rente rekna frå 1.3.1999 til betaling skjer.**
  - 3. Staten erstattar sakskostnadene for Arvid Hauge for Høgsterett. »**
- Side 1069

Ankemotparten, Staten v/ Landbruksdepartementet, har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Lagmannsrettens dom er korrekt, både hva gjelder begrunnelse og resultat. Men det bestrides at saken frembyr en slik tvil som lagmannsretten har gitt uttrykk for, og staten burde vært tilkjent saksomkostninger.

Landbruksdepartementet beveger seg trygt innenfor konsesjonslovens formålsbestemmelse når det vedtas forkjøp for å tilgodese de landbruksinteresser som i det aktuelle området blir skadelidende ved byggingen av den nye europaveitraséen. Forkjøpet gjør det i tillegg mulig å ivareta trafikale forhold og friluftinteresser. Det kan ikke bare tas hensyn til den aktuelle drift av eiendommer som tilgodeses med jord. Myndighetene må ved anvendelse av forkjøpsretten ha et mer langsiktig perspektiv for øyet. Det er viktig også å opprettholde mindre driftsenheter. Selv om det vanligvis har meldt seg konkrete jordsøkere som myndighetene knytter sin interesseavveining til, er dette ikke noe

vilkår for bruk av forkjøpsrett. I en sak som den foreliggende vil dette ikke være mulig, da et samferdselsjordskifte er en langvarig prosess.

Det må være ubestridt at domstolene ikke kan prøve det skjønn som departementet har utøvet ved den interesseavveiningen som i dette tilfellet har falt ut i favør av de interesser som vil bli ivaretatt ved bruk av forkjøpsretten.

Det skjerpede krav til begrunnelse som ble stilt i Isene-dommen i Rt-1981-745, kan ikke få anvendelse i forhold til Hauge. Vedtaket om bruk av forkjøpsretten får langt mindre inngripende virkninger for ham enn det som var situasjonen i den dommen. Forkjøpet gjelder et dyrket areal som bare utgjør 7-8 % av den totale dyrkede jord som Hauge disponerer over som grunneier eller leietaker. Den omstendighet at departementet vedtar forkjøp i tilfeller der instanser i kommunen og fylkeslandbruksstyret har gått inn for konsesjon, inntreffer ikke så sjelden. Dette kan ikke lede til noen skjerpet plikt til begrunnelse. Det er således kravene i forvaltningsloven §25 som gjelder for departementets plikt til å begrunne sitt vedtak. Den begrunnelse som er gitt, oppfyller vilkårene i denne bestemmelsen.

Bruk av forkjøpsrett i tilknytning til et veijordskifte innebærer at situasjonen er særegen: På vedtakstidspunktet foreligger ikke konkrete planer om hvorledes konsesjonseiendommen vil bli disponert, ut over at den senere vil bli fordelt til eiendommer som berøres av den nye veien. Det er derfor ikke mulig å oppstille noe krav om at konsesjonssøkerens interesse skal veies direkte mot interessen til de eiendommer som til slutt vil få nytte av at forkjøpsretten blir brukt. Man må nøye seg med å vurdere hvorvidt den generelle positive erfaring man har med veijordskifte tilsier at forkjøp av eiendommen « Skotta » vil gi en positiv effekt som veier tyngre enn Hauges interesse i å beholde eiendommen. Den begrunnelse som departementet har gitt, må ses på bakgrunn av de opplysninger om positive virkninger under veijordskiftet som gis i Vegvesenets klage til departementet og som omtales i departementets vedtak.

Det fremgår av departementets vedtak at man også har vurdert spørsmålet om bruk av forkjøpsretten dersom Hauge frivillig avgir de utmarksarealene på « Skotta » som ligger på vestsiden av veitraséen. Selv om dette arealet langt på vei svarte til det utmarksareal som naboeiendommene avga, vil veimyndighetenes behov for grunn til erstatning i

#### **Side 1070**

slike tilfeller være langt større. I denne sammenheng vil det være særlig verdifullt å kunne disponere dyrket mark. All den stund de endelige løsninger på langt nær var klare da departementet traff sitt vedtak, kunne ikke departementet gi noen mer utførlig begrunnelse enn den som ble gitt.

Dersom retten skulle komme til at departementets begrunnelse ikke oppfyller kravene i forvaltningsloven §25, anføres subsidiært at denne feilen ikke kan ha hatt noen reell innflytelse på vedtaket, jf. forvaltningsloven §41.

Departementets vedtak er truffet etter en forsvarlig saksbehandling, blant annet etter at Hauge, hans far og den stedlige lokalformannen i Bonde- og småbrukarlaget hadde lagt frem saken i møte med departementets saksbehandlere.

Det erkjennes at det er to feil av faktisk art i den saksfremstilling som gis i vedtaket. Men ingen av disse feilene er av en slik karakter at de kan ha virket inn på det vedtak som ble truffet.

Vedtaket er et resultat av en klar og bevisst holdning fra departementets side, og det er ikke vilkårlig. Det er lett å ha forståelse for Hauges syn, men det særlige behov for grunnarealer som var oppstått, gjør at det i dette tilfellet var sterke samfunnsmessige interesser som sto imot hensynet til konsesjonssøkeren. Vedtaket kan derfor ikke oppheves som grovt urimelig. Den eiendom som Hauge trekker frem til belysning av anførselen om usaklig forskjellsbehandling, var omsluttet av konsesjonssøkerens eiendom, og denne andre konsesjonssaken er således ikke sammenlignbar med Hauges sak. Det har følgelig ikke funnet sted noen usaklig forskjellsbehandling.

Staten v/ Landbruksdepartementet har nedlagt slik påstand:

**« 1. Lagmannsrettens dom, domsslutningens pkt 1, stadfestes.**

**2. Staten v/ Landbruksdepartementet tilkjennes sakens omkostninger for alle instanser**

**med tillegg av lovens høyeste forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer. »**

*Jeg er kommet til at anken må føre frem. Jeg behandler først spørsmålet om den forkjøpsrett som er utøvet, ligger innenfor konsesjonslovens formål.*

Forkjøpsretten etter konsesjonsloven §2 annet ledd kan gjøres gjeldende for alle erverv som er betinget av konsesjon. Vedtak om forkjøp må treffes innenfor rammen av de formål som er angitt i konsesjonsloven §1. Sentralt for vår sak er bestemmelsene om at formålet skal være å oppnå « slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet », blant annet for å tilgodese landbruksnæringen. Denne bestemmelsen må leses i sammenheng med det formål som er nedfelt i jordloven §1, som i annet ledd bestemmer at arealressursene bør disponeres på en måte som gir « ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar ».

Det særegne i vår sak er at forkjøpsretten ikke direkte er nyttet med henblikk på at arealene skal tillegges omkringliggende jordsøkere. Etter klage blant annet fra Statens vegvesen, Aust-Agder vegkontor, er forkjøpsretten besluttet benyttet « med tanke på å nytte eiendommen i

**Side 1071**

vegjordskifte i forbindelse med anleggelse av ny trase for E-18 ». Dermed vil eiendommen på statens hånd bli brukt som virkemiddel i dette veijordskiftet for helt eller delvis å avhjelpe skade og ulempe ved at E 18 deler eiendommer i to. Uten et slikt ekstra jordareal kunne alternativet lett ha blitt at det offentlige hadde måttet yte vederlag i penger for avstått grunn og ulempe. Selv om det første alternativet for staten etter det opplyste oftest vil være klart rimeligere enn det sistnevnte, kan et slikt økonomisk hensyn ikke være relevant. Det avgjørende i forhold til spørsmålet om bruk av forkjøpsrett, må være de driftsmessige fordeler som oppnås når man ved utforming av skifteplanen har til rådighet et tilleggsareal til fordeling blant de eiendommer som blir berørt av den nye veiparsellen. Etter min mening kan det ikke være tvilsomt at bruk av forkjøpsretten lå innenfor lovens formål.

Departementet gir i vedtaket om forkjøpsrett uttrykk for at man ikke er « i tvil om at bruk av forkjøpsrett totalt sett vil gi en bedre landbruks- og samfunnsmessig løsning enn om søkeren gis konsesjon ». Den interesseavveining som dermed er foretatt, er i overensstemmelse med det krav som er oppstilt i Isene-dommen i Rt-1981-745 . Hauge har påpekt at departementets bedømmelse av de interesser som skulle veies mot hans egne, er av helt generell art og uten tilknytning til de eiendommer som senere ville blitt tilgodesett, og at dette er i strid med loven som forutsetter en konkret interesseavveining. Jeg kommer nærmere inn på denne anførselen når jeg i det følgende behandler spørsmålet om de krav som i dette tilfellet må stilles til begrunnelsen for departementets vedtak.

Vedtaket om bruk av forkjøpsretten innebar et sterkt inngrep i Huges rettigheter. Han mistet hele den eiendom som han på forhånd hadde kjøpt. Kjøpet skjedde som nevnt på grunnlag av en avtale med den forrige eieren om forkjøp til en rimelig pris. Denne avtalen hadde igjen sin bakgrunn i den kontakt som eieren hadde med Hauge og hans familie. Den dyrkede jorda på eiendommen hadde allerede fra 1992 inngått som en del av grunnlaget for Huges gårdsdrift. Kjøpet var et ledd i forsøket på å bygge opp jordareal på egen eiendom som samsvarte med de investeringer i bygninger og utstyr som han - med økonomisk støtte fra det offentlige - tidligere hadde gjennomført.

Det følger av forvaltningsloven §25 at vedtaket skal vise til de rettsregler det bygges på. Ved forkjøpsvedtak er vurderingstemaet angitt i Isene-dommen i Rt-1981-745 . Forkjøpsvedtak kan ikke treffes med mindre det må anses rimelig klart at man ved inngrepet oppnår et resultat som er bedre, vurdert etter lovens formålsbestemmelser, enn ved det salg det er spørsmål om å gripe inn i.

Den avveining som her anvises, forutsetter i utgangspunktet at det må foretas en konkret vurdering av fordeler og ulemper ved de to alternativene. Så lenge de konkrete rasjonaliseringsgevinstene ikke er temmelig åpenbare, er det utilstrekkelig at forkjøp begrunnes i et generelt behov for å kunne nytte en eiendom i et veijordskifte. Den sammenligning som skal foretas, forutsetter således at avveiningen normalt må være knyttet til hvorledes eiendommen konkret tenkes benyttet.

Hvilke krav som ellers må stilles til begrunnelsen, må avpasses etter vedtakets karakter, jf. Høyesteretts dom av 28. juni 2000, Inr. 34/2000 ( HR-2000-00034 ). Ved forkjøpsvedtak som generelt sett er inngripende, må det fremgå at

**Side 1072**

alle hensyn av betydning er overveiet, jf. den nevnte dom av 28. juni 2000, Inr. 34/200. Er vedtaket sterkt inngripende, skjerpes kravene ytterligere, jf. Isene-dommen. Selv om vedtaket i vår sak ikke er like inngripende som i den saken, har jeg allerede gitt uttrykk for at det rammer Hauge hårdt.

Før jeg går over til å se på den begrunnelse som departementet har gitt, finner jeg det naturlig å redegjøre noe nærmere for behandlingen i fylkeslandbruksstyret.

Etter å ha gjennomgått den enkelte eiendom og behovet for tilleggsareal, hadde landbruksdirektøren konkludert slik i sitt saksfremlegg for fylkeslandbruksstyret:

**« Det er altså her forhold tilstede som taler både for og imot å nytte statens forkjøpsrett. Det er på det rene at en kan få til en driftsmessig god ordning ved å la konsesjonseiendommen inngå i det forestående veijordskifte, og at de samlede ulempene ved veiframføringen vil kunne reduseres ved å nytte forkjøpsretten. På den annen side er det ikke tvil om at en sammenslåing av Skotta og konsesjonssøkerens nåværende eiendom på Håbestad innebærer en bruksrasjonalisering i samsvar med de formål jord- og konsesjonsloven skal tilgodese. En viser også til at Hauge er villig til å avstå til Vegvesenet den delen av eiendommen som vil medgå til selve traseen, og likedan utmarksareal på vestsiden av veien som kan nyttes som erstatningsareal for andre bruk. Videre legger en vekt på at Hauge alt har leid den dyrka jorda, som etter hans tilbud blir igjen på Skotta, i 4 år. Selv om avstanden mellom bruka er større enn det som er ønskelig når en etablerer en permanent driftsenhet, mener en likevel at eiendommene kan drives sammen uten vesentlige driftsmessige ulemper. Hauge leier jord som ligger lenger borte enn konsesjonsbruket, og etter omleggingen av E 18 vil han slippe å krysse denne veien for å komme til Skotta. En viser også til at kommunen enstemmig har tilrådd at konsesjon blir gitt. »**

Ved fylkeslandbruksstyrets fornyede behandling etter klagen til departementet, bemerket landbruksdirektøren blant annet følgende:

**« Når en likevel i dette tilfelle valgte ikke å gripe inn med forkjøpsrett er det fordi den dyrka jorda på salgsbruket allerede inngår i konsesjonssøkerens driftsgrunnlag, og at han har et reelt behov for jorda som tillegg til sin eiendom på Håbestad. Dessuten vil nabobruka som vil bli berørt av E-18 utbyggingen ikke måtte avstå dyrka jord som følge av veiomleggingen. En har også lagt vekt på at Hauge har tilbudt Vegvesenet areal til selve veitraseen og arealet på vestsiden av veilinja.**

....

**En er videre klar over at Landbruksdepartementet ønsker å legge forholdene til rette for at arealbytte kan gjennomføres i større omfang enn tidligere, f.eks ved framføring av større veiprojekt, og at dette er avhengig av at Vegvesenet får tilgang på areal. Hver sak må imidlertid vurderes for seg ut fra jord- og konsesjonslovens formål og den bruksrasjonaliseringen som er oppnådd ved den frivillige avtalen. Ut fra Hauges behov for tilleggsjord og det arealet han er villig til å avstå, er en da kommet til at bruk av statens forkjøpsrett ikke vil gi en bedre løsning enn det den frivillige avtalen legger opp til. »**

I begrunnelsen for sitt vedtak gir departementet på den ene side

**Side 1073**

uttrykk for at man ikke er « i tvil om at Arvid Hauge har behov for å få styrket arealgrunnlaget på sin eiendom for å kunne få et ressurssterkt bruk ». Videre heter det:

**« Arronderingsmessig ligger eiendommen dårlig til rette som tillegg til Hauges eiendom. Departementet vurderer også Hauges erverv av eiendommen å innebære en dårlig driftsmessig løsning. Det vises til at avstanden gir ulemper, både med hensyn til tidsforbruk og kostnader samt forurensing ved transporten. Så lenge konsesjonssøker leier eiendommer i nærheten av konsesjonseiendommen og også enda lengre unna driftssenteret, vil ulempene bli noe redusert. Ervervet gir imidlertid på sikt ingen god driftsmessig løsning. »**

Jeg bemerker til dette at departementet ved vurderingen av Hauges interesser både fremhever avstanden fra konsesjonseiendommen til driftssenteret og den omstendighet at konsesjonseiendommen arronderingsmessig ligger dårlig til rette som tillegg til Hauges eiendom. Det er uklart for meg om det i bemerkningen om arrondering ligger noe annet enn at avstanden til driftssenteret er stor. Departementet påpeker så at avstanden ville føre til tidsbruk og kostnader for Hauge. Dette har likevel ikke vært til hinder for at Hauge i flere år hadde sett seg tjent med å disponere jordveien på « Skotta », på samme måte som han har disponert en rekke jordparseller i området slik som nevnt under gjengivelsen av Hauges anførsler. Det er på det rene at én av de jordteiger som Hauge eier, og som inngår i hans samlede driftsareal, ligger nesten halvveis på veien fra driftssenteret til « Skotta ». Dersom avstanden fra konsesjonseiendommen til driftssenteret var departementets vesentlige innvending ved vurderingen av Hauges interesser, var det etter min mening grunn til å gå nærmere inn på karakteren og omfanget av den transport som Hauge ville være avhengig av og de ulemper både for Hauge og for andre som det var tale om.

Når det gjelder de interesser som ble veiet mot Hauges, heter det deretter i vedtaket:

**« Det er etter departementets mening klart at det er behov for arealer i forbindelse med vegjordskifte ved anleggelse av ny E-18. En har i den forbindelse merket seg ønsket om å la konsesjonseiendommen inngå i vegjordskiftet. Disponible arealer/eiendommer gir muligheter for å redusere de samlede ulemper av areal-, drifts- og arronderingsmessig karakter som følge av veganlegget. Ved å nytte forkjøpsrett til omsøkte eiendom, for derved å legge til rette for gode jordskifteløsninger, vil en kunne oppnå en best mulig eiendomsutforming i området. Departementet har merket seg at jordskiftet gjelder en lenger veistrekning og at bruk av eiendommen i jordskiftet ikke bare er interessant i forhold til jordsøkerne. Den vil kunne komme til nytte for andre grunneiere innen jordskiftefeltet. Departementet anser jordskifte i forbindelse med samferdselsanlegg som et samfunnsmessig viktig vedtak.**

**Departementet viser for øvrig til fylkesmannens saksutredning for fylkeslandbruksstyret med særskilt omtale av Hauges drift og behov for eiendommen som tilleggsareal samt eventuell konsesjonsinnvilgelse på vilkår av avståelse av arealer som nevnt i advokat Duesunds brev av 18. juni 1996 og 3. januar 1997, men finner ikke at dette kan tillegges avgjørende vekt ved avgjørelse av forkjøpsspørsmålet. Det vises bl.a til det som er sagt foran om ulempene med**

**Side 1074**

**hensyn til avstand mellom jordbruksarealet på konsesjonseiendommen og konsesjonssøkers eiendom. Det vises videre til at det ikke gir en tilfredsstillende løsning i forhold til veivesenet kun å erverve veigrunn samt utmarka vest for E 18. Det må antas at det er jordbruksarealet som er mest interessant i et vejjordskifte. »**

Til denne del av departementets begrunnelse nevner jeg først at fire av de fem naboeiendommene som hadde grense mot konsesjonseiendommen, ble berørt av traséen for den nye E 18. Den ene av disse, Ove Thomassens eiendom, gnr. 61 bnr. 1, hadde 48 daa dyrket mark og 200 daa skog. En annen eiendom var Jan Roald Stiansens eiendom, gnr. 61 bnr. 4, som hadde 36 daa dyrket mark og 120 daa skogsmark. For begge disse eiendommer gjaldt at driftsbygningene var gamle og lite tidsmessige, og at den dyrkede jorda før Hauge kjøpte konsesjonseiendommen var leiet

ut til ham. De to andre eiendommene var uten bygninger. Den ene av dem, gnr. 62 bnr. 4, ble drevet sammen med en tilstøtende eiendom i nord, gnr. 426 bnr. 6 i Arendal. Her var det denne sistnevnte eiendommen som ville bli berørt av veitraséen. Ingen av disse fire eiendommene avga dyrket mark til veianlegget, bare skogsmark.

Som nevnt ble fylkeslandbruksstyrets vedtak også påklaget av eierne av disse eiendommene. Departementet nøyter seg her med en bemerkning om at bruk av « Skotta » i jordskiftet « ikke bare er interessant i forhold til jordsøkerne ». Deretter fremheves den interesse Vegvesenet har i å kunne disponere konsesjonseiendommen til fordel for andre eiendommer innen jordskiftefeltet. Selv om den dyrkede jorda på « Skotta » måtte ligge mest naturlig til rette for å bli overtatt av noen av de tilgrensende eiendommene - i praksis Thomassens og Stiansens eiendommer - er det forståelig nok ikke disse eiendommene behov for ytterligere dyrket mark som blir fremhevet som begrunnelse for bruk av forkjøpsretten. Slik jeg leser departementets vedtak, knyttes Vegvesenets interesse i « Skotta » først og fremst til de muligheter ervervet av denne eiendommen gir til å dele ut jord til andre skadelidende eiendommer enn de som grenset til « Skotta ». Dette kunne i tilfelle skje ved at eiendommene nærmest konsesjonseiendommen som fikk tildelt mer verdifull dyrket jord, på sin side avga andre arealer til andre eiendommer. Dette kunne om nødvendig gjennomføres i flere ledd.

På bakgrunn av de uttalelser som allerede var gitt ved fylkeslandbruksstyrets saksbehandling - og som blant annet bygde på befaring i området - er det utilfredsstillende at departementets vurdering av behovet for å kunne disponere hele konsesjonseiendommen i forbindelse med veijordskiftet, er helt generell. Det vises kun til den omstendighet at disponible arealer erfaringsmessig gir muligheter for å bøte på de problemer som veianlegget vil skape både for de jordsøkende naboer og for andre eiendommer innen jordskiftefeltet som berøres.

Departementets begrunnelse er på dette punkt utilstrekkelig. I og med at den endelige skifteplanen på langt nær var ferdig utformet, var det ikke mulig for departementet konkret å gå inn på behovene for den enkelte av de eiendommer som kunne bli tilført jord. Men det måtte likevel være mulig å komme et stykke på vei: Det må antas at den dyrkede jorda fra konsesjonseiendommen stort sett ville bli utlagt til noen av de tilgrensende naboer. Dette bekreftes av de planer som senere er

#### Side 1075

utarbeidet. Til tross for dette gis det ingen vurdering av om det for den enkelte av disse eiendommene var til stede noen begrunnet interesse i å bli tilført dyrket mark. I den grad det var hensynet til mer fjerntliggende eiendommer som førte til at departementet kom til en annen konklusjon enn fylkeslandbruksstyret, hadde det likeledes vært grunn til å gi en nærmere redegjørelse. Hensett til de interesser som sto på spill for Hauge, ville det vært all grunn for departementet til å gå nærmere inn på hvilke eiendommer dette kunne være, samt spørsmål om eiendommene størrelse og beskaffenhet før og etter inngrepet, den aktuelle drift av eiendommene, om eiendommene interesser måtte bedømmes annerledes i et noe lengre tidsperspektiv osv. Selv om en eiendom i dette området må avgi ikke betydelige utmarksarealer til et veianlegg, kan det ikke uten nærmere vurdering legges til grunn at kompensasjon i form av nye arealer vil være en klart bedre løsning enn et vederlag i penger.

Det siste av de avsnitt som jeg har sitert fra departementets vedtak, gjelder den omstendighet at det i brev fra Huges advokat var opplyst at han hadde sagt seg villig til å avstå det grunnareal som veitraséen la beslag på til Vegvesenet. I tillegg hadde han også tilbudt Vegvesenet å overta 40-45 daa utmark på vestsiden av traséen. Det ble samtidig påpekt at det samlede utmarksareal som naboene eventuelt måtte avgi til veiprojektet, var ca 50 daa.

Ved at en del av utmarksarealet på « Skotta » blir stilt til Vegvesenets rådighet, kunne ulempene for naboieidommene reduseres. Den sammenligning som må foretas mellom de ulike alternativer, ville da komme i en annen situasjon. Som en del av departementets begrunnelse for ikke å legge avgjørende vekt på denne omstendighet, har departementet på ny fremhevet det avstandsargumentet som allerede var tatt hensyn til ved bedømmelsen av Huges interesse i å få konsesjon. I tillegg begrunnes departementets standpunkt med en antakelse om at det er jordbruksarealet som er mest interessant i et veijordskifte.

De mangler ved begrunnelsen som jeg har pekt på, kan tyde på at det er en svikt i selve



avgjørelsen som følge av at avgjørelsesgrunnlaget ikke har vært forsvarlig. Jeg er etter dette kommet til at vedtaket bør kjennes ugyldig.

Jeg finner da ikke grunn til å gå nærmere inn på de øvrige anførsler som Hauge har gjort gjeldende.

Anken har ført frem. Hauge må etter hovedregelen i tvistemålsloven §180 annet ledd jf. §172 første ledd tilkjennes saksomkostninger for alle instanser. Det er krevet renter av saksomkostningene for herredsretten og lagmannsretten. Saksomkostningene settes til et samlet beløp for alle tre instanser. Ved fastsettelsen er det tatt hensyn til den tid som er gått etter at de tidligere dommer er avsagt. Med utgangspunkt i saksomkostningsoppgaven settes beløpet til kr 255.000, hvorav kr 67.520 gjelder utgifter.

Jeg stemmer for denne dom:

1. Landbruksdepartementets vedtak om å nytte statens forkjøpsrett til gnr. 61 bnr. 6 i Grimstad kjennes ugyldig.
2. I saksomkostninger for herredsrett, lagmannsrett og Høyesterett  
**Side 1076**  
betaler staten v/ Landbruksdepartementet til Arvid Hauge 255.000 - tohundreogfemogfemtitusen - kroner med oppfyllelsesfrist 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

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

Dommer Stang Lund: Likeså.

Dommer Matningsdal: Likeså.

Dommer Holmøy: Likeså.

Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

*Dom:*

1. Landbruksdepartementets vedtak om å nytte statens forkjøpsrett til gnr. 61 bnr. 6 i Grimstad kjennes ugyldig.
2. I saksomkostninger for herredsrett, lagmannsrett og Høyesterett betaler staten v/ Landbruksdepartementet til Arvid Hauge 255.000 - tohundreogfemogfemtitusen - kroner med oppfyllelsesfrist 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

---

Sist oppdatert 20. oktober 2005