

Advokat Per T. Sekse

Vår dato: 06.12.2022
Vår referanse: 20/33044 - 24
Deres dato:
Deres referanse: 30510/11666

Klagevedtak - opphevelse av Statsforvalteren i Rogalands delingsvedtak og Stavanger kommunes delingsvedtak - gnr. 24 bnr. 38 m.fl. i Stavanger kommune

Sammendrag: Klagen tas ikke til følge. Dette betyr at Statsforvalterens vedtak av 3. desember 2021 er stadfestet, og at Statsforvalterens vedtak av 3. oktober 2014 og Stavanger kommunes vedtak av 3. mars 2014 er opphevet. Delingssaken sendes tilbake til Stavanger kommune, som skal behandle den på nytt.

Oddbjørn Gilje, ved advokat Per T. Sekse, har påklaget Statsforvalteren i Rogalands opphevelsesvedtak datert 3. desember 2021.

Sakens bakgrunn

Saken har en relativt lang historie, som må anses kjent for sakens parter. Vi gjengir hovedpunktene i saksgangen. Det vises for øvrig til den gjennomgangen Landbruksdirektoratet ga i avvisningsvedtaket (20/33044-4) datert 23. juni 2021.

Stavanger kommune delingsvedtak 31. mars 2014:

«Med hjemmel i jordloven § 12 gis med dette delingstillatelse til inngått avtale av 20. mars 1986, om livsvarig bruksrett for det huset på gnr 24, bnr 38 m.fl., som bebos av Oddbjørn Gilje med familie.»

Statsforvalterens vedtak i klagesak 3. oktober 2014

«Fylkesmannen tar ikke klagen til følge. Det innebærer at det er gitt godkjenning av livsvarig bruksrett for Oddbjørn Gilje.»

Etterfølgende korrespondanse

I brev av 24. november 2014 skrev Statsforvalteren at vedtaket datert 3. oktober 2014 knyttet seg til «godkjenning av avtalen fra 1987, som domstolene har vist til». Statsforvalteren skrev videre at vedtaket ikke omfattet eventuelle ulovlige boenheter.

I brev av 14. november 2018 tok Arnstein Gilje kontakt med kommunen og Statsforvalteren, som følge av at han hadde behov for bekreftelse på at Oddbjørn Gilje og hans familie ikke hadde bruksrett til Ullandhaugleitet 29 B. Arnstein skrev at Oddbjørn bare hadde fått en livsvarig bruksrett til 29 A.

I to brev datert 27. juni 2019 og 29. august 2019 besvarte Statsforvalteren Arnstein Giljes brev av 14. november 2018. Statsforvalteren viste i brevet av 27. juni 2019 til at det var «avtalen fra 1987» som lå til grunn for landbruksmyndighetenes behandling av jordlovsaken i 2014. Statsforvalteren var enig i at vedtaket av 3. oktober 2014 kunne fremstå som noe upresist, men at dette er avhjulpet av etterfølgende uttalelse datert 24. november 2014. Der er det uttrykkelig sagt at vedtaket knytter seg til godkjenning av 1987-avtalen. Vedtaket om livsvarig bruksrett tilknyttet bolig på gnr. 24 bnr. 38 og bnr. 59 baserer seg derfor, etter Statsforvalterens syn, på Oddbjørn Giljes rettigheter i gården hjemlet i 1987-avtalen. I brevet av 29. august 2019 ble det påpekt at brevet av 27. juni 2019 kun var ment som en gjentakelse og presisering av jordlovvedtaket av 3. oktober 2014.

Klage fra Arnstein Gilje av 19. september 2019 og forvaltningens behandling av denne
Arnstein Gilje klaget i brev av 19. september 2019 på at Statsforvalterens brev av 27. juni 2019 og 29. august 2019 medførte en omgjøring av jordlovvedtaket av 3. oktober 2014. Statsforvalteren i Rogaland var ikke enig i dette, og avviste klagen i vedtak av 20. mars 2020. Avvisningsvedtaket ble påklaget til Landbruksdirektoratet. Landbruksdirektoratet tok ikke klagen til følge og 23. juni 2021 stadfestet direktoratet avvisningsvedtaket.

Brev fra Arnstein Gilje 1. september 2021

Arnstein Gilje, ved advokat Kristian Ask Hammervik, tok kontakt med Statsforvalteren i Rogaland i brev av 1. september 2021. Der ble det bedt om at Statsforvalteren måtte oppheve jordlovvedtaket av 3. oktober 2014, som følge av at det er ugyldig. Arnstein Gilje anførte at vedtaket var ugyldig på grunn av et uriktig faktagrunnlag og at det ikke er mulig å forstå om jordlovvedtaket gjelder både Ullandhaugleitet 29 A og Ullandhaugleitet 29 B, eller bare Ullandhaugleitet 29 A.

Henvendelse fra Statsforvalteren til Oddbjørn Gilje

I brev av 1. oktober 2021 henvendte Statsforvalteren i Rogaland seg til Oddbjørn Gilje, der de ga ham mulighet til å kommentere anførslene fremsatt i Arnstein Giljes brev av 1. september 2021. Statsforvalteren opplyste om at de ville se nærmere på innholdet i jordlovvedtaket av 3. oktober 2014, og om det var grunnlag for å oppheve vedtaket og behandle saken på nytt. Frist for merknader ble satt til 15. oktober 2021.

Merknader fra Oddbjørn Gilje

Oddbjørn Gilje, ved advokat Per T. Sekse, kom i brev av 14. oktober 2021 med merknader til saken. Etter Oddbjørns syn har Arnstein gjennom en årrekke forsøkt å bestride og utfordre hans rettigheter til Ullandhaugleitet 29. Oddbjørn mener rettsforholdet er privatrettslig og offentligrettslig klarlagt. Oddbjørn mener han eier bygget og har bruksrett til tomtegrunnen. Etter hans syn er det ikke grunnlag for å oppheve tidligere vedtak eller gjenoppta behandlingen av saken.

Statsforvalteren i Rogalands opphevelsesvedtak

I vedtak datert 3. desember 2021 opphevet Statsforvalteren i Rogaland klagevedtaket av 3. oktober 2014. Samtidig opphevet Statsforvalteren Stavanger kommunes vedtak av 31. mars 2014. Opphevelsene var hjemlet i forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd bokstav c.

Statsforvalteren gjennomgikk kommunens vedtak, eget vedtak i klagesak og etterfølgende presiseringsbrev fra 2019. Statsforvalteren vurderte deretter at deres vedtak i klagesaken fra 2014 ikke hadde et tilstrekkelig presisjonsnivå til å tydelig avklare omfanget av den gitte delingstillatelsen. Statsforvalteren viste til Landbruksdirektoratets avvisningsvedtak av 23. juni 2021, og at det fortsatt er en uavklart problemstilling om det er gitt samtykke til fradeling av Oddbjørn Giljes bruksrett til Ullandhaugleitet 29 A, eller om det er gitt samtykke til fradeling av Oddbjørn Giljes bruksrett til Ullandhaugleitet 29 A og hans gjennomførte kjøp av Ullandhaugleitet 29 B. Statsforvalteren mente at det ikke var mulig å presisere innholdet i klagevedtaket fra 2014 uten at det ville medføre en endring av selve vedtaket. Statsforvalteren mente at det er et reelt behov for å presisere klagevedtaket, og at det bør skje gjennom en ny behandling av saken i førsteinstans.

Statsforvalteren kommenterer veien Ullandhaugleitetets eierstatus, og viser til at klagevedtaket til dels er basert på feil faktiske premisser. I klagevedtaket ble det lagt til grunn at Ullandhaugleitet 29 ligger inntil offentlig vei, men at det i ettertid er dokumentert at veien tilhørte landbrukseiendommen på vedtakstidspunktet. Statsforvalteren anser dette som en saksbehandlingsfeil. Statsforvalteren vurderer at denne feilen knyttet til sakens faktum, i kombinasjon med andre hensyn, kan ha bidratt til en bestemt løsning av delingssaken. Etter Statsforvalterens syn kan det ikke utelukkes at den feilaktige vurderingen av veiens eierstatus har hatt betydning for vedtakets utfall.

Statsforvalteren mener det er uheldig at det går lang tid fra klagevedtaket ble truffet til det blir konstatert ugyldighet. Selv om det har gått lang tid, er det likevel Statsforvalterens vurdering at det er forsvarlig å oppheve eget og kommunens jordlovsvedtak.

Statsforvalterens konklusjon: «Stavanger kommunes jordlovsvedtak av 31.03.14 og Fylkesmannens klagevedtak av 03.10.14 oppheves og saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.»

Klage fra Oddbjørn Gilje

I brev av 14. desember 2021 har advokat Per T. Sekse, på vegne av Oddbjørn Gilje, påklaget Statsforvalterens omgjøringsvedtak av 3. desember 2021.

Advokat Sekse anfører at Statsforvalteren ikke har grunnlag for å komme til at vedtaket er ugyldig, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c. Før Statsforvalteren behandlet saken i 2021, er det ingen som har bestridt gyldigheten. Innledningsvis bemerker Sekse at forvaltningen bare har hjemmel til å omgjøre vedtaket så langt ugyldigheten rekker.

Advokat Sekse har gitt et sammendrag av bakgrunnen for delingssaken, og historien for bolighuset med adresse Ullandhaugleitet 29.

Advokat Sekse viser til lagmannsrettens dom av 16. mars 2011, publisert LG-2010-72028. Denne innebar at tingrettens dom ble stående. I tingretten ble to av Arnstein Giljes påstander avvist, og i to andre påstander ble Oddbjørn frifunnet. Ifølge Sekse oppfordret Oddbjørn før, under og etter rettssaken Arnstein om å medvirke til søknad om delingstillatelse, jf. jordlova § 12. Sekse anfører at domstolsbehandlingen fastslo de privatrettslige rettighetsforholdene, hvorpå Oddbjørn eide hele boligen og hadde bruksrett til tomten. Sekse mener at landbruksmyndighetene i kommunen forstod det slik. I kommunens vedtak er det etter Sekses syn ingen spor av differensiering mellom ulike deler av boligbygget, eller at samtykket skulle begrenses. Spørsmålene om begrensnings av

samtykket er først bragt på banen senere. Sekse mener at Arnstein bør få svar på vedtakets innhold gjennom tolkningsuttalelse fra landbruksmyndighetene, men at et slikt ønske fra Arnstein ikke kan føre til oppheving av jordlovsvedtakene fra 2014. Vedtakene er gyldige, og kan ikke anses som nulliteter.

Advokat Sekse viser til delingstillatelsen og uttalelsen om at huset ligger inntil offentlig vei. Han anfører at dette er en riktig beskrivelse, både faktisk og formelt. Ullandhaugleitet er en atkomstvei for en rekke boligeiendommer og var tidligere en gjennomfartsvei. Veien ble i sin nåværende form planlagt, anlagt og utbedret av kommunen. Den vedlikeholdes av kommunen og er skiltet med hjemmel i offentlig skiltvedtak. Sekse mener det er godt mulig at veien aldri er fradelt, men at dette i så fall er underordnet. Han anfører at en rekke offentlige veier står i matrikkelen på grunn registrert på privat hjemmelshaver. Hjemmelen er uten betydning for veiens klassifisering og faktisk bruk. Sekse viser til at «offentlig vei» er definert i veglovens § 1: «Offentlig veg er veg som er åpen for allmenn ferdsel og blir holden vedlike av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglene i kap. IV». Veien Ullandhaugleitet faller inn under denne definisjonen.

Statsforvalteren har etter Sekses vurdering bedømt veiens art og rettslige status feil. Det foreligger ikke en saksbehandlingsfeil som er av betydning for resultatet. Kommunen og Statsforvalteren kjente til veiens karakter. Han anfører at Ullandhaugleitet ikke er intern eller privat driftsveg.

Advokat Sekse anfører at Statsforvalterens vedtak av 3. desember 2021 må oppheves. Vi viser til klagen i sin helhet.

Merknader fra Arnstein Gilje

I brev av 11. februar 2022 har advokat Kristian A. Hammervik, på vegne av Arnstein Gilje, kommentert Statsforvalterens opphevelsesvedtak av 3. desember 2021 og klagen fra Oddbjørn Gilje av 14. desember 2021.

Advokat Hammervik anfører:

- Både behovet for å avklare rekkevidden av delingsvedtaket av 3. oktober 2014 og det uriktige faktagrunnlaget hver for seg og samlet sett medfører at vedtaket er ugyldig. Da er vilkårene i fvl. § 35 første ledd bokstav c oppfylt.
- Oddbjørns fremstilling av at han skal ha oppfordret Arnstein om å søke fradeling er feil. Dersom dette var noe Oddbjørn ønsket, kunne han også ha gjort dette selv jf. rundskriv M-2/2021 punkt 3.2.
- Oddbjørn Gilje kunne søkt om delingstillatelse mye tidligere enn da Arnstein gjorde det i 2014. Ved å la være å søke har Oddbjørn oppnådd at søknaden blir behandlet etter et atskillig mer liberalt regelverk enn hva som gjaldt da den aktuelle retten ble stiftet privatrettslig. Arnstein mener derfor det kan stilles spørsmål om søknaden istedenfor burde vært behandlet etter de reglene som gjaldt på det tidspunktet da den aktuelle retten ble stiftet.
- Både kommunens vedtak og Statsforvalterens klagevedtak fra 2014, sammenholdt med advokat Krydsbys brev av 30. oktober 2014, viser at det som ble godkjent var en livsvarig bruksrett til boenhet for Oddbjørn Gilje etter jordloven, og ikke en eiendomsrett til boligen med tilhørende bruksrett til grunnen.
- Statsforvalteren ga i klagevedtaket godkjenning til en livsvarig bruksrett til én boenhet.

- Dersom Statsforvalterens nå opphevede klagevedtak blir stående, er det klart at eventuelle privatrettslige rettigheter som Oddbjørn har utover den livsvarige bruksretten til boenhet som ble godkjent ved dette klagevedtaket, er endelig bortfalt. Dersom Oddbjørns klage tas til følge, vil hans rettigheter overfor Arnstein være begrenset til en livsvarig bruksrett til en boenhet. Deretter vil boligen Ullandhaugleitet 29 med tilhørende boenheter tilfalle hovedbruket til Arnstein.
- Statsforvalteren har i klagevedtaket uttrykkelig fremhevet at boligen ligger inntil offentlig vei som et moment i vurderingen av «drifts- eller miljømessige ulemper». Det anføres at det ikke er en helt fjerntliggende mulighet for at faktafeilen har virket inn på vedtakets innhold. I klagevedtaket har Statsforvalteren således feilaktig lagt til grunn at Oddbjørn ikke bruker gårdens driftsveier.
- I brev av 22. november 2019 har Arnstein gitt en detaljert begrunnelse for hvorfor det er direkte feilaktig at boligen ligger «inntil offentlig vei». Denne begrunnelsen er gjengitt i klagebrevet. Det er også vedlagt bilde av parkeringssituasjonen mellom Ullandhaugleitet 29 B og 33.
- Det bes om at klagen fra Oddbjørn ikke tas til følge, og at opphevelsesvedtaket av 3. desember 2021 stadfestes. Det bes om at klagebehandlingen prioriteres.

Landbruksdirektoratet viser til klagen i sin helhet.

Merknader fra Oddbjørn Gilje

I brev av 2. mars 2022 har advokat Sekse kommet med ytterligere kommentarer til vedtaket av 3. desember 2021 og brevet fra advokat Hammervik datert 11. februar 2022.

Advokat Sekse anfører i hovedsak at:

- I 2007 ble familien enige om å anmode takstmann for å verdsette boligen basert på anvisningene i 1987-avtalen. Etter taksering innløste Oddbjørn morens del og ba om at boligen ble søkt fradelt. Arnstein ville ikke medvirke til innsendelse av delingssøknad.
- Når Arnstein etter lagmannsrettens anvisning sendte delingssøknaden må den forstås som å innbefatte den aktuelle overdragelsen av foreldrenes andel i boligen.
- Delingssamtykket må forstås å omfatte den del av boligen der Oddbjørn med familie faktisk har bodd siden 2007.
- Oddbjørn kunne neppe ha fremsatt egen delingssøknad, da det ville vært vanskelig å dokumentere at han privatrettslig hadde rett til å foreta disposisjonen det søkes om, som følge av at grunneier Arnstein påstod at avtalen var ugyldig.
- Det er åpenbart at delingsspørsmålet må vurderes og avgjøres etter situasjonen og lovgivningen på behandlingstidspunktet.
- De privatrettslige spørsmål om avtalens gyldighet og innhold skal ikke og er ikke behandlet eller fastlagt av landbruksmyndighetene gjennom jordlovsaken.
- At eiendommen grenser til offentlig vei er en kjensgjerning. At veilegemet som kommune har anlagt og vedlikeholder ikke er fradelt og hjemmelsoverført, er uten betydning for klassifiseringen.

Landbruksdirektoratet viser til merknadene i sin helhet.

Statsforvalterens oversendelsesbrev

Statsforvalteren i Rogaland oversendte saken til Landbruksdirektoratet 11. mars 2022. I oversendelsesbrevet skriver Statsforvalteren at til tross for den sterke interessen en part har i at et vedtak blir stående, har de likevel kommet til at jordlovvedtakene må oppheves.

Statsforvalteren viser til at nye opplysninger om veiens status er et moment i helhetsvurderingen. Basert på bruken og de faktiske forhold for øvrig ser de samtidig at det kan stilles spørsmål ved hvor avgjørende praktisk betydning eierforholdet til veien har vært. Om veien anses offentlig eller privat er ikke bare et spørsmål om eierforhold. Uansett mener Statsforvalteren at det ikke helt kan utelukkes at feil faktiske premisser har hatt betydning for hva som ble vedtatt i 2014. Statsforvalteren mener dette inntrykket styrkes av at veistatusen som offentlig vei i klagevedtaket av 3. oktober 2014, tilsynelatende ble fremhevet som et sentralt moment i begrunnelsen som ble gitt etter jordlova § 12.

Statsforvalteren stiller spørsmål ved om jordlovvedtaket sammen med etterfølgende presiseringsbrev, gir en tilstrekkelig avklaring av vedtakets innhold. De ber Landbruksdirektoratet vurdere dette nøye ved klagebehandlingen. Statsforvalteren viser til at deres opphevelse også må ses i lys av at direktoratet hadde gitt uttrykk for at rekkevidden av 2014-vedtaket fremdeles var uklart. Som en følge av de premisene fant Statsforvalteren det riktig å oppheve jordlovvedtakene fra 2014, da etterfølgende presiseringer ville kunne bære preg av etterfølgende spekulasjon i klagevedtakets innhold.

Statsforvalteren mener at en ny behandling av saken vil sikre at landbruksmyndighetenes vurdering baseres på et helt riktig kunnskapsgrunnlag om oppdaterte eierforhold i den aktuelle saken. Samtidig understreker Statsforvalteren at Landbruksdirektoratets bemerkning i klagevedtaket av 23. juni 2021, er et viktig premiss for deres saksinnstilling.

Statsforvalteren viser til at hensynet til en hensiktsmessig prosess og partenes behov for avklaring av klagesaken er momenter som er vektlagt når saken oversendes Landbruksdirektoratet. Det vises til lovkommentaren note 866 til forvaltningsloven § 33, og basert på dette oversendes saken til overordnet instans for endelig behandling. Statsforvalteren skriver samtidig at dette sannsynligvis kunne stilt seg annerledes dersom de hadde et klart standpunkt om at klagen burde bli tatt til følge. Vi viser til oversendelsesbrevet i sin helhet.

Ytterligere merknader fra Arnstein Gilje

I brev av 16. mars 2022 har advokat Hammervik på vegne av Arnstein Gilje kommentert Oddbjørns brev av 2. mars 2022, og noen av de anførselene som er fremsatt der. Arnstein stiller seg fullstendig uforstående til anførselen om at Ullandhaugleitet er offentlig vei. Han viser til brev fra kommunen 5. september 2020 som viser at veien er privat eid. Det vises også til målebrevet som ble tinglyst 10. januar 1967. Arnstein anfører at det er en kjensgjerning at Ullandhaugleitet er en privat vei, og det fører til at klagevedtaket fra 2014 bygger på et uriktig faktagrunnlag. Arnstein mener videre at det var fullt mulig for Oddbjørn å fremsette delingsøknad, og viser til at han ikke anket dommen til Høyesterett. Vi viser til merknadsbrevet i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Som klageinstans etter forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd kan Landbruksdirektoratet prøve saken i sin helhet, herunder ta hensyn til nye omstendigheter i saken, jf. fvl. § 34 annet ledd. Som klageinstans skal Landbruksdirektoratet vurdere klagers synspunkter, og påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes, jf. fvl. § 33 femte ledd. Landbruksdirektoratet kan som klageinstans selv fatte nytt vedtak i saken, alternativt kan

Landbruksdirektoratet oppheve vedtaket og sende saken tilbake til underinstansen for helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Klagefristen på tre uker er overholdt, jf. fvl. § 29.

Statsforvalteren i Rogaland fattet vedtak 3. desember 2021 om å oppheve eget vedtak i klagesak av 3. oktober 2014. Samtidig opphevet de Stavanger kommunes vedtak av 31. mars 2014. Hjemmelen for omgjøringene er fvl. § 35 første ledd bokstav c, som gir grunnlag for omgjøring der et vedtak må anses ugyldig.

Spørsmålet for Landbruksdirektoratet er om det er rettslig grunnlag for Statsforvalteren til å omgjøre sitt eget og Stavanger kommunes vedtak, og om omgjøring i så tilfelle skal skje.

Rettslige utgangspunkt

Når et forvaltningsorgan vurderer å omgjøre et vedtak til ugunst for parten på grunn av ugyldighet må man ta stilling til tre ting: Om vedtaket lider av en feil, og om feilen har virket inn, eller har kunnet virke inn, på vedtakets innhold, slik at det medfører ugyldighet.¹ Deretter må man vurdere hva slags virkninger eventuell ugyldighet skal få.

Forvaltningens utredningsplikt

I fvl. § 17 første ledd første punktum går det frem at «forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes». Forvaltningen har dermed et selvstendig ansvar for sakens opplysning. Dersom saken er for dårlig opplyst vil det kunne føre til at et vedtak kjennes ugyldig. Kravene som stilles til utredning avhenger av sakens karakter, der enkeltvedtak typisk vil være de sakene som krever den grundigste behandling.² Grundigheten ved saksbehandlingen må videre bero på en avveining av hensynet til forsvarlige avgjørelser mot hensynet til tid og ressursbruk.³ Det går frem av lovkommentaren at de tjenestemenn som er ansvarlig for saksforberedelsen, må sørge for at faktum blir klargjort.⁴ Samtidig må det kunne regnes med at parten også selv bidrar til sakens opplysning når saken omhandler noe de selv har søkt om.⁵

I fvl. § 33 femte ledd går det frem at klageinstansen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Der klageinstansen kommer til at materialet som har blitt oversendt fra underinstansen er utilstrekkelig, kan de enten selv undersøke saken nærmere eller pålegge underinstansen dette.⁶

Jordlova § 12 første ledd annet punktum

I bestemmelsen går det frem at kravet om delingssamtykke også gjelder ved «forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eidegom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren)». Denne bestemmelsen kom inn i jordlova av 1955 ved lovendring i 1970 og tok sikte på å hindre omgåelser av delingsforbudet.⁷ Forarbeidene⁸ til lovendringen viser etter Landbruksdirektoratets

¹ Vurderingen her blir etter samme art som fvl. § 41, se Eckhoff/Smith *Forvaltningsrett*, 12. utgave, 2022 side 491

² Se note 476 i rettsdata.no til forvaltningsloven § 17

³ Se Eckhoff/Smith *Forvaltningsrett*, 12. utgave, 2022 side 278

⁴ Se note 477 i rettsdata.no til forvaltningsloven § 17

⁵ Se Eckhoff/Smith *Forvaltningsrett*, 12. utgave, 2022 side 278

⁶ Se note 878 i rettsdata.no til forvaltningsloven § 33

⁷ Se Jordlova, kommentarutgave av Inger Grette og Ingrid Aasen punkt 6.6.2

⁸ Se Ot. prp. nr. 81 (1969-1970)

vurdering at lovgivers intensjon med lovendringen var å sørge for kontroll av de rettigheter som er nevnt i annet punktum, og at slike avtaler ikke skulle gjennomføres uten myndighetenes godkjenning.

Landbruksdirektoratet vurderer det slik at en livsvarig bruksrett for Oddbjørn Gilje til et hus, eller deler av hus, på eiendommen gnr. 24 bnr. 38 m.fl. i Stavanger kommune faller inn under regelen i jordlova § 12 første ledd annet punktum.

Saksgangen

I erklæring om bruksrett av 20. mars 1986 fra Ole Gilje gikk det frem at Oddbjørn Gilje skulle ha en livsvarig, vederlagsfri bruksrett til en halvpart av den generasjonsbolig som er bygget av Ole og Oddbjørn.

Delingssøknad ble fremsatt av advokat Skjørestad 12. mai 1986, og denne bygget på en erklæring utarbeidet av Ole Gilje datert 20. mars 1986. I erklæringen om bruksrett skrev Ole Gilje at Oddbjørn Gilje skulle ha «livsvarig, vederlagsfri bruksrett til en halvpart av den generasjonsbolig som er bygget av meg og Oddbjørn Gilje, på eiendommen».⁹ Ved Rogaland fylkeslandbruksstyres behandling av delingssøknad 19. september 1986, ble det ikke gitt samtykke «til frådeling ved stifting av bruksrett for 2 parsellar med påståande bustadhus på gnr. 24 bnr. 38 i Stavanger». Oddbjørns livsvarige bruksrett ble dermed ikke godkjent av fylkeslandbruksstyret.

Den 29. juni 1987 ble det tinglyst et skjøte som ga Arnstein Gilje eiendomsretten til Ole Giljes ideelle part i eiendommen gnr. 24 bnr. 38 og bnr. 59 i Stavanger kommune.¹⁰ Av skjøtet går det frem at «Ole Gilje og hustru Borghild Gilje, samt deres sønn Oddbjørn Gilje, p.nr. 301060, betinger seg ved overdragelsen vederlagsfri bruksrett i sin livstid, til den generasjonsbolig hvor de nå bor». Om skjøtet ga Oddbjørn en bruksrett til den delen han bodde i, i 1987, eller om den ga ham en bruksrett til hele boligen, er ikke helt klart. Bruksrettens omfang beror på en nærmere tolkning av skjøtet. I lys av 1986-erklæringen som ikke ble godkjent av fylkeslandbruksstyret, kan det virke som at bruksretten bare gjelder halvparten av generasjonsboligen (Ullandhaugleitet 29), men det er ikke mulig å fastlegge omfanget av bruksretten ved å lese det tinglyste skjøtet.

I 1987 ble det også inngått en kjøpekontrakt (heretter kalt 1987-avtalen) mellom Ole Gilje og Arnstein Gilje. Kontrakten er ikke datert utover årstallet. Kjøpekontrakten omhandlet Arnsteins kjøp av sin fars (Oles) halvpart i eiendommen gnr. 24 bnr. 39 og 59 i Stavanger kommune. I 1987-avtalens punkt 4 ble det avtalt at generasjonsboligen der Ole og Oddbjørn bor, anses eid av Ole og Oddbjørn og hvor de eier hver sine respektive deler av boligen. Det ble spesifikt avtalt at «eiendomsretten til denne bolig følger ikke med i handelen». Videre ble det avtalt at Oddbjørn Gilje skulle ha forkjøpsrett til Ole Giljes part i boligen, den dag Ole eller hans hustru Borghild ikke lenger måtte ha bruk for sin bolig. I 2008 ble Oles part i boligen overdratt til Oddbjørn.¹¹

I lagmannsrettens dom av 16. mars 2011 går det frem at «den grunnleggende uenighet mellom partene gjelder, slik lagmannsretten oppfatter det, spørsmålet om den ordning som ble etablert i 1987 etter at den tidligere erklæring var nektet tinglyst året før, er

⁹ I den samme erklæringen gikk det frem at Arnstein Gilje skulle ha «livsvarig, vederlagsfri bruksrett til min ideelle rettighet i eiendommens nyeste våningshus».

¹⁰ Dagbokført av Byfogden i Stavanger den 29. juni 1987

¹¹ Overført med hjelp av overformynderiet i Stavanger kommune

ugyldig, og derfor ikke kan danne grunnlag for rettigheter for Oddbjørn, eller om den er gyldig og forpliktende inntil det er søkt om samtykke som nevnt og en slik søknad eventuelt er avslått». Lagmannsretten kom til at «den aktuelle avtale fortsatt anses bindende mellom partene, inntil det er søkt om samtykke til fradeling, og en slik søknad eventuelt er avslått». Landbruksdirektoratet legger til grunn at «den aktuelle avtale» er 1987-avtalen som regulerte eiendomsrett og forkjøpsrett til Ullandhaugleitet 29.

Arnstein fremsatte delingssøknad for Stavanger kommune i brev datert 6. februar 2014. Der skriver han blant annet følgende: «Det er derfor nødvendig å få landbruksmyndighetenes bekreftelse på at Oddbjørns borett er like ugyldig i dag som den var i 1986.» I søknaden er det vedlagt et brev fra advokat Krydsby, hvor det står at det er «tale om en søknad om samtykke til deling som en følge av en avtalefestet livsvarig personlig borett til ett av bolighusene på gården». Landbruksdirektoratet viser til at det verken i delingssøknaden eller vedlegget fra advokat Krydsby fremkommer at søknaden knytter seg til 1987-avtalen.

Deretter fattet Stavanger kommune vedtak 31. mars 2014, der livsvarig bruksrett jf. 1986-erklæringen, ble godkjent. Ved Statsforvalterens vedtak av 3. oktober 2014 stadfestes kommunens vedtak. I etterfølgende brev av 14. november 2014 skrev Statsforvalteren at vedtaket «knytter seg til 1987-avtalen, som domstolene har vist til. Det er da tatt stilling til bruksrett til boligen slik som den er beskrevet i avtalen, og ikke tatt stilling til eventuelt ulovlige boenheter». Landbruksdirektoratet bemerker at 1987-avtalen, med særlig henblikk på avtalepunkt 4, omhandler eiendomsrett og forkjøpsrett til generasjonsboligen (Ullandhaugleitet 29). 1987-avtalen er taus om bruksrett. Avtalen bruker heller ikke ordet «boret».

I to brev fra Statsforvalteren, datert henholdsvis 27. juni 2019 og 29. august 2019, gjentas det at bruksretten knytter seg til 1987-avtalen. I brevet av 27. juni 2019 drøfter Statsforvalteren bruksretten og dens opprinnelse, og mener denne er bygget på 1987-avtalens punkt 4 om eiendomsrett.¹²

Vurdering av jordlovvedtakene

Landbruksdirektoratet viser til at jordlovvedtakene er opphevet av Statsforvalteren av to årsaker. Statsforvalteren skriver i sitt vedtak av 3. desember 2021 at jordlovvedtakene har et upresist innhold, det vil si at det er manglende presisjon rundt hva som faktisk er godkjent fradelt. I tillegg mener Statsforvalteren at jordlovvedtakenes omtale av veien Ullandhaugleitet er feil, da det ble lagt til grunn at denne veien var offentlig.

Feil faktisk grunnlag - avtalegrunnlaget

Landbruksdirektoratet vurderer det slik at Stavanger kommunes vedtak av 31. mars 2014 bygget på et uriktig faktisk grunnlag, da vedtaket knytter konklusjonen til erklæringen fra Ole Gilje datert 20. mars 1986. Denne erklæringen ble som tidligere nevnt avvist av fylkeslandbruksstyret, som ikke kunne samtykke til en slik fradeling som erklæringen la

¹² Statsforvalteren skriver følgende i sitt brev: «Det er med andre ord ingen andre muligheter enn at den livsvarige bruksretten som landbruksmyndighetene tok stilling til i 2014 var tuftet på de rettigheter Oddbjørn fikk i henhold til avtalen fra 1987».

opp til.¹³ Erklæringen må dermed anses bortfalt, jf. Rennesøydommen.¹⁴ Da erklæringen må anses bortfalt allerede i 1986, er det klart at denne ikke kunne danne grunnlag for Stavanger kommunes vedtak.

Landbruksdirektoratet vurderer det videre slik at Statsforvalterens vedtak av 3. oktober 2014 bygget på et uklart faktisk grunnlag. Dette taler også for at det foreligger en mangel ved begrunnelsens innhold, jf. fvl. § 25, da vedtaket ikke på en tilstrekkelig måte har klarlagt de faktiske forhold som vedtaket bygger på. Av vedtaket går det frem at bruksretten bygget på avtalen fra 1987, avtalen som var til behandling i lagmannsretten. Landbruksdirektoratet vurderer at det kan fremstå noe uklart om lagmannsretten knyttet vurderingen sin til 1987-avtalen eller til skjøtet som ble tinglyst i 1987, og at dette kan ha ført til ytterligere uklarheter ved forvaltningsbehandlingen.

Grunnlaget for Oddbjørns bruksrett oppstod etter vår vurdering i forbindelse med skjøtet som ble tinglyst i 1987, mens eiendomsretten til generasjonsboligen (Ullandhaugleitet 29) blir regulert av 1987-avtalen. Det blir av den grunn uklart når Statsforvalteren i vedtaket av 3. oktober 2014 knytter bruksretten opp mot 1987-avtalen. 1987-avtalen inneholder som nevnt ovenfor ingen informasjon om en bruksrett for Oddbjørn Gilje.

Feil faktisk grunnlag – status på Ullandhaugleitet

I Statsforvalterens omgjøringsvedtak ble det lagt til grunn at jordlovvedtakene fra 2014 bygget på et feilaktig faktagrunnlag, som følge av at disse vedtakene baserte seg på at Ullandhaugleitet 29 B lå inntil offentlig vei. Advokat Sekse har bestridt at jordlovvedtakene bygget et uriktig faktisk grunnlag, og argumentert for hvorfor veien som går foran huset er offentlig vei. Han har blant annet vist til at den er anlagt og utbedret av kommunen, og at det er kommunen som står for vedlikehold, brøyting mv.

Landbruksdirektoratet ser at det både i kommunens og Statsforvalterens jordlovvedtak ble lagt til grunn at veien forbi Ullandhaugleitet 29 blir betegnet som «offentlig vei». Det er ikke skrevet noe nærmere om hva det betyr at veien må regnes som «offentlig». Det er ikke drøftet om dette knytter seg til eierskap til veien, eller om det knytter seg til definisjonen av «offentlig vei» i veglova § 1. I veglova § 1 går det frem at «*Offentlig veg er veg eller gate som er open for allmenn ferdsel og som blir halden ved like av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglane i kap. IV. Alle andre vegar eller gater blir i denne lova å rekne for private*».

I brev av 5. november 2020¹⁵ fra Stavanger kommune til Arnstein Gilje skriver kommunen: «Vi legger spesielt vekt på at arealet ikke er regulert til offentlig vei». Kommunen sier ikke noe eksplisitt om at veien er offentlig etter veglovas definisjon. Landbruksdirektoratet forstår det slik at kommunen ikke anser veien som offentlig etter veglovas definisjon. Dette på bakgrunn av at brevet inneholder kommentarer om at driften og vedlikeholdet utføres av Arnstein Gilje, og ikke av kommunen. Hvis kommunen hadde hatt ansvaret for vedlikeholdet av veien ville den etter Landbruksdirektoratets vurdering

¹³ I fylkeslandbruksstyrets avgjørelse fra 1986 er konklusjonen denne: «Rogaland fylkeslandbruksstyre kan etter § 55 i jordlova ikkje gi samtykke til frådelling ved stifting av bruksrett for 2 parsellar med påståande bustadhus på gnr. 24 bnr. 38 i Stavanger».

¹⁴ Rt. 2006 s. 539

¹⁵ Brevet omhandler retting av matrikkel og tilbakeføring av veiareal til gnr. 24 bnr. 59 i Stavanger kommune. Deler av veien Ullandhaugleitet var tidligere registrert som en umatrikulert eiendom, og ved en feiltakelse ble deler av veien innlemmet i Stavanger kommunes eiendom i 2012.

vært «offentlig vei» etter veglova, men så lenge vedlikeholdet blir utført av Arnstein må veien regnes som privat i veglovas forstand.

Eierskapet til vegstrekningen som går forbi Ullandhaugleitet 29 går frem av kartet på seeiendom.no (informasjon om matrikkelen) til gnr. 24 bnr. 59. Der går det frem at veien er en del av Arnstein Giljes eiendom.

Landbruksdirektoratet vurderer at veien, både når det gjelder eierskap og definisjonen i veglova § 1, må anses for å være privat. Det foreligger derfor en uriktig faktaopplysning i kommunens og Statsforvalterens jordlovvedtak fra 2014.

Foreløpig vurdering

Etter Landbruksdirektoratets vurdering foreligger det feil ved de to vedtakene Statsforvalteren har opphevet, ved at disse bygger på uriktig faktisk grunnlag vedrørende status på veien Ullandhaugleitet. Landbruksdirektoratet vurderer det videre slik at det ikke kan utelukkes at vurderingene av at veien var «offentlig» har virket bestemmende på vedtakenes innhold, og at det kan ha fått betydning for vedtakenes konklusjoner. Vedtakene er av denne grunn ugyldige.

Vi vurderer også at Statsforvalteren i vedtak av 3. oktober 2014 ikke i tilstrekkelig grad hadde klarlagt faktum før de behandlet delingssaken i 2014, da avtalegrunnlaget var usikkert. Vedtakets omtale av avtalegrunnlaget er vanskelig å forstå fullt ut, og det er etter vår vurdering en mangel ved vedtakets begrunnelse. Manglende begrunnelse kan føre til at et forvaltningsvedtak er ugyldig.¹⁶ Når faktum i saken er uriktig eller ikke tilstrekkelig klarlagt, tyder det også på et brudd på utredningsplikten, jf. fvl. § 17. Etter vår vurdering kan manglende begrunnelse og utredning ha virket bestemmende på vedtakets innhold, og det kan ha fått betydning for vedtakets konklusjon. Etter vår vurdering fører dette til at vedtaket er ugyldig.

Når det gjelder Stavanger kommunes vedtak av 31. mars 2014 er det vår vurdering at også dette vedtaket bygget på et uriktig faktagrunnlag, da dette vedtaket viser til 1986-erklæringen fra Ole Gilje. Kommunen knyttet sine vurderinger til en erklæring som falt bort ved Rogaland fylkeslandbruksstyres behandling samme år. Landbruksdirektoratet vurderer det slik at dette kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, og at det kan ha fått betydning for vedtakets konklusjon. Dette må føre til at vedtaket er ugyldig.

Omgjøringsvurderingen

Ved avgjørelsen av om forvaltningen skal benytte sin omgjøringskompetanse må virkningen for det offentlige og sakens parter vurderes. Det er i det offentliges interesse at ugyldige vedtak blir omgjort, slik at ikke noen vinner rett som følge av uriktige eller uhjemlede vedtak. Om omgjøring av det ugyldige vedtaket vil være til fordel for Arnstein og til ulempe for Oddbjørn er etter vår vurdering ikke helt klart, da det faktiske grunnlaget for jordlovvedtakene fra 2014 er uklart.

Landbruksdirektoratet legger til grunn at forvaltningen har kompetanse til å kjenne ugyldig og omgjøre vedtak som bygger på uriktig faktisk grunnlag. Det har ikke betydning om det er forvaltningen eller parten(e) som kan klandres for at saken ikke var godt nok opplyst ved tidligere behandling. Vi viser til det som fremkommer av Rt. 2013 s. 1424

¹⁶ Se Rt. 1981 s. 745

avsnitt 29 og HR-2016-2017 avsnitt 63.¹⁷

I lys av forarbeidene til jordlova § 12 annet ledd, vurderer Landbruksdirektoratet at det offentlige har beskyttelsesverdig interesse i at saker som omhandler opprettelse av bruksretter på landbrukseiendommer, blir underlagt forvaltningens kontroll. Dette kommer til uttrykk gjennom jordlova. Det samme gjelder også eiendomsrett til hus på landbrukseiendommer, jf. 1987-avtalens punkt 4. I tillegg har Oddbjørn ervervet halve huset i Ullandhaugleitet 29 fra sine foreldre i 2008. Det offentlige har samlet sett en interesse i å regulere utnyttelsen av landbrukseiendommer slik jordlova gir uttrykk for. Dette taler etter vår vurdering for at jordlovvedtakene oppheves.

Vedtak: Landbruksdirektoratet stadfester Statsforvalteren i Rogalands vedtak av 3. desember 2021 om oppheving av eget vedtak datert 3. oktober 2014 og Stavanger kommunes vedtak av 31. mars 2014. Saken sendes tilbake til Stavanger kommune, som skal behandle den på nytt.

Dette vedtaket er endelig, og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Chris Drange Roksvåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:
Advokat Per T. Sekse

Kopi til:

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS	Postboks 370	4068	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Pb 59	4001	STAVANGER

¹⁷ I HR-2016-2017 avsnitt 63 uttales det at «Når et vedtak bygger på uriktig faktisk grunnlag, foreligger en innholdsmangel. Forvaltningsrettens klare utgangspunkt er at slike innholdsmangler medfører ugyldighet, selv om den private parten ikke kan bebreides. Omgjøring kan da skje etter forvaltningslovens § 35 første ledd bokstav c – også til ugunst for parten».