



OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 03.06.2022 i Oslo tingrett,

Saksnr.: 21-085960TVI-TOSL/02

Dommer: Tingrettsdommer Jon Fors-Skjæveland

Saken gjelder: Gyldigheten av forvaltningsvedtak

Paul Are Mikalsen
Eirin Hegrenes

Advokat Edmund Arnold Bolstad
Advokat Edmund Arnold Bolstad

mot

Landbruks og Matdepartementet

Advokat Karen Mellingen

DOM

Saken gjelder gyldigheten av Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak 14. april 2020 om tilbakekall av konsesjon på grunn av brudd på vilkår om boplikt samt forhold knyttet til søknad om lemping.

Framstilling av saken

Eirin Hegrenes og Paul Are Mikalsen (Hegrenes/Mikalsen eller saksøkerne) er samboere og bosatt i Førde. I november 2015 kjøpte de eiendommen Solbakken gård (gnr. 98 bnr. 12) i Askvoll kommune for 2 700 000 kroner. Eiendommen er på totalt 197,6 dekar hvorav 27,6 dekar er dyrket jord. Hegrenes/Mikalsen søkte og fikk innvilget konsesjon for eiendommen ved Askvoll kommunes vedtak 4. desember 2015. Som vilkår for konsesjonen ble Hegrenes og Mikalsen pålagt fem års boplikt regnet fra 1. januar 2019.

I 2017 ble konsesjonsloven endret som blant annet medførte endringer i reglene om boplikt. Lovendringene inneholdt også overgangsregler. Hegrenes/Mikalsen oppfattet at endringene i konsesjonsloven omfattet deres eiendom og la til grunn at vilkåret om boplikt som var stilt av kommunen falt bort som følge av de nye reglene. De flyttet ikke inn på eiendommen innen fristen 1. januar 2019.

I mars 2019 kontaktet kommunen saksøkerne om manglende oppfyllelse av boplikten og partene hadde i tiden etter dialog om dette. I vedtak 17. januar 2020 trakk Askvoll kommune konsesjonsvedtaket fra 2015 tilbake på grunn av brudd på konsesjonsvilkårene. Det ble lagt til grunn at Hegrenes/Mikalsen ikke hadde oppfylt vilkåret om boplikt og at dette utgjorde et vesentlig brudd på konsesjonsvilkårene. Hegrenes/Mikalsen fikk samtidig pålegg om å selge eiendommen med frist 1. august 2020. Denne fristen er senere forlenget og saksøkerne er i dag fortsatt eiere av eiendommen.

Etter at kommunen i 2019 tok opp manglende oppfyllelse av boplikten søkte saksøkerne om lemping fra personlig til upersonlig boplikt. Dette ble ikke tatt til følge av kommunen.

Saksøkerne påklaget kommunens vedtak til Statsforvalteren i Vestland som den 14. april 2020 ikke tok klagen til følge.

Den 15. juni 2021 tok saksøkerne ut stevning mot Staten v/Landbruks- og matdepartementet med krav om at Statsforvalterens vedtak 14. april 2022 er ugyldig. I tilsvar 15. august 2021 har staten tatt til motmæle og lagt ned påstand om frifinnelse. Etter å ha blitt utsatt to ganger ble hovedforhandling avholdt 12. mai 2022. Eirin Hegrenes og Paul Are Mikalsen møtte og avga partsforklaring. Som partsrepresentant fra saksøkte møtte Vibeke Godal, seniorrådgiver i Landbruksdirektoratet. Hun avga ikke forklaring. Den øvrige bevisførsel fremgår av rettsboken.

Saksøkerne har i korte trekk anført

Prinsipalt gjør saksøkerne gjeldende at deres boplikt for «Solbakken» ble opphevet ved endringer av konsesjonsloven i 2017. Dette følger av overgangsreglene i endringsloven kapittel V, punkt 3. og 4.

Eiendommen har et totalareal på over 100 dekar og er dermed konsesjonspliktig for kjøpere som ikke er omfattet av konsesjonsloven § 5, første ledd nr. 1. og 2.

Konsesjonsregler som favoriserer nær slekt og familie ved overføring av fast eiendom har mange gode grunner for seg. Slike overføringer er også favorisert en rekke andre steder i lovverket. Det er derimot ingen saklig grunn til å favorisere slekt og familie når det gjelder boplikt. I lovforarbeidene til § 9 i konsesjonslova av 1974 var det ikke åpnet for ulik praktisering av vilkårene om boplikt ved overføring utenfor slekt- eller familie. Spørsmålet har heller ikke vært forelagt Stortinget ved senere lovrevisjoner. Boplikt er omtalt i Ot.prp.nr. 44 (2008-2009) punkt 6.3.3.6 hvor det fremgår at «*Søkers tilknytning til eiendommen og søker livssituasjon er personlige forhold som bare kan tillegges korrigerende vekt*». Dette må få betydning for vurderingen av boplikt for saksøkerne.

Statsforvalteren har lagt til grunn at odelsloven og konsesjonsloven har en diskriminerende virkning, hvor reglene om boplikt er inkludert som en del av det diskriminerende lovverket. Statsforvalterens tolkning er i strid med de klare føringene i lovforarbeidene om at søkerens tilknytning til eiendommen bare kan tillegges korrigerende vekt, i favør av søkeren, ved søknad om fritak for lovbestemt boplikt.

Overgangsreglene i konsesjonslova kapittel V, punkt 3. og 4 regulerer «lovbestemt boplikt». Etter sin ordlyd gjelder disse overgangsreglene direkte bare for persongruppene i § 5, dvs. for de tidligere odelsrettshaverne, nær slekt og familiemedlemmer.

Lovforarbeidene og den innarbeidde forvaltningspraksisen etter 1975 i saker om fritak for boplikt gir klare holdepunkter for en analogisk eller utvidende tolking av overgangsreglene i kapittel V, punkt 3 og 4. En manglende personlig tilknytning til eiendommen vil derfor som hovedregel ikke være en grunn for å opprettholde, eller stille vilkår om boplikt for eiendommer under arealgrensen for lovbestemt boplikt.

Konsekvensen av å videreføre rettstilstanden med personlig boplikt som konsesjonsvilkår etter § 11 for alle konsesjonspliktige eiendommer vil være at eiendommene fremdeles er omfattet av reglene om boplikt. Dette er i klar strid med motivene for lovendringen.

Askvoll kommune og Statsforvalteren i Vestland har lagt til grunn en antitetisk/ innskrenkende tolking til grunn for vedtaket om å kalle konsesjonen tilbake på grunn av mislighold av boplikten. Denne antitetiske lovtolkningen fører til at den personlige tilknytningen til eiendommen blir helt avgjørende for boplikten. Kommunen og

statsforvalteren har lagt feil lovtolkning til grunn for vedtakene, som dermed må kjennes ugyldige på grunn av manglende lovhjemmel.

En ulik praktisering for boplikt basert på manglende familietilknytning mangler rettslig grunnlag og er i strid med legalitetsprinsippet. Vedtaket er i strid med Grunnlovens § 98 og EMK artikkel 14 om usaklig forskjellsbehandling. For saksøkerne innebærer vedtaket et tvangssalg og for et slikt inngrep må det foreligge klar lovhjemmel. Forholdet utgjør dermed et brudd på EMK TP1 artikkel 1 om vern av eiendomsretten.

En følge av den uriktige lovtolkningen vil være at denne type eiendommer fremdeles vil være vanskelige å omsette fordi kjøpere kan bli pålagt personlig boplikt som konsesjonsvilkår etter § 11. Dette har store negative økonomiske konsekvenser for eierne.

Subsidiært – dersom den personlige boplikten ikke falt bort ved lovendringen – anføres det at kommunen skulle godkjent søknaden om lemping til upersonlig boplikt.

Avslaget på søknaden 5. juni 2019 om lemping av boplikten er ugyldig på grunn av feil lovtolkning og saksbehandlingsfeil. Avslaget er også ugyldig etter misbrukslæren, ved at det er utøvd et urimelig skjønn ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig mislighold av saksøkernes personlige boplikt.

Kommunen har ikke fulgt reglene i forvaltningsloven § 17 og § 25 om henholdsvis utredningsplikt og tilstrekkelig begrunnelse. Saksbehandlingsfeilene kan ha vært bestemmende for at søknaden om lemping ikke ble innvilget og vedtaket er dermed ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

Leiekontrakten for bolighuset på eiendommen og den dyrkede jorda har blitt videreført etter kjøpet i 2015. Personlig boplikt var derfor ikke nødvendig av hensyn til de nasjonale målene for bo- og driveplikt. Det vises til rundskriv hvor det fremgår at det skal gjøres en individuell vurdering og at det skal vurderes om boplikten kan oppfylles av andre enn den nye eieren.

Ved klagebehandlingen la Statsforvalteren feilaktig til grunn at det ikke var søkt om lemping til upersonlig boplikt. Saksbehandlingsfeilene som førte til avslaget på søknaden om lemping ble derfor ikke rettet opp ved Statsforvalteren sin behandling. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken og kunne ha rettet opp i kommunens feil.

Saksøkernes påstand

1. Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak av 14.2.2020 er ugyldig.
2. Staten v/Landbruks- og matdepartementet vert dømd til å erstatta Eirin Hegrenes og Paul Are Mikalsen sakskostnadane.

Saksøkte har i korte trekk anført

Det følger av konsesjonsloven § 16 at konsesjon kan trekkes tilbake ved vesentlig mislighold. Det må være klart at det har skjedd et vesentlig mislighold på saksøkernes hånd dersom boplikten for den aktuelle eiendommen ikke ble opphevet ved overgangsbestemmelsene fra 2017.

Overgangsreglene fra 2017 er begrenset til personer som er i posisjon til å ha lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd, det vil si nære sletninger av tidligere eiere mv. Saksøkerne tilhører ikke denne kategorien. Statsforvalteren i Vestland sin rettsanvendelse i vedtaket er derfor korrekt.

Både lovteksten og forarbeidene tilsier at alminnelige kjøpere ikke inkluderes i overgangsregelen nr. 4. Dette fremgår klart av punkt 4.6.6 om Overgangsregler i Prop. 92 L (2016-2017). Overgangsreglene kan ikke anvendes analogisk på saksøkernes situasjon.

De personer som omfattes av overgangsregelen er i en annen stilling nettopp fordi de har en tilknytning til tidligere eier. Lovgiver har lagt opp til ulik regler for kjøpere med odel/slektskap og andre kjøpere. Dette er saklig forskjellsbehandling som er fullt ut tillatt.

Da overgangsregelen ikke får anvendelse på saksøkerne, var de forpliktet av å oppfylle boplikten som ble stilt som vilkår for konsesjonen. Ved ikke å etterkomme dette foreligger det et vesentlig mislighold. Tilbakekallet av konsesjonen er derfor basert på korrekt rettsanvendelse.

Vedtaket er ikke strid med EMK artikkel 14. Vedtaket innebære kun en håndhevelse av lovlig fastsatte vilkår, og er ikke et inngrep i EMK TP 1 art 1. Saken er derfor utenfor diskrimineringsvernet i EMK art 14 som gjelder «Utøvelsen av de rettigheter og friheter som er fastlagt i denne konvensjon».

Under enhver omstendighet er den ulike behandlingen legitim og forholdsmessig.

Askvoll kommune som førsteinstans fattet vedtak om tilbakekall av konsesjonen. Dette vedtaket er ikke beheftet med saksbehandlingsfeil eller skjønns mangler. Eventuelle feil har i alle fall ikke forplantet seg til Statsforvalterens vedtak, som er tvistegenstand.

Kommunen har hjemmel til å sette og håndheve vilkår om personlig boplikt, og det er helt legitimt av en kommune som Askvoll å legge vekt på hensynet til bosetting i området.

I en situasjon hvor konsesjonsvilkår er brutt har kommunen ingen plikt til å behandle en søknad om lempning som separat sak, og her er det i tillegg uklart om en slik søknad er

fremsatt. Kommunen har uansett vurdert muligheten for upersonlig boplikt i tilbakekallsvedtaket, så det foreligger ingen saksbehandlingsfeil knyttet til dette. Det foreligger ikke saksbehandlingsfeil ved behandlingen av søknaden om lemping.

Saksøktes påstand

1. Staten v/Landbruks og Matdepartementet frifinnes.
2. Staten v/Landbruks og Matdepartementet tilkjennes sakens kostnader.

Rettsens vurdering

Innledende bemerkninger

Det er enighet om at «Solbakken gård» er konsesjonspliktig. Med sine 197 dekar overstiger den 100-dekar grensen i konsesjonsloven § 4 nr. 4. Det er videre ikke omstridt at Askvoll kommune ved behandlingen av saksøkernes konsesjonssøknad i 2015 hadde adgang til å stille vilkår om boplikt for saksøkerne med grunnlag i konsesjonsloven § 11.

Sakens hovedspørsmål er om boplikten for Solbakken ble opphevet som følge av endringer av konsesjonsloven i 2017. Dersom dette er tilfellet er det klart at lovanvendelsen er uriktig og at vedtaket er ugyldig. Dersom boplikten ikke ble opphevet ved overgangsbestemmelsene fra 2017 må retten ta stilling til om den manglende oppfyllelsen av boplikten utgjør et vesentlig mislighold som kan danne grunnlag for tilbaketrekking av konsesjon eller om det foreligger annen uriktig rettsanvendelse.

Hvis saksøkernes anførsel om uriktig lovanvendelse ikke fører frem vil retten ta stilling til om det foreligger feil knyttet til søknaden om lemping av boplikten.

Det følger av klar praksis at domstolene kan prøve forvaltningens lovtolkning, saksbehandling og om det er bygget på riktig faktum. Utover anførsler om myndighetsmisbruk kan domstolene ikke overprøve forvaltningens skjønn.

Om boplikt som vilkår på konsesjonspliktige eiendommer

Den aktuelle eiendommen i vår sak er bebygd og har et samlet areal på 197 dekar, hvorav 27 dekar er fulldyrket jord. Konsesjonsloven § 4 oppstiller unntak fra konsesjonsplikten på grunn av *eiendommens karakter*. Før endringene i 2017 hadde konsesjonsloven § 4 slik ordlyd:

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

(..)

4 .bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrkajord ikke er mer enn 25 dekar.

Ved endringslov 21. juni 2017 ble grensen i § 4 nr. 4 for overflatedyrket jord hevet til 35 dekar, men resten av bestemmelsen var uforandret.

Konsesjonsloven § 5 gjør unntak fra konsesjonsplikt på grunn av *erhververens stilling*. Bestemmelsens annet ledd hadde før 2017 slik innhold:

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrkajord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Ved lovendringen i 2017 ble grensen for overflatedyrket jord hevet til 35 dekar.

Saksøkerne gjør gjeldende at boplikten for «Solbakken» ble opphevet ved endringen av konsesjonsloven i 2017. Som grunnlag er det vist til ordlyden i overgangsreglene (endringslov 21. juni 2017 nr. 99) kapittel V, punktene 3. og 4:

3. Ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter konsesjonsloven § 5, slik den lød før loven her trådte i kraft, får den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd anvendelse, selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.
4. Endringen i arealgrensen skal også gjelde hvis det er fastsatt vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11, og erververen har søkt og fått konsesjon med slikt vilkår fordi han ikke skulle oppfylle den lovbestemte boplikten etter § 5 andre ledd.

Saksøkerne fikk konsesjon med vilkår om boplikt i 2015, det vil si to år før lovendringen. Retten kan likevel ikke se at saksøkerne omfattes av ordlyden i overgangsreglene V nr. 3 eller 4. Reglene må etter rettens syn forstås slik at de kun omfatter kjøpere som kommer inn under lovens § 5 om erververens stilling - det vil si personer som ville fått rett til konsesjonsfri overdragelse av eiendom mot å oppfylle den lovbestemte boplikten etter § 5 annet ledd. At ordlyden i nr. 4 kun omfatter denne gruppen erververe følger av formuleringen «*og erververen har søkt og fått konsesjon med slikt vilkår fordi han ikke skulle oppfylle den lovbestemte boplikten etter § 5 andre ledd.*» Dette vil være situasjonen for en erverver som er i slekt med selger eller som har odal, men som søker konsesjon og utsatt tilflyttingsfrist slik at en boplikt legges frem i tid. Erververe av eiendom som har fått konsesjon etter reglene i lovens § 4 med vilkår om boplikt etter § 11 – slik tilfellet er for saksøkerne i vår sak – er ikke omtalt og faller utenfor ordlyden.

Dersom det var lovgivers hensikt at den nye arealgrensen skulle gjelde for alle saker hvor det var fastsatt vilkår om boplikt, ville siste del av setningen som begynner med «*og....*» være uten betydning og overflødig å ta med.

Retten mener at denne forståelsen av ordlyden støttes av andre rettskilder. I høringsnotat om lovendringen 27. juni 2016 side 19 og 89 fremgår det uttrykkelig at endringene ikke skal omfatte saksøkernes situasjon. Fra notatet side 89 hitsettes:

Overgangsregel nummer 3 utvider forslaget om å endre arealgrensene fra 25 til 35 dekar i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd slik at det fastsettes en tilsvarende økning i arealgrensen hvor det er fastsatt vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11 fordi erververen har søkt og fått konsesjon med slikt vilkår fordi han ikke skulle oppfylle den lovbestemte boplikten etter § 5 andre ledd. Bestemmelsen innebærer at boplikten bortfaller selv om den er fastsatt i et konsesjonsvilkår. Den nye arealgrensen får imidlertid ikke betydning for ordinære konsesjonssaker der boplikt er satt som konsesjonsvilkår etter konsesjonsloven §11.

Saksøkerne har vist til at den siste setningen i dette avsnittet ikke er tatt inn i de senere lovforarbeider og at dette må tas til inntekt for deres syn. Retten er ikke enig i denne forståelsen og viser til at fravær av en slik uttalelse ikke tilsier at saksøkernes boplikt ble opphevet. Retten mener tvert imot at tausheten i forarbeidene taler for at ordlyden i overgangsbestemmelsene ikke er omstridt eller uklar og at senere forarbeider ville ha omtalt spørsmålet dersom en annen løsning enn den foreslåtte i høringsnotatet ble lagt til grunn. Det vises her til at ingen av høringsinstansene hadde merknader til de foreslåtte overgangsbestemmelsene, jf. Prop. 92 L (2016-2017) punkt 4.6.6.

I forarbeidenes samme punkt er anvendelsesområdet for endringene kommentert slik:

Arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd vil få anvendelse for lovbestemt boplikt som har oppstått for erververe etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2, det vil si for nære slektninger og odelsberettigede som har ervervet eiendommen konsesjonsfritt, men med boplikt. Forslaget innebærer at boplikten faller bort i disse tilfellene. Den nye arealgrensen vil også gjelde hvis det er fastsatt vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11 og erververen har søkt og fått konsesjon med slikt vilkår, fordi han ikke skal oppfylle den lovbestemte boplikten etter konsesjonsloven § 5 andre ledd.

Formuleringen «...*det vil si for nære slektninger og odelsberettigede som har ervervet eiendommen konsesjonsfritt, men med boplikt*» viser at lovgiver ikke lot alminnelige kjøpere være omfattet av overgangsregel nr. 4. Slik det er formulert mener retten at rekkevidden av bestemmelsen er uttrykk for et bevisst valg fra lovgivers side.

Retten viser også til Innst. 427 L (2016-2017) punkt 1.4.7 hvor det om overgangsbestemmelse nr. 4 kun henvises til konsesjonsloven § 5 annet ledd og ikke § 4. Dette taler klart for at krav om boplikt ved konsesjon etter § 4 ikke omfattes av overgangsreglene.

Saksøkerne har anført at lovforarbeid og forvaltningspraksis gir klare holdepunkter for en analogisk eller utvidende tolking av overgangsreglene punkt 3 og 4. Retten er ikke enig i dette og viser til at lovforarbeidene til 2017-endringene samlet sett viser at bestemmelsen skal forstås etter sin ordlyd og at en analogisk tolkning som saksøkerne argumenterer med indirekte vil stride mot ordlyden ved at deler av bestemmelsen blir overflødig. For at en slik tolkning skal legges til grunn må ikke ordlyden tale klart imot og det mener retten er tilfellet i vår sak. Retten kan videre ikke se at det foreligger noen forvaltningspraksis som støtter saksøkernes forståelse av overgangsreglene.

Saksøkerne har anført at Askvoll kommune og Statsforvalteren i Vestland har lagt til grunn en antitetisk eller innskrenkende tolkning som innebærer en diskriminerende praksis. Når forvaltningen ikke har en klar lovhjemmel for en slik praksis utgjør det et brudd på legalitetsprinsippet. Retten er ikke enig i dette. Når noen tilfeller faller inn under en regel må nødvendigvis andre tilfeller falle utenfor, uten at dette behøver å fremkomme uttrykkelig av regelen på annen måte. Saksøkerne har ikke fått endret sin stilling som følge av lovendringene i 2017. Etter rettens syn fremgår grunnlaget for å videreføre saksøkernes boplikt etter endringene tilstrekkelig klart av reglene og utgjør ikke et brudd på legalitetsprinsippet.

En konsekvens av at overgangsreglene kapittel V nr. 3 og 4 praktiseres slik som i denne saken er at erververens tilknytning til eiendommen blir et sentralt moment for om boplikten ble videreført etter lovendringen i 2017. Retten kan ikke se at dette utgjør noen ulovlig diskriminering og viser til at lovverket en rekke steder legger vekt på en parts tilknytning og at dette er akseptert praksis. For erverv av eiendommer skiller konsesjonsloven mellom kjøpere med odel/slektskap med tidligere eiere og andre kjøpere. Skillet har særlig betydning for konsesjon, men må også kunne anvendes som skille i saker om boplikt. Det vises til at konsesjonsloven har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom blant annet for å oppnå eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet - blant annet for å kunne tilgodese hensynet til bosetting, jf. lovens § 1 nr. 5.

Uttalelser i Ot.prp.nr. 44 (2008-2009) punkt 6.3.3.6 om at søkers tilknytning til eiendommen og søker livssituasjon er personlige forhold som bare kan tillegges korrigerende vekt ved vurderingen er etter rettens syn ikke relevante for vår sak. Uttalelsen gjelder søknad om konsesjon når boplikt ikke skal oppfylles av nye eier, det vil si for kjøpere med en annen tilknytning til eiendommen enn saksøkerne.

Retten kan ikke se at hensynet til tidligere eier tilsier en annen forståelse av overgangsregel nr. 4. På grunn av muligheten for kommunen til å pålegge boplikt etter lovens § 11 ser retten at dette kan vanskeliggjøre omsetningen av denne gruppe eiendommer med tilhørende negative økonomiske konsekvenser. Det forhold at en eier kan oppnå høyere

pris for en eiendom til fritidsformål kontra boligformål er det ikke konsesjonslovens formål å ivareta. Ved å ha muligheten til å stille krav om boplikt sikrer man at fritidsbrukere ikke utkonkurrerer de som vil bosette seg på eiendommen. Om dette antar retten at en kommune neppe vil stille vilkår om boplikt dersom det ikke er realistisk at noen vil bosette seg på eiendommen.

Rettskildebildet taler etter rettens syn klart for at overgangsregel nr. 4 kun gjelder nær slekt og odelsberettigede som omhandlet i lovens § 5. Videre mener retten at det må være klart at saksøkernes brudd på vilkåret om boplikt utgjør et vesentlig mislighold og at det dermed var adgang til å beslutte at konsesjonen skulle trekkes tilbake, jf. konsesjonsloven § 16 annet ledd. Det vises til at fristen var overskredet med flere måneder og at saksøkerne ikke hadde planer om å bosette seg på eiendommen. Det er her ikke utøvet et urimelig skjønn og retten kan ikke se at dette utgjør et brudd på den såkalte misbrukslæren.

Saksøkerne har anført at de har blitt utsatt for forskjellsbehandling i strid med Grunnloven § 98 og EMK artikkel 14. Bestemmelsene skal hindre diskriminering av like tilfeller, men forbyr ikke forskjellsbehandling dersom det foreligger relevante faktiske forskjeller.

Retten kan ikke se at saksøkerne har påvist at Askvoll kommune ikke ville ha oppstilt tilsvarende vilkår om boplikt for en annen kjøper i samme situasjon som saksøkerne. Det foreligger dermed ingen forskjellsbehandling. At spørsmålet om boplikt for kjøpere med familiær tilknytning eller odell ville ha blitt behandlet annerledes utgjør ikke diskriminering ettersom kjøpers stilling er et moment ved vurderingen om boplikt som det er saklig å legge vekt på. Retten viser til at denne gruppen kjøpere normalt vil ha en sterkere tilknytning til eiendommen og at det dermed er et relevant hensyn at de ikke i samme grad som andre kjøpere skal tvinges til å gi slipp på eiendommen ved å oppstille vilkår om boplikt.

Vedtaket om tilbakekall og krav om salg representerer en håndhevelse av lovlige fastsatte vilkår i konsesjonsloven og utgjør ikke et ulovlig inngrep etter EMK TP1 artikkel 1.

Retten kan etter dette ikke se at det foreligger feil ved lovtolkningen ved Statsforvalterens vedtak 14. april 2020.

Om søknad om lemping og saksbehandlingsfeil

Kommunens vilkår om boplikt ble fastsatt i medhold av konsesjonsloven § 11. Av bestemmelsen følger at det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Etter at kommunen i mars 2019 varslet saksøkerne om at ble vurdert å trekke konsesjonen tilbake var det dialog mellom partene og i e-post 5. juni 2019 fra Hegrenes ble det søkt om lemping. Fra søknaden hitsettes:

Undertegnende søker for meg sjølv og på vegne av min sambuar, om at konsesjonsvilkåret blir endra til, at vi må ivareta buplikta, som i dette tilfellet er upersonleg!

Det fremgår vidare at saksøkerne ønsker et møte med kommunen og at de ber om veiledning dersom søknaden om lemping skal gjøre på et bestemt skjema, eller liknende.

I kommunestyremøte 18. september 2019 ble det fattet vedtak om at saksøkernes manglende oppfyllelse av konsesjonsvilkårene utgjorde et vesentlig brudd og det ble gitt fem måneders frist for salg av eiendommen. Søknaden om lemping ble ikke særskilt kommentert i kommunestyrets vedtak.

I administrasjonens saksutredning som ble lagt frem for kommunestyret er søknaden om lemping kommentert slik:

Upersonleg buplikt

På eigedomar med relativt gode bustadshus er personleg bu-plikt det virkemiddelet som vert nytta for å styrkje busettinga i det områda der landbrukseigedomane ligg. Den personlege bu-plikta er med å sikre at dei som er busett på ein eigedom får nær tilknytning til landbrukseigedommen og til lokalmiljøet. Kjøparane er busette i Førde som ligg om lag 30 km frå eigedommen. Som kommune vert det vurdert som lite tenleg med upersonleg buplikt på denne eigedommen for å ivareta intensjonane i konsesjonslova, jfr. § 1, og kommunen sine interesser for å styrkje busettinga i lokalsamfunnet.

På vegne av saksøkerne påklaget advokat Bolstad kommunens vedtak samtidig som det ble fremsatt ny søknad om lemping i medhold av konsesjonsloven § 11.

I Statsforvalterens vedtak 14. april 2020 er lemping kommentert slik:

Ved si behandling av klagesaka har elles kommunen kommentert spørsmålet om lemping av vilkåret, og kvifor ein meiner at buplikta på gnr. 98 bnr. 12 bør vere personleg. Vi viser til det som der er skrive, og som vi ikkje har særlege merknader til. Konklusjonen og grunngevinga ligg innanfor kommunen sitt handlingsrom.

Retten mener at kommunen har foretatt en tilstrekkelig individuell vurdering av saksøkernes søknad om lemping og som Statsforvalteren har sluttet seg til. Retten kan ikke se at det er mangler ved begrunnelsen eller at det er utøvet et urimelig skjønn. Vurderingene som er gjort ligger klart innenfor konsesjonslovens formål om blant annet å ivareta bosettingen.

At lemping ble vurdert sammen med oppfølgingen av brudd på konsesjonsvilkårene og dermed ikke fremgår direkte av kommunestyrets vedtak eller Statsforvalterens svar på klagen endrer ikke dette så lenge forholdet er vurdert av forvaltningen. Retten kan ikke se at saksøkerne kan kreve at søknaden om lemping skal behandles som en separat sak. Dette vil kunne skape praktiske utfordringer ved en klage hvor man vil kunne få to parallelle saker. Etter rettens syn vil det ofte være hensiktsmessig å behandle en søknad om lemping til upersonlig boplikt sammen med en vurdering av tilbakekall og retten kan ikke se at det er knyttet noen saksbehandlingsfeil til dette.

Retten kan videre ikke se at kommunen har brutt sin veiledningsplikt etter forvaltningsloven ved ikke å orientere saksøkerne om lovendringen i 2017. Som retten har konkludert med over – og som kommunen også la til grunn – var ikke saksøkernes boplikt omfattet av lovendringen i 2017. Det må være klart at et forvaltningsorgan ikke plikter å orientere om regler som ikke gjelder i en sak. Retten bemerker at saksøkerne etter 2017-endringen kunne ha kontaktet kommunen og dermed enkelt ha fått avklart kommunens syn på om saksøkerne var omfattet av endringene. Retten kan ikke se at kommunen på noen måte har gitt saksøkerne en berettiget forventning om at de skulle behandles tilsvarende de med boplikt fastsatt etter lovens § 5.

Manglende veiledning om adgangen til å søke om lemping utgjør etter rettens syn heller ikke brudd på veiledningsplikten. Saksøkerne hadde ikke flyttet til eiendommen og hadde ingen planer om å flytte dit på flere år. En orientering om adgangen til å søke lemping ville ikke ført til et annet utfall.

Retten kan videre ikke se at det foreligge mangler ved saksutredningen etter forvaltningsloven § 17. Både kommunen og statsforvalteren har etter rettens syn utredet saken tilstrekkelig. Retten viser særlig til at det er gjort vurderinger av befolkningsutviklingen i området hvor det klart fremgår at kommunen er en fraflyttingskommune med nedadgående folketall. Det er videre gjort konkrete vurderinger av den aktuelle eiendommen som en attraktiv eiendom som andre kjøpere vil være interessert i å overta for fast bosetting. For å styrke bosettingen er det også fremhevet viktigheten av at det er de samme personene som både eier og bor på eiendommen. Leieavtalene for bolig og mark som saksøkerne har vist til er dermed vurdert, men ikke funnet tilstrekkelige. Retten kan etter dette ikke se at det foreligger manglende begrunnelse ved Statsforvalterens vedtak.

Sakskostnader

Saksøkte har vunnet frem med sitt syn og skal tilkjennes full erstatning for sakskostnader i medhold av tvisteloven § 20-2 annet ledd. Retten kan ikke se at noen av alternativene i unntaksbestemmelsen i § 20-2 tredje ledd kommer til anvendelse. Saken gjelder saksøkernes fritidsbolig, men det forhold at saksøkerne på sikt planlegger å bosette seg fast på eiendommen innebærer etter rettens syn ikke at saken er av slik velferdsmessig

betydning for saksøkerne at det omfattes av unntaksbestemmelsen i § 20-3 tredje ledd bokstav c.

Full erstatning for sakskostnader skal dekke partens nødvendige kostnader ved saken. Statens prosessfullmektig har fremlagt omkostningsoppgave på 129 600 kroner. Motparten har ikke hatt bemerkninger til beløpet og retten fastsetter erstatningen i henhold til oppgaven.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er andre nødvendige gjøremål for dommeren.

DOMSSLUTNING

1. Staten v/Landbruks - og Matdepartementet frifinnes.
2. Paul Are Mikalsen og Eirin Hegrenes betaler 129 600 – etthundreogtjue tusen sekshundre – kroner i sakskostnader til Staten v/Landbruks og Matdepartementet innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Retten hevet

Jon Fors-Skjæveland

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.