



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 16. november 2023 av Høyesterett i avdeling med

dommer Bergljot Webster
dommer Wilhelm Matheson
dommer Ingvald Falch
dommer Kine Steinsvik
dommer Thom Arne Hellerslia

HR-2023-2167-A, (sak nr. 23-081955SIV-HRET)
Anke over Agder lagmannsretts dom 11. april 2023

Midt Gokstad Gård AS

(advokat Bjørn Terje Smistad)

mot

A

(advokat Mauritz Aarskog – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G

(1) Dommer **Falch:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder spørsmålet om hvilken virkning det har for avtalepartene at de har inngått en jordleieavtale i strid med jordlova § 8 andre ledd.
- (3) Midt Gokstad Gård AS eier gnr. 117 bnr. 2 i Sandefjord kommune. Den omfatter en jordeiendom på 51 dekar dyrket mark i nærheten av Sandefjord by. Selskapet kjøpte eiendommen i august 2015 og fikk konsesjon i november samme år.
- (4) A er gårdbruker og har leid jordeiendommen sammenhengende siden 2001. Han har drevet jorda økologisk.
- (5) Partene inngikk 21. september 2015 en jordleieavtale. Leieperioden er 10 år og den årlige leieavgiften 19 000 kroner. A forplikter seg også til å drive jorda økologisk og å utføre noe snømåking. Avtalen punkt 7, som partene er enige om er i strid med jordlova § 8 andre ledd, har denne ordlyden:
- «Om bortleier selv velger å drifte leiearealet eller om eiendommen omreguleres til andre formål, kan bortleier si opp avtalen med 12 måneders oppsigelse. Leieavtalen er personlig bundet for leietaker og bortleier kan si opp avtalen om leietaker selger den gården som leietaker eier ved signering av denne avtalen.»
- (6) Den 6. august 2020 sa Midt Gokstad Gård opp jordleieavtalen. Begrunnelsen var at selskapet ønsket å bruke eiendommen selv. A bestred oppsigelsen.
- (7) Sandefjord kommune meddelte i brev 10. mai 2021 til Midt Gokstad Gård at jordleieavtalen er i strid med jordlovas regler. Kommunen ba selskapet fremlegge en ny eller revidert avtale, om jorda fortsatt skal leies ut.
- (8) Selskapet skrev senere i mai 2021 til A og meddelte at partene ikke har noen bindende avtale. A ble bedt om å fravike eiendommen i løpet av noen få dager. Han bestred lovligheten, men fravek eiendommen. Selskapet tilbakebetalte leie for 2021.
- (9) A saksøkte Midt Gokstad Gård med krav om at leieforholdet består og at han tilkjennes erstatning. Vestfold tingrett avsa 14. juli 2022 dom med denne domsslutningen:
- «1. Midt Gokstad Gård AS frifinnes.
2. A betaler innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse sakskostnader til Midt Gokstad Gård AS med 321 589 – trehundreogtjueentusenfemhundreogåttini – kroner.»
- (10) Tingretten kom til at jordleieavtalen ikke er bindende mellom partene, fordi den siterte oppsigelsesklausulen er i strid med jordlova § 8 andre ledd.
- (11) A anket, og Agder lagmannsrett avsa 11. april 2023 dom med denne domsslutningen:

- «1. Jordleieforholdet mellom A og Midt Gokstad Gård AS gjelder for minst 10 år regnet fra 21. september 2015.
 2. Midt Gokstad Gård AS dømmes til å betale til A 640 000 – sekshundreogførtitusen – kroner, innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.
 3. Midt Gokstad Gård AS dømmes til å betale 514 805 – femhundreogfjortentusenåttehundreogfem – kroner til A i sakskostnader for tingretten og for lagmannsretten, innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.»
- (12) Lagmannsretten kom til at det bare er den siterte oppsigelsesklausulen som ikke er bindende mellom partene. Av den grunn er Midt Gokstad Gårds oppsigelse og pålegg om fravikelse urettmessig. A fikk tilkjent erstatning for det produksjonstapet pålegget har påført ham.
- (13) Midt Gokstad Gård AS har anket dommen til Høyesterett. Anken gjelder lovanvendelsen. Høyesteretts ankeutvalg tillot 28. juli 2023 anken fremmet.
- (14) I saksforberedende møte 11. september 2023 avklarte partene at ingen av dem har innvendinger til den erstatningen lagmannsretten tilkjente A, dersom anken over dommen punkt 1 ikke fører frem. Saksforberedende dommer besluttet deretter at det foreløpig ikke skal forhandles om erstatningskravet, jf. tvisteloven § 30-14 tredje ledd, jf. andre ledd.

Partenes syn på saken

- (15) Den ankende part – *Midt Gokstad Gård AS* – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (16) Det som står i jordlova § 8 andre ledd siste punktum, er at en «leigeavtale» ikke kan gjøres gjeldende mellom partene når den inneholder en ulovlig oppsigelsesklausul. Ordlyden, som har stor vekt, åpner med andre ord ikke for å begrense virkningen til bare deler av avtalen. Den åpner heller ikke for å gjøre endringer i avtalen. Slik er regelen blitt forstått i rettslitteraturen.
- (17) Verken lovforarbeidene eller lovformålet tilsier en løsning i strid med ordlyden. Formålet er å realisere visse samfunnsinteresser, og leietaker er ikke rettighetssubjekt etter loven. Samfunnsinteressene oppfylles best om hele avtalen settes til side.
- (18) Midt Gokstad Gård AS har fremsatt denne påstanden:
- «Prinsipalt:
1. Lagmannsrettens dom oppheves.
 2. Midt Gokstad Gård AS tilkjennes sakens omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.
- Subsidiært:
3. Partene bærer egne omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.»

- (19) Ankemotparten – A – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (20) Lagmannsretten dom er riktig. Jordlova § 8 andre ledd siste punktum må leses slik at leieavtalen er uten virkning i den utstrekning avtalen er i strid med lovens krav. Dette støttes av lovforarbeidene og lovformålet. Konsekvensen må bli at oppsigelsesklausulen bortfaller. Skulle hele avtalen være uten virkning, får de kravene loven stiller til avtalen, ingen realitet.
- (21) A har fremsatt denne påstanden:
- « 1. Anken forkastes.
 2. A tilkjennes erstatning for sine sakskostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Oversikt over jordlovas regler

- (22) Partene er som nevnt enige om at den oppsigelsesadgangen Midt Gokstad Gård som grunneier er gitt i jordleieavtalen punkt 7, er i strid med jordlova § 8 andre ledd andre punktum. Det slutter jeg meg til.
- (23) For Høyesterett er spørsmålet derfor hvilken virkning lovstriden har for partenes avtaleforhold. Dette reguleres i § 8 andre ledd siste punktum. For sammenhengens skyld siterer jeg hele § 8, som har overskriften «[d]riveplikt»:

«Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksarealet ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.»

- (24) Av første ledd følger at grunneieren har plikt til å drive det jordbruksarealet han eier, i hele eiertiden. Driveplikta kan etter andre ledd oppfylles ved bortleie av jorda. Men forutsetningen er at leieavtalen «er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp». Dette betyr at driveplikta ikke oppfylles om avtalen har kortere varighet eller gir grunneieren rett til å si opp avtalen i 10-årsperioden.
- (25) Departementet kan fritta for driveplikta helt eller delvis, jf. jordlova § 8 a. Myndigheten er i forskrift delegert til kommunen. Slikt fritak har Midt Gokstad Gård ikke søkt om.

- (26) Det er ikke tvilsomt at driveplikta er begrunnet i jordlovas formål, som etter § 1 første ledd er å legge til rette for «at jordviddene i landet ... kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket». Formålet er utdypet i § 1 andre og tredje ledd.
- (27) Kommunen og statsforvalteren fører etter § 19 tilsyn med at driveplikta oppfylles. Kopi av leieavtaler skal derfor sendes kommunen, jf. § 8 andre ledd femte punktum. Departementet kan ved brudd på driveplikta pålegge grunneieren å leie bort jorda for en viss tid, jf. § 8 tredje ledd. Også den myndigheten er i forskrift delegert til kommunen. I tillegg gir § 20 hjemmel for å ilegge tvangsgebyr «[f]or å sikre at føresegnene i §§ 8 til 12 vert haldne». Den myndigheten er i forskrift delegert til statsforvalteren.
- (28) I Prop. 92 L (2016–2017) punkt 8.3 opplyser departementet at omkring 44 prosent av alt jordbruksareal i landet er leid bort, og at de fleste leieavtalene ikke oppfyller kravene i § 8 andre ledd. Dette indikerer at myndighetenes tilsyn ikke har vært særlig intenst.

Ordlyden i jordlova § 8 andre ledd siste punktum

- (29) Formuleringen i jordlova § 8 andre ledd siste punktum er at «[e]i leigeavtale» som er i strid med det omtalte kravet til leietid uten oppsigelsesrett for grunneieren, «kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane». Jeg er enig med Midt Gokstad Gård i at språkbruken trekker i retning av at partene ved slik lovstrid er ubundet av *hele* leieavtalen.
- (30) Men samtidig mener jeg at ordlyden ikke er så entydig at den utelukker at bare de *delene* av leieavtalen som er lovstridig, skal settes til side. Formuleringen er kortfattet og bærer ikke preg av å løse spørsmålet.

Lovforarbeider og lovformål

- (31) Kravet om at leieavtalen må være på minst 10 år uten oppsigelsesrett for grunneieren, er i lovforarbeidene begrunnet i «landbrukspolitiske hensyn, herunder leiers behov for en viss langsiktighet i leieforholdet», se Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) side 70. Leietakers stilling skulle «styrkes slik at det utvikles et driftsopplegg basert på langsiktighet med sikkerhet for produksjonsgrunnlaget over noe tid», se proposisjonen side 178, som siterer St.meld. nr. 19 (1999–2000), Landbruksmeldingen.
- (32) Lovforarbeidene utdyper ikke det nærmere *innholdet* i jordlova § 8 andre ledd siste punktum. Det klargjøres ikke om meningen er at lovstridige leieavtaler er virkningsløse i sin helhet eller bare i den utstrekning de er det.
- (33) Regelens *formål* klargjøres imidlertid: Det er «å sikre at partene ved privatrettslig bindende avtaler ikke omgår vilkårene for å oppfylle driveplikten ved bortleie», se proposisjonen side 72. Regelen er ansett «nødvendig» for å hindre omgåelse.
- (34) Skulle hele leieavtalen være virkningsløs ved lovstrid, er konsekvensen at partene kan frigjøre seg fra avtalen på et hvilket som helst tidspunkt. Saken her er illustrerende: A ble i mai 2021 bedt om å fravike jorda i løpet av noen få dager. For leietakerens del bortfaller da den beskyttelsen som ligger i den avtalte oppsigelsesfristen.

- (35) Denne løsningen vil derfor motvirke lovformålet. Leietakerens mulighet for langsiktig planlegging er svekket allerede når grunneieren har betinget seg oppsigelsesrett. Muligheten svekkes enda mer hvis grunneieren skulle være helt ubundet av avtalen. Galt blir til verre.
- (36) Dersom leieavtalen derimot bare settes delvis til side, legges det bedre til rette for å oppfylle lovformålet. I så fall løper avtalen videre uten den lovstridige oppsigelsesadgangen. Derved oppfyller leieavtalen kravene i jordlova § 8 andre ledd, og leietakerens behov for langsiktighet er sikret. Omgåelsesmuligheten er med andre ord avskåret.
- (37) Bedømt ut fra lovformålet, bør løsningen være tilsvarende dersom lovstriden består i at det er avtalt for kort leietid, for eksempel bare fem år. Skulle en slik avtale være helt uten virkning, er leietakeren uten beskyttelse de fem årene. Men endres i stedet leietiden til de lovbestemte 10 årene, er omgåelsesmuligheten avskåret.
- (38) En motforestilling mot delvis tilsidesettelse eller endring av avtalen kan være at balanseforholdet i avtaleforholdet forrykkes. Dette kommer jeg tilbake til.

Lovgivningen for øvrig

- (39) Det er mange eksempler i lovgivningen på regler som ikke kan fravikes ved avtale. Men det varierer en god del hvordan ulike lover formulerer virkningen av at partene har inngått en lovstridig avtale.
- (40) Enkelte ganger er det klargjort at det bare er det lovstridige avtalevilkåret som tilsidesettes, se for eksempel servituttloven § 16 og tomtefestelova § 4. Andre ganger er det klart at ingen del av avtalen binder, se for eksempel lov om offentlige anskaffelser § 13 og avtaleloven §§ 28–33. Forpaktingsloven § 4 er et eksempel på en helt særskilt regulering.
- (41) Ikke sjelden er det utfra lovens ordlyd uklart hva virkningen er. Når for eksempel ferieloven § 3 bestemmer at loven «kan ikke fravikes» til skade for arbeidstaker uten særlig hjemmel, er det ikke klart om hele avtalen eller bare det lovstridige vilkåret tilsidesettes. I forarbeidene, Ot.prp. nr. 54 (1986–1987) side 29, er det imidlertid sagt at regelen innebærer at «en avtalebestemmelse» som er i strid med lovens ufravikelige minstekrav, «ikke er bindende mellom partene». Virkningen knyttes med andre ord bare til det lovstridige vilkåret.
- (42) Tilsvarende står det i konkurranseloven § 10 andre ledd at «[a]vtaler eller beslutninger som er forbudt i henhold til denne bestemmelse, skal ikke ha noen rettsvirkning». Dette leder tanken i retning av at hele avtalen er uten virkning. Men i forarbeidene, Ot.prp. nr. 6 (2003–2004) side 225, er det med henvisning til parallell EU-/EØS-rett sagt at
- «...ugyldigheten bare gjelder de deler av avtalen som berøres av forbudet, eller for hele avtalen dersom disse reglene ikke kan skilles fra de øvrige deler av avtalen».
- (43) Det er etter min mening grunn til å slutte seg til den generelle lovtolkningsregelen som er fremholdt i rettsteorien, om at virkningen av en lovstrid – ugyldighet – «bør ikke» strekkes

lenger enn lovstriden – ugyldighetsgrunnen – tilsier. Jeg viser her til Johan Gjertsen, Avtaler, 4. utgave 2021, side 244. Han sier videre:

«Virkningen er som regel at avtalen består, og det lovstridige vilkåret erstattes med lovens regel – delvis ugyldighet.»

- (44) Jeg understreker at dette uansett ikke er mer enn en retningslinje til hjelp ved fastleggningen av innholdet i den aktuelle lovregelen.

Rettspraksis

- (45) Det finnes ikke høyesterettspraksis om forståelsen av jordlova § 8 andre ledd siste punktum. Derimot finnes det en god del rettspraksis om hva virkningen av en lovstridig avtale er, der den aktuelle loven ikke selv direkte regulerer virkningen. Jeg viser her til Rt-1993-312 *Kierulf*, hvor Høyesterett på side 315 sier:

«Jeg legger til grunn at det ikke gjelder noen alminnelig regel om at en avtale med lovstridig innhold er uten virkning mellom partene, men at spørsmålet må avgjøres ved en tolkning av den enkelte lov hvor det også legges vekt på enkelte momenter av mer generell karakter – herunder om reelle hensyn tilsier at lovovertrædelsen får slik virkning.»

- (46) Dette er fulgt opp i senere rettspraksis. I Rt-2004-1582 avsnitt 35 *konsesjonspris* ble det for eksempel lagt vekt på – som «et sentralt moment» – at en hemmelig tilleggsavtale om prisen «tok sikte på å omgå et av konsesjonslovens sentrale formål – å oppnå en ‘samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling’». Tilleggsavtalen ble satt til side. Tilsvarende ble det i Rt-2006-539 avsnitt 40 *deleforbud* lagt vekt på «dei omsyn delingsforbudet skal vareta» ved avgjørelsen av om en tomtekjøpsavtale skulle bortfalle når delingstillatelse etter jordlova § 12 ikke er gitt.
- (47) Det er ikke nødvendig for meg å gå nærmere inn på rettspraksis, ut over å peke på at dersom virkningen av en lovstridig avtale ikke er lovregulert, må det vurderes konkret hva virkningen for partene er. I den vurderingen står det sentralt at virkningen bør understøtte det aktuelle lovforbudets formål.
- (48) Dette tilsier etter min mening at lovformålet bør stå sentralt også i et tilfelle som i saken her, hvor jordlova § 8 andre ledd siste punktum regulerer virkningen av lovstriden, men hvor ordlyden ikke entydig klargjør hva virkningen skal være.

Innholdet i rettsregelen

- (49) Samlet sett er mitt syn at jordlova § 8 andre ledd siste punktum må forstås slik at dersom en jordleieavtale inneholder en lovstridig oppsigelsesrett for grunneieren, kan klausulen ikke gjøres gjeldende av partene. Men resten av jordleieavtalen mener jeg forblir bindende.
- (50) Som jeg var inne på, yter ordlyden noe motstand mot denne lovtolkningen. Men sterke grunner, og da særlig lovformålet, tilsier at løsningen må bli slik. Det er her verken nødvendig eller formålstjenlig å strekke virkningen lenger enn lovstriden krever.

- (51) Som jeg også var inne på, må det likevel tas et forbehold. En slik delvis tilsidesettelse, eller eventuelt en endring av leieavtalen, kan påvirke den balansen avtalen i utgangspunktet etablerer. Resultatet kan også av andre grunner skape særlige vanskeligheter eller endre forutsetningene for den ene parten. Her nøyer jeg meg med å peke på at avtaleloven § 36 og andre avtalerettslige regler uansett vil gjelde. Slik denne saken ligger an, er det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette, da det ikke er fremsatt slike anførsler.

Konkret anvendelse

- (52) Basert på det jeg har sagt, blir løsningen at den jordleieavtalen partene har inngått, består leietiden ut, og at Midt Gokstad Gård ikke kan gjøre gjeldende oppsigelsesklausulen i avtalen punkt 7. Dette betyr at selskapets oppsigelse av avtalen og pålegg om fravikelse av jordeiendommen var urettmessig.

Konklusjon og sakskostnader

- (53) Anken har etter dette ikke ført frem.
- (54) A har krav på erstatning for sine sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Selv om rettsspørsmålet som avgjøres har vært uavklart, mener jeg at det ikke foreligger tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta Midt Gokstad Gård for ansvaret etter § 20-2 tredje ledd.
- (55) A har fremlagt oppgave på til sammen 499 200 kroner. Det er ikke krevd dekket merverdiavgift. Kravet er i sin helhet kostnader til prosessfullmektigen for 208 timer arbeid. Ved bedømmelsen av om kostnadene er nødvendige, viser jeg til HR-2023-1157-A avsnitt 52:

«I vurderingen av hva som er 'nødvendige kostnader' etter tvisteloven § 20-5 første ledd, skal det skje en samlet vurdering av kravet basert på hva det er 'rimelig å pådra'. I dette ligger en proporsjonalitetsbegrensning, jf. HR-2020-611-A avsnitt 67, HR-2020-1515-U avsnitt 20 følgende og HR-2023-1128-A avsnitt 99. I de to sistnevnte avgjørelsene vises det også til at lovforarbeidene gir 'klare signaler' om at kostnadsnivået i sivile saker skal reduseres.»

- (56) Saken har vært forhandlet muntlig i Høyesterett i løpet av én rettsdag. Prøvingen har vært begrenset til lovanvendelsen. Prosessfullmektigen har representert parten i begge de tidligere rettsinstansene, hvor det samme rettsspørsmålet har vært behandlet. Etter mitt syn er kravet derfor høyere enn hva som med rimelighet kan aksepteres som nødvendig arbeid. Jeg mener de nødvendige kostnadene skal settes til 400 000 kroner, jf. § 20-5 første ledd.
- (57) Jeg har ingen innvendinger til de sakskostnadene lagmannsretten fastsatte for behandlingen i tingretten og lagmannsretten. Heller ikke for de kostnadene er det grunn til å fritta Midt Gokstad Gård for ansvaret.

(58) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Midt Gokstad Gård AS til A 400 000 – firehundretusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

(59) Dommer **Hellerslia:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(60) Dommer **Steinsvik:** Likeså.

(61) Dommer **Matheson:** Likeså.

(62) Dommer **Webster:** Likeså.

(63) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Midt Gokstad Gård AS til A 400 000 – firehundretusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.