



NORGES HØYESTERETT

Den 20. september 2018 avsa Høyesterett dom i

HR-2018-1782-A, (sak nr. 18-071951SIV-HRET), sivil sak, anke over dom:

Frank Stian Steinsland

(advokat Gerd Aaland Fagerli – til prøve)

mot

Magnar Helland

(advokat Magne Revheim)

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

- (1) Dommer **Bergh**: Saken gjelder forbudet i viltloven mot å skille jaktretten fra eiendommen for lengre tid enn ti år. Spørsmålet er om avtalen som er inngått, rammes av forbudet, og om et eventuelt brudd på loven medfører at avtalen er ugyldig mellom partene.
- (2) Frank Stian Steinsland er eier av grunneiendommene gnr. 78 bnr. 2 og gnr. 78 bnr. 6 i Modalen kommune. Han bor og driver gårdsbruk på eiendommene, som han overtok fra sin onkel, Jacob Helland, i 1999. Magnar Helland er pensjonist og bor i Bergen. Han er eier av gnr. 78 bnr. 17 i Modalen og en fritidsbolig som har gnr. 78 bnr. 19. Magnar Hellands far het Olai Helland.
- (3) I 1953 gikk det et steinras i Modalen. Steinraset medførte at Olai Helland ikke lenger hadde mulighet til å bo på gården sin, som hadde gnr. 78 bnr. 6. Olai Helland og hans familie flyttet som følge av dette til Bergen. Ved skjøte 20. februar 1963 overdro Olai Helland mesteparten av gnr. 78 bnr. 6 til Jacob Helland. Olai Helland beholdt innmarken og en mindre utmarksteig, kalt Kvernhusstykket. De delene som Olai Helland beholdt, ble skilt ut og fikk gnr. 78 bnr. 17.

- (4) Salget av gnr. 78 bnr. 6 var således i realiteten en overdragelse av utmark. Det ble avtalt at Olai Helland skulle beholde jaktretten i denne utmarka. I skyldskifte på gnr. 78 bnr. 6 den 10. november 1962, innført i dagboken 20. februar 1963 heter det:

"Skyldskiftet gjeld Olai M. Helland si innmark, Kvernhusstykket ved Hellandsfossen, alle jakt og vassrettar som med dette vert fråskilt bruket."

- (5) Det er uomtvistet at dette innebar at jaktretten ikke fulgte med da Olai Helland overdro utmarksarealene under gnr. 78 bnr. 6.
- (6) Opprinnelig lå all utmark under gnr. 78 i sameie mellom flere bruk. I 1969 ble det sluttet jordskifte som omfattet en del av denne utmarka. Jordskifteretten fastsatte at jaktretten fortsatt skulle være felles i den delen som var omfattet av jordskiftet. Utmarka som hører til bnr. 17, Kvernhusstykket, ligger innenfor jordskiftefeltet, og også bnr. 17 er omfattet av den felles jaktretten her. Tvisten i saken gjelder den øvrige delen av utmarka, som altså ikke var med på jordskiftet, og betegnes som sams fjellmark. Steinsland er for bnr. 2 og bnr. 6 én av flere sameiere her, mens Helland ikke har andel i dette sameiet for bnr. 17.
- (7) Ingen av rettsforgjengerne til partene i sakene drev med jakt på 1960-tallet. Organisert hjortejakt kom i gang på begynnelsen av 1980-årene. Jakten har, også i sams fjellmark, vært praktisert slik at Magnar Helland har vært med på linje med de øvrige. Tvisten i saken oppsto etter at Steinsland omkring 2013 ble klar over forbudet i viltloven mot å skille jaktrett og eiendomsrett.
- (8) Steinsland brakte saken inn for Bergen tingrett, som 21. juli 2017 avsa dom med slik domsslutning:

"1. Eier av gnr. 78 bnr. 17 i Modalen kommune har ingen jaktrettigheter i utmarksområdene som fortsatt ligger i sameie under gnr. 78 i Modalen kommune. Eier av gnr. 78 bnr. 17 i Modalen kommune har jaktrettigheter i den del av utmarken som ligger innenfor skiftefeltet, jf. 'Jordskifte over en del av utmarka til Helland nedre gnr. 78 i Modalen herad slutta 10. desember 1969'.

2. Magnar Helland dømmes til, innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynning, å betale sakskostnader til Frank Stian Steinsland med kr 181750, etthundreogåttentusensjuhundreogfemti."

- (9) For tingretten var partene enige om at avtalen om jaktretten er i strid med forbudet i viltloven mot å skille jaktrett og eiendomsrett. Hovedspørsmålet i saken var da om jaktrett for Helland som eier av bnr. 17 fulgte av jordskifterettens avgjørelse fra 1969.
- (10) Magnar Helland anket tingrettens dom. Gulating lagmannsrett avsa 15. februar 2018 dom slik domsslutning:

"1. Magnar Helland frifinnes.

2. Sakskostnader tilkjennes ikke, verken for tingretten eller lagmannsretten."

- (11) For lagmannsretten gjorde Helland gjeldende at forbudet i viltloven ikke rammer den avtalen som er inngått i dette tilfellet. Lagmannsretten var enig i dette, og drøftet dermed ikke om jaktretten uansett kan opprettholdes på annet grunnlag.

- (12) Frank Stian Steinsland har anket til Høyesterett. Ved ankeutvalgets beslutning 12. juni 2018 ble anken tillatt fremmet. Forhandlingene i Høyesterett er begrenset slik det fremgår av beslutningen:

"Utvalget tillater anken fremmet. Utvalget beslutter samtidig at forhandlingene for Høyesterett begrenses til foreløpig å gjelde spørsmålet om avtalen er ugyldig fordi den er i strid med forbudet i viltloven § 28 andre ledd, jf. tvisteloven § 30-14 tredje ledd. Dersom ankende part får medhold i at avtalen er ugyldig, må lagmannsrettens dom oppheves og fortsatt behandling finne sted for lagmannsretten."

- (13) Den ankende part, *Frank Stian Steinsland*, har i hovedsak gjort gjeldende:
- (14) Det følger av viltloven § 28 andre ledd første punktum at jaktretten ikke kan skilles fra en eiendom i mer enn 10 år om gangen. Avtalen som er inngått er i strid med dette forbudet. Lovreglene som gjaldt på avtaletidspunktet, hadde samme innhold.
- (15) Det er ikke grunnlag for å sette til side lovens forbud på grunnlag av formålsbetraktninger eller reelle hensyn.
- (16) Virkningen av at det foreligger brudd på lovens forbud, er at avtalebestemmelsen er ugyldig. Alle foreliggende rettskilder peker i denne retning.
- (17) Frank Stian Steinsland har lagt ned slik påstand:

- "1. Lagmannsrettens dom oppheves og saken hjemvises til ny behandling i lagmannsretten.**
- 2. Frank Stian Steinsland tilkjennes sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**

- (18) Ankemotparten, *Magnar Helland*, har i hovedsak gjort gjeldende:
- (19) Selv om partenes avtale etter lovens ordlyd faller inn under forbudet i viltloven § 28 andre ledd, rammes den likevel ikke. Formålet med bestemmelsen er å sikre inntekter til igangværende gårdsbruk som jaktretten er knyttet til. Dette tilsier en innskrenkede fortolkning. Da avtalen ble inngått, var bnr. 6 som følge av naturkreftene opphørt som selvstendig bruk. Avtalen ivaretok – også uten jaktretten – svært viktige landbruksinteresser og sikret et bedre driftsgrunnlag for eieren av bnr. 2.
- (20) En innskrenkende fortolkning vil få begrensede konsekvenser utover denne saken. En for streng fortolkning vil derimot kunne få utilsiktede konsekvenser, herunder hindre en effektiv forening av små bruk til større enheter.
- (21) Flere offentlige instanser behandlet og uttalte seg om avtalen på 1960-tallet, uten å ha merknader til den. Den passiviteten som her er utvist fra det offentliges side, må være av betydning.
- (22) Selv om avtalen skulle være i strid med loven, innebærer det ikke at avtalen er ugyldig som privatrettslig avtale. Det følger av rettspraksis at det ikke er noen alminnelig regel om at en lovstridig avtale er uten virkning mellom partene. Her tilsier reelle hensyn at en eventuell lovovertrødelse ikke fører til at avtalen faller bort mellom partene. Blant annet står innrettingshensyn sentralt. Partene har innrettet seg etter og etterlevd avtalen i 50 år. En

endring etter så mange år vil forrykke balansen mellom partene og være en tilfeldig og urimelig fordel for den ankende part. Også passivitetsbetraktninger må komme inn i denne sammenheng.

(23) Magnar Helland har lagt ned slik påstand:

- "1. Anken forkastes.
2. Frank Stian Steinsland dømmes til å betale Magnar Hellands saksomkostninger for samtlige tre rettsinstanser."

(24) *Jeg er kommet til at anken fører frem.*

(25) Da avtalen om jaktretten ble inngått i 1962–1963, gjaldt lov 14. desember 1951 om viltstellet, jakt og fangst (jaktloven). Lovens § 12 lød slik:

"Med de innskrenkninger som er fastsatt i denne lov, har grunneieren enerett til jakt og fangst på sin eiendom."

(26) Videre het det i § 13 andre ledd:

"Jaktretten kan ikke ved rettshandel eller på annen måte skilles fra eiendomsretten til grunnen for lengre tid enn 10 år, uten når retten følger bruksretten til eiendommen. På jordskifte kan det likevel bestemmes at jaktretten helt eller delvis skal forbli felles. Fristen skal heller ikke være til hinder for at overenskomst eller tvangspålegg om opprettelse av sams jaktområde gjøres gjeldende for lengre tid en 10 år."

(27) Spørsmålet slik saken står for Høyesterett, er om avtalen for så vidt gjaldt jaktretten i sams utmark var i strid med § 13 andre ledd første punktum.

(28) Bestemmelsene i loven fra 1951 var en videreføring av bestemmelser som fantes allerede i jaktloven fra 1899. I forarbeidene til denne loven ble adgangen til å skille jaktretten fra eiendomsretten grundig drøftet. Den parlamentariske Landbrukskommisjon fremhevet i Dokument nr. 8 (1898) side 84 behovet for regler som best mulig kan bidra til at "Jagtretten kan beskyttes og bevares som en Indtægtskilde for Grundeierne". Kommisjonen utalte videre:

"Paaheftning af stedsevarende Brugsrettigheder paa Jord er overhovedet en skadelig Ting, idet saadanne fremmede Rettigheder er et Baand paa Eieren, og hindrer ham fra at gjøre sin Eiendom nyttig paa bedste Maade. En Beitesret hindrer f. Ex. Opdyrkning, en Hugstret hindrer rationelt Skogbrug osv. Bestræbelserne saavel i vor som i fremmede Lovgivninger gaar derfor i Retning af at forbyde eller indskrænke Afstaaelsen af saadanne Rettigheder, og det er saaledes i fuld Overensstemmelse med moderne Lovgivningsprinciper, naar man her foreslaar Forbud mod, at Jagtret for bestandig frasælges en Eiendom."

(29) Kommisjonen foreslo at utskilling skulle være tillatt for en periode på 25 år. Ved behandlingen i Stortinget ble imidlertid tidsgrensen satt til ti år.

(30) Også under forberedelsen av loven fra 1951 ble behovet for å knytte jaktretten til grunnen sterkt fremhevet. I Innstilling fra Jaktlovkomiteen, som ble fremlagt i 1939, uttalte komiteen, etter å ha reist spørsmål om tidsgrensen burde utvides til 25 år, følgende på side 25:

"På den annen side har en her i landet så mange erfaringer om de uheldige virkninger det har hatt å skille jaktretten fra grunnen at en finner det meget betenkelig å gå lenger enn gjeldende lov gir adgang til. De jaktområder hvor spørsmålet om leie er aktuelt er i alminnelighet fjellvidder som hører til mindre fjellgårder. Avkasting av disse jaktfelter er som regel et nødvendig ledd i næringen for brukeren av vedkommende gård og hvis bortleie for en lang årrekke skal kunne finne sted – mulig i forbindelse med forskuddsbetaling av leieavgiften for hele leietiden – vil senere brukere av slike eiendommer komme i en vanskelig stilling."

- (31) Reglene i loven fra 1951 er videreført i den någjeldende viltloven, lov 29. mai 1981 nr. 38. Grunneierens enerett følger av § 27, som lyder slik:

"Med de innskrenkninger som er fastsatt i denne lov og i forskrifter gitt i medhold av loven, har grunneieren enerett til jakt og fangst."

- (32) Forbudet mot å skille jaktretten fra eiendommen for en periode på mer enn 10 år, følger av § 28 andre ledd:

"Jaktrett kan ikke skilles fra eiendommen for lengre tid enn 10 år om gangen, uten når jaktretten følger bruksretten til eiendommen. På jordskifte kan det allikevel bestemmes at jaktretten fortsatt skal være felles helt eller delvis."

- (33) Jeg ser så nærmere på forholdene i denne saken. Avtalen som ble inngått, innebar at den jaktretten knyttet til bnr. 6 som etter jaktloven fra 1951 § 12 i utgangspunkt lå hos grunneieren, i stedet ble lagt til eieren av bnr. 17. Det var tale om en overføring på ubestemt tid, og dermed utvilsomt for en lengre periode enn ti år. Etter mitt syn er det da ikke tvilsomt at avtalen om fraskilling av jaktretten fra bnr. 6 da den ble inngått i 1962–1963 var i strid med den dagjeldende jaktloven § 13 andre ledd.
- (34) Jaktloven fra 1951 var gjeldende til viltloven 1981 trådte i kraft. Det er dermed på det rene at lovens forbud gjaldt også på det tidspunkt det var gått ti år siden inngåelsen av avtalen i 1962–1963, som var da den maksimale tillatte perioden var utløpt. Forbudet har for øvrig som påpekt vært gjeldende på samme måte frem til i dag.
- (35) Lovens ordlyd er klar. Jeg kan ikke se at noen av de forholdene som ankemotparten har påpekt, kan gi grunnlag for å fravike ordlyden. Selv om bakgrunnen for avtalen var noe spesiell, rammer hensynene bak lovbestemmelsen, slik de er fremhevet i lovforarbeidene, i stor grad også den avtalen som er inngått i dette tilfellet. Avtalen innebærer at jaktretten til evig tid vil være adskilt fra eiendomsretten til bnr. 6. Det vil innebære ulemper for eieren av denne eiendommen av den karakter som lovgiver har ønsket å verne mot. At jaktretten er overført til en naboeiendom, som også har jaktrett innenfor det tilstøtende jordskiftefeltet, endrer ikke dette.
- (36) Det videre spørsmålet er om bruddet på lovens forbud innebærer at den inngåtte avtalen om overføring av jaktretten er ugyldig mellom partene. Ikke ethvert brudd på lovbestemte regler innebærer privatrettslig ugyldighet. Utgangspunktene er i Rt-1993-312 på side 315 beskrevet slik:

"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 tolking 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."

- (37) Etter mitt syn er det ikke tvilsomt at jaktloven 1951 § 13 andre ledd, i likhet med de tidligere og senere lovbestemmelsene, må tolkes slik at en avtale som er inngått i strid med bestemmelsen, ikke er gyldig mellom partene.
- (38) I Dokument nr. 8 (1898) side 86 uttalte Den parlamentariske Landbrugskommission at en omgåelse av lovens forbud ville "aldrig kunne opretholdes som gyldig". Høyesteretts avgjørelse i Rt-1926-955 gjaldt en avtale inngått før den første jaktloven trådte i kraft i 1899. Høyesterett kom likevel til at forbudet mot å fraskille jaktretten i mer enn ti år kom til anvendelse, og uttalte, på side 958, at det ikke var tvilsomt at en avtale med et slikt innhold var "uforbindende for grundeierne".
- (39) Det som særlig er vesentlig for tolkningen, er at slik forbudet og loven for øvrig er utformet, er det vanskelig å tenke seg forbudet håndhevet på annen måte enn at det gis virkning mellom partene. Det finnes ikke offentlige tilsynsordninger eller lignende mekanismer som kan bidra til håndheving. Dersom brudd på bestemmelsen ikke skulle lede til ugyldighet mellom partene, vil den langt på vei fremstå som et "slag i luften". At den någjeldende viltloven § 56 har en generell straffebestemmelse for brudd på loven, endrer ikke dette.
- (40) Når lovbestemmelsen må forstås på denne måten, kan ikke eventuell passivitet fra partene ha betydning for gyldighetsspørsmålet.
- (41) Etter dette er det min konklusjon at den avtalen som er inngått om jaktretten, ikke er bindende for Steinsland. Det innebærer, som lagt til grunn i henvisningsbeslutningen, at lagmannsrettens dom må oppheves.
- (42) Anken har ført frem, og avgjørelsen har ikke budt på tvil. Magnar Helland skal etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd betale motpartens sakskostnader for Høyesterett. Jeg ser ikke grunn til å gjøre unntak fra hovedregelen.
- (43) Den ankende parts prosessfullmektig er inngitt kostnadsoppgave på til sammen 223 188 kroner. Jeg legger oppgaven til grunn. I tillegg kommer rettsgebyret.
- (44) Avgjørelse av sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten må utstå til lagmannsrettens nye avgjørelse.
- (45) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Magnar Helland til Frank Stian Steinsland 250 308 – tohundreogfemtittusentrehundreogåtte – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

- (46) Dommer **Ringnes:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (47) Dommer **Møse:** Likeså.
- (48) Dommer **Normann:** Likeså.
- (49) Dommar **Utgård:** Det same.
- (50) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Magnar Helland til Frank Stian Steinsland 250 308 – tohundreogfemtitusentrehundreogåtte – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

Riktig utskrift bekreftes: