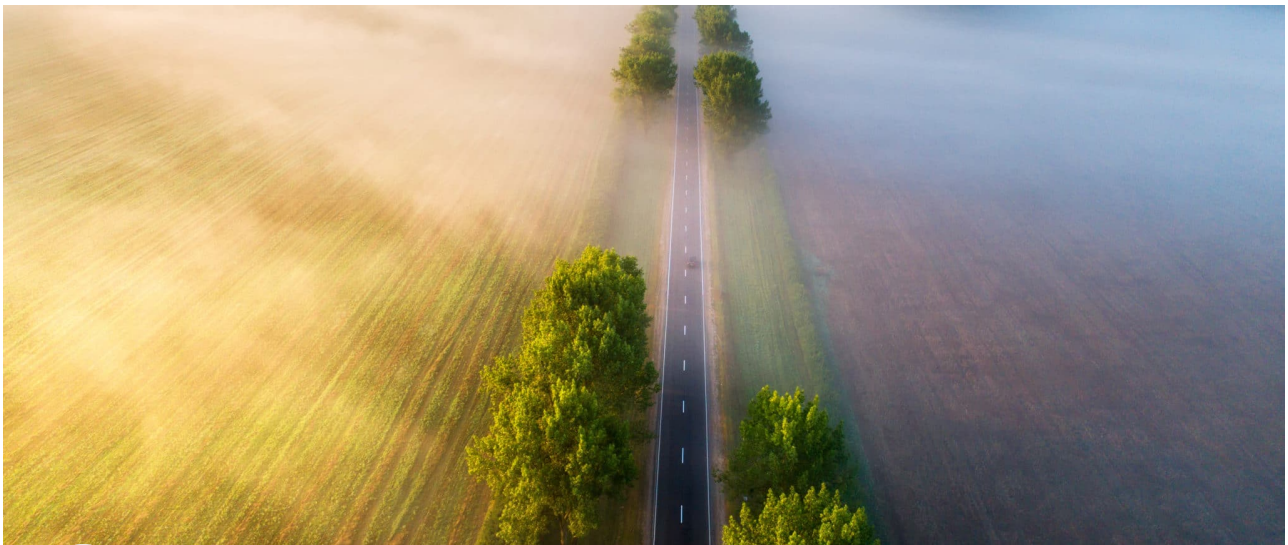


HJORT

Dato 05.11.2021

Viktig prinsippavgjørelse fra Buskerud tingrett om landbruksunntaket



Sveinung O.

Flaaten

Partner

Buskerud tingretts avgjørelse fra 21. september 2021 i en sak om landbruksunntaket, hvor grunneieren fikk medhold i en tvist om innløsning av en festetomt for av hytte, er prinsipielt viktig. Man møter ofte den anførsel fra festersiden at hvis det på en landbrukseiendom ikke har næringsinntekter i de tre siste årene før innløsningskravet ble fremsatt, så kan ikke landbruksunntaket påberopes av bortfesteren. Dette var Buskerud tingrett ikke enig i og fant på grunnlag av en samlet vurdering av eiendommen at «selv om skogen ikke ble avvirket de tre siste årene før innløsningskravet ble fremsatt, så drives det i dag

landbruksvirksomhet på eiendommen, og at den har et inntekspotensiale fremover».

Denne enstemmige avgjørelsen fra Buskerud tingrett setter tingene på plass når det gjelder forståelsen av landbruksunntaket der hvor skogen avvirkes med flere års mellomrom, sier advokat Sveinung O. Flaaten i Advokatfirmaet Hjort til Bortfestenytt. Advokat Flaaten, som prosederte saken for grunneieren, poengterer at det avgjørende er hvorvidt næringsvirksomheten på eiendommen kan anses for å være igangværende og hvor de tre siste årene før innløsningskravet ble fremsatt, ikke alene er avgjørende for den totalvurdering som må foretas.

Retten uttaler om sin forståelse av tomtefestelovens § 34 tredje ledd og tomtefesteforskriftens § 4 at den ved bevisvurderingen har *«lagt avgjørende vekt på bestemmelsens formål, og har sett hen til eiendommens karakter og beskaffenhet, den virksomhet som drives i dag, og det fremtidige inntekspotensialet»*, og videre at retten *«finner etter en samlet vurdering at landbruksunntaket kommer til anvendelse og er til hinder for innløsning av tomten»*. Den aktuelle eiendommen i saken har ca. 1 700 dekar skog fordelt på åtte teiger og 55 dekar innmark, tillegg til sameieandeler i andre eiendommer med inntekter fra jakt og fiske. Innmarken var disponert av naboen og kunne derfor ikke regnes med ved vurderingen av hvorvidt næringsvirksomhet drives på eiendommen. Driften av skogen var dermed avgjørende for hvorvidt næringsvirksomhet kunne anses for å være igangværende på eiendommen, men inntekter fra jakt og fiske kunne også regnes med som en tilleggsinntekt, forutsatt at selve skogsdriften kunne anses som igangværende næringsvirksomhet, slik dette fremgår av tomtefesteforskriftens § 4 femte ledd bokstav g). Når det gjelder vilkårene i forskriftens § 4 første ledd for at landbruksunntaket skal kunne komme til anvendelse, heter det i Buskerud tingretts skjønn:

«Forskriften § 4 angir de nærmere vilkår for landbruksunntaket.

Det er ikke bestridt at vilkårene i forskriften § 4 første ledd bokstav a) og b) er oppfylt. Eiendommen har totalareal over 100 dekar og fulldyrket jord på mer enn 20 dekar, jf. ovenfor om dette. Det er heller ikke uenighet mellom

partene om at festeinntektene utgjør mer enn minstebeløpet angitt i bokstav b). Videre er det på det rene at festeinntektene utgjør mer enn 5% av driftsinntektene i de tre årene før 2016 da saksøker fremsatte begjæringen, jf. bokstav c.»

Når det gjelder inntektene de tre siste år før innløsningskravet ble fremsatt, heter det i skjønnet:

«Næringsoppgavene for disse tre årene, dvs. årene 2013, 2014 og 2015 viser små inntekter av skogen og noe inntekt av jakt og fiske. Fratrukket festeinntektene ga landbruksvirksomheten underskudd alle tre år.»

Retten fant altså at manglende inntekter fra jord- og skogbruksvirksomhet de tre siste årene før fremsettelsen av innløsningskravet, ikke er til hinder for å kunne påberope seg landbruksunntaket, forutsatt at næringsvirksomheten etter en samlet vurdering kan anses for å være igangværende (altså ikke midlertidig eller varig nedlagt). Dermed ble også 5%-kravet i forskriftens § 4 første ledd bokstav c) om viktigheten av festeinntektene for landbrukseiendommen, her ansett oppfylt. Når de nevnte vilkårene i første ledd bokstav a), b) og c) ble ansett for oppfylt, gjensto det for retten å ta stilling til hvorvidt selve grunnvilkåret for å kunne påberope seg landbruksunntaket var oppfylt, med andre ord hvorvidt det er en igangværende næringsvirksomhet på eiendommen. Retten foretok her en konkret helhetsvurdering av situasjonen i dag, men viste også til Borgarting lagmannsretts overskjønn fra 2009 hvor innløsningskrav var fremmet fra samme fester overfor daværende eier av eiendommen. Lagmannsretten uttalte den gang og som Buskerud tingrett gjengir i sine skjønnspremisser:

«Skogen, som er drivverdig, har relativt liten tilvekst og er fordelt på en rekke teiger. Den frør seg selv. Under slike forhold er årlig hugst uaktuelt. Kostnadene med bruk av skogsmaskiner nødvendiggjør også samarbeid mellom flere skogeiere med tilstøtende teiger for at avvirkingen skal bli lønnsom. Prisene på furutømmer i de senere år har i tillegg vært lave. Under slike forhold må det aksepteres at det kan gå atskillige år mellom hvert uttak fra skogen. Etter bevisførselen, i første rekke forklaringen fra skogsentreprenør Gustafsson, må det legges til grunn at furuskogen i området er av en egen kvalitet – omtalt som «Skurdalsfuru» – og at denne kan stå som hugstmoden i lang tid uten å ta skade. Under disse

omstendigheter kan lagmannsretten ikke legge avgjørende vekt på at det har gått lang tid siden siste avvirking i skogen, og heller ikke på at det ikke foreligger konkrete planer om ny avvirking. Det må legges til grunn at skogen har vært drevet og fortsatt drives slik det fremstår som naturlig, og at skogsdriften derfor ikke kan anses som nedlagt.»

Tingretten gjengir også følgende fra Borgarting lagmannsretts overskjønn fra 2009:

«I et høytliggende og utsatt område som Dagali må det under de rådende forhold legges til grunn at inntektene av tradisjonelt jord- og skogbruk bare unntaksvis vil kunne gi et tilfredsstillende levebrød for en familie. Annet arbeid ved siden av jord- og skogbruket vil normalt være nødvendig. Samtidig vil det normalt være nødvendig å utnytte det øvrige inntekstpotensiale eiendommen har. For eiendommer med større utmarksområder vil utleie av jakt og fiske i tillegg til bortfeste av hyttetomter kunne bidra til at eiendommen samlet kan gi et inntektsgrunnlag som – sammen med inntekter fra virksomhet utenfor bruket – gir en tilfredsstillende levemåte for eieren eller brukeren og hans eller hennes familie.»

Buskerud tingrett uttaler i sitt skjønn at situasjonen er den samme i dag og fremholder:

«Retten har etter dette kommet til at eiendommen er å anse som en landbrukseiendom i lovens forstand. Dette til tross for underskuddene i de tre forutgående år før innløsningskravet.»

Buskerud tingrett bemerket videre at det ikke har vært avvirking i skogen av betydning etter overskjønnet i 2009 og frem til 2017, men at det i dag drives skogbruksnæring i henhold til faglig vurdering av avvirkningsmengde og intervaller. Tingretten vektlegger eiendommens karakter og fremtidige inntjeningsmulighet i sin vurdering og at eier av eiendommen gjennom tiltak og virksomheten der tilrettelegger for kommende generasjoner.

«Dette er i samsvar med formålet med landbruksunntaket, som er å styrke det løpende inntektsgrunnlaget for landbruket i distriktene, og på den måten opprettholde bosettingen», uttaler tingretten.

Fagområde Eiendom

Kontaktperson



Sveinung O. Flaaten

Partner

sof@hjort.no

+47 90 04 07 40