



NORGES HØYESTERETT

Den 1. april 2004 avsa Høyesterett dom i

HR-2004-00643-A, (sak nr. 2003/1374), sivil sak, anke,

A (advokat Finn Grøstad)

mot

B (advokat Harald Hellebust – til prøve)

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

- (1) Dommer **Stabel:** Saken gjelder spørsmål om et område som inngår i reguleringsplan som omfatter hyttebebyggelse, kan løses på odel sammen med resten av en landbrukseiendom – odelslova §§ 5 og 22.
- (2) Eiendommen X er en fjellgård og omfatter gnr. --- bnr. --, -- og -- i Y kommune. Opprinnelige eiere var C og B. Deres yngste sønn D overtok eiendommen i sin helhet i 1962. I reguleringsplan stadfestet i 1986 ble deler av eiendommen lagt ut til hyttebygging. Ved skjøte tinglyst 11. juni 1999 overdro D, som ikke hadde egne barn, eiendommen til sin stedatter A. B, datter av Ds eldste bror C, som tidligere hadde overtatt en annen odelsgård, tok 7. juni 2000 ut stevning mot A med krav om å få overta eiendommen på odel. Ved stevning 13. mars 2001 mot eiere av tre hyttetomter som hun mente var utskilt og solgt etter den første stevningen, krevde hun avløsning etter odelslova § 50.
- (3) Vest-Telemark heradsrett kom til at eiendommen ikke kunne benyttes til landbruksdrift, og dermed ikke oppfylte vilkårene for odlingsjord, jf. odelslova § 1. Herredsrettens dom var av 18. desember 2001 og hadde slik domsslutning:
 - ”1. A frifinnes.
 2. E og F, G og H frifinnes.
 3. Partene bærer sine egne saksomkostninger.”
- (4) B anket til Agder lagmannsrett. Lagmannsretten kom i dom 29. august 2003 til at eiendommen var odlingsjord, og at vilkårene for odelsløsning var til stede, også for hyttearealet. Lagmannsrettens dom har slik domsslutning:

- ”1. B har odels- og løysingsrett til gnr. --- bnr. --, -- og -- i Y kommune.
2. B har under løysingssaka rett til å avløysa/sletta fylgjande hefte:
- i. i høve til E og F tomteparsell gnr. --- bnr. -- i Y kommune
 - ii. i høve til G tomteparsell gnr. --- bnr. -- i Y kommune
 - iii. i høve til H tomteparsell gnr. --- bnr. -- i Y kommune
 - iv. i høve til A tomteparsell gnr. --- bnr. --, -- og -- i Y kommune
3. A betalar til B kr. 171 820,-
 – kronereitthundreogsyttieintusenåttehundreogtjue – i sakskostnader for tingretten og kr. 218 508,- – kronertohundreogattentusenfemhundreogåtte – for lagmannsretten, tilsaman kr. 390 328,-
 – kronertrehundreognittitusenåttehundreogtjueåtte – innan 2 – to – veker frå avseiing av denne dommen.”

- (5) Om saksforholdet for øvrig og partenes anførsler for de tidligere retter viser jeg til dommene.
- (6) A har anket til Høyesterett, for så vidt gjelder det området som omfattes av reguleringsplanen fra 1986. Anken gjelder rettsanvendelsen. De fire hytteeierne har ikke anket. Det er fremlagt noen skriftlige forklaringer. For det spørsmålet som er påanket, står saken i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.
- (7) A har i korte trekk gjort gjeldende:
- (8) Det er akseptert at B har odels- og løsningsrett til selve landbrukseiendommen. Det området som ved reguleringsplanen i 1986 ble lagt ut til hyttebebyggelse, omfattes imidlertid ikke av løsningsretten. Etter odelslova § 5 kan det ikke hevdes odel på eiendommer som er lagt ut til blant annet byggeområde. I § 22 er det bestemt at grunn som går inn under § 5, ikke kan løses på odel. Lagmannsretten har feilaktig lagt til grunn at området fortsatt er et landbruksområde. Det er heller ikke rettslig grunnlag for å tolke odelslova § 5 innskrenkende for så vidt gjelder hytteområder, slik lagmannsretten har gjort.
- (9) Prinsipalt gjøres gjeldende at hele området som er omfattet av reguleringsplanen, er byggeområde og dermed unntatt fra odelsløsning. Begrepet byggeområde i odelslova må ses i sammenheng med plan- og bygningsloven § 25 nr. 1, der områder for fritidsbebyggelse er omfattet. At området delvis er betegnet som landbruksområde, er ikke dekkende for realiteten. Meningen med reguleringsplanen var å etablere et hytteområde, og dermed å skille dette ut fra landbruksdriften.
- (10) Uansett må det foretas en vurdering av hele området som er omfattet av planen, med sikte på om landbruksdrift er det fremtredende. Bortfeste av hyttetomter er ikke nødvendigvis knyttet til landbruket, jf. at slike tomter like gjerne kan fraskilles og dermed tas ut av driftsgrunnlaget. Det dreier seg om jord som er tatt ut av produktiv virksomhet i landbruket. Området har ikke lenger noen funksjon ut over å tjene hyttedriften, som må ses separat.

(11) Subsidiært gjøres det gjeldende at i hvert fall den tomtegrunnen som er bortfestet til hytter, er omfattet av forbudet mot odelsløsning. Disse arealene er helt uten tilknytning til landbruket, og må betraktes på linje med hyttetomter som er fraskilt og solgt.

(12) Det bestrides ikke lenger at det kan kreves avløsning av de fradelte tomtene, ettersom det nå er klarlagt at fradelingen skjedde etter stevningen.

(13) A har nedlagt slik påstand:

”Prinsipalt:

B har ikke odels- og løsningsrett til de deler av eiendommen gnr. ---, bnr. -- og bnr. -- i Y kommune som omfattes av reguleringsplanen av 02.09.1986.

Subsidiært:

B har ikke odels- og løsningsrett til de bortfestede og bebygde tomtene på eiendommen gnr. --- bnr.-- og -- i Y kommune som omfattes av reguleringsplanen av 02.09.1986.

I begge tilfeller:

B betaler til A sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten og til det offentlige for Høyesterett innen to uker fra forkynnelse, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3, til betaling skjer.”

(14) B har i korte trekk gjort gjeldende:

Hele eiendommen kan løses på odel. Det omstridte området i reguleringsplanen er regulert til landbruksområde. Dette er en realitet som var tilsiktet, da hytteutbygging var ment å være støttenæring for landbruket. Det er ikke grunnlag for noen totalvurdering ut over hva det faktisk er bestemt i planen, jf at odelslova § 22 forholder seg til grunn som er regulert. En totalvurdering ville uansett ikke tilsi at hele området er byggeområde, da det som er lagt ut som hyttetomter, bare utgjør en meget beskjedne del av arealet. Landbruk er fortsatt den sentrale utnyttelse av eiendommen, særlig som beitemark.

(15) Tomteområdene isolert sett er ikke et byggeområde i lovens forstand. Et område forutsetter et samlet areal avsatt til et formål. Her er det snakk om enkeltpunkter innenfor et landbruksområde, og tomtene kan bare delvis identifiseres. Løsningen er dessuten uten mening – den eneste realitet blir at A fortsatt får festeinntektene – inntekter som vil kunne kompenseres gjennom odelstaksten.

(16) Skulle man se tomtearealet som et byggeområde, omfattes det uansett ikke av odelslova § 5. Formålet med reguleringsplanen var å støtte opp om landbruket, ikke å åpne for andre aktiviteter. Det er riktig, som lagmannsretten har gjort, å tolke § 5 innskrenkende slik at den ikke gjelder områder av en gård som er lagt ut til fritidsbebyggelse. Også utkastet til ny odelslov forutsetter en slik løsning, jf. NOU 2003: 26 side 96.

(17) B har nedlagt slik påstand:

”1 Lagmannsrettens dom stadfestes så langt den er påanket.

2 Foruten de heftene som fremgår av punkt 2 i lagmannsrettens domsslutning, kan B i forhold til A avløse/slette tomteparsell gnr --- bnr -- i Y kommune som hefte.

3 B tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra lovens oppfyllelsesfrist og til betaling skjer.”

- (18) *Jeg er kommet til at anken ikke fører frem.*
- (19) Eiendommen X ligger ca. 800–850 meter over havet og er på i alt ca. 1500 dekar, hvorav jordbruksareal utgjør ca. 55 dekar. I 1986 ble det for et område i utmarken på ca. 245 dekar stadfestet en reguleringsplan som tillot spredt hyttebygging. Det er ved lagmannsrettens dom rettskraftig avgjort at eiendommen for øvrig er odelsjord, og at B har løsningsrett. Spørsmålet i saken er om også det området som inngår i reguleringsplanen, helt eller delvis er omfattet av løsningsretten. Svaret avhenger av om odelslova § 22, jf. § 5, kommer til anvendelse. Odelslova § 5 første ledd lyder slik:
- ”Når eit område ved stadfest reguleringsplan er lagt ut til byggeområde, trafikkområde eller friområde, kan grunn i området ikkje odlast.”**
- (20) Første ledd i § 22 lyder slik:
- ”Fråskild tomt til bustadhus, forretningsbygg, industriføretak, lager, naust, garasje eller liknande kan ikkje løysast på odel. Det same gjeld grunn som går inn under § 5, med mindre den på løysingstida er brukt til jordbruksføremål og ein må rekne med at dette vil halde fram dei næraste 15 åra.”**
- (21) Begrepet byggeområde må ses i sammenheng med plan- og bygningsloven § 25, som regner opp de ulike reguleringsformål. I § 25 nr. 1, som definerer byggeområder, er ”fritidsbebyggelse (fritidsboliger med tilhørende uthus)” nevnt. Det er således klart at områder for fritidsboliger kan reguleres som byggeområde. I § 25 nr. 2 defineres landbruksområder ”herunder områder for jord- og skogbruk, reindrift og gartnerier”. Omtrent tilsvarende bestemmelser fantes i § 25 i bygningsloven av 1965.
- (22) Spørsmålet er så hva det omstridte området er regulert til. Den reguleringsplanen som har betydning i saken, er stadfestet av fylkesmannen i Z 2. september 1986. Plankartet, som omfatter et areal på totalt ca. 310 dekar, har betegnelsen ”XX ---/--. Reguleringsplan Hyttefelt 1 og 2”. På kartet er det aktuelle området, som ligger midt inne i eiendommen, risset opp og gitt betegnelser henholdsvis Landbruk, Hyttefelt 1 og Hyttefelt 2. Hele området – med unntak av 43 sirkelrunde punkter – er fargelagt med grønt og betegnet Landbruksområde. De runde punktene er fargelagt med gult og er betegnet Byggeområder Område for plassering av hytte.
- (23) I reguleringsbestemmelsene som er knyttet til planen, heter det i § 2 at området er regulert til byggeområde i form av hytter, landbruksområde og trafikkområde i form av kjørevei og parkeringsplass. Om hytteområdet heter det blant annet i § 3 bokstav j at det ikke bør settes opp gjerder i området. Om landbruksområdet bestemmes det i § 4 at området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift, og at bygninger til slik drift kan oppføres i området etter godkjenning i bygningsrådet.
- (24) Det fremgår av fylkeslandbruksstyrets møtebok i anledning saken at det opprinnelige planforslaget bare hadde ett reguleringsformål – nemlig fritidsbebyggelse. Fylkeslandbruksstyret kunne bare tilrå godkjenning dersom det blant annet ble skilt mellom byggeområde og landbruksområde. Jon Tvitekkja, som da var teknisk sjef i kommunen, har i en skriftlig forklaring for Høyesterett gitt uttrykk for at formålet med planen var å skaffe økonomisk støtte til landbruksnæringen, og at det var grunnen til at reguleringsformålet ble landbruk.

- (25) Ut fra reguleringsplanens innhold og forhistorie finner jeg det derfor klart at området – i hvert fall så langt det er benevnt landbruksområde – også er regulert til dette. Formålet var å støtte opp om landbruksdriften, noe som ikke er uvanlig ved denne type fjellgårder. Det er heller ikke uvanlig at inntektene fra hytteområdet utgjør en vesentlig del av gårdens økonomiske fundament. Jeg må videre legge til grunn at det var forutsatt at noe tradisjonell landbruksdrift skulle kunne fortsette rundt hyttene i form av beite, jf. reguleringsbestemmelsen om at det ikke skulle settes opp gjerde. Det er opplyst at det i alle år har vært sauebeite i området, selv om det i dag bare dreier seg om et begrenset sauehold.
- (26) Dette må etter mitt syn få konsekvenser også i forhold til odelslova. I NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten er unntaksbestemmelsen i § 5 begrunnet med at ”område som etter stadfest reguleringsplan går ut som jordbruksareal, ikkje lenger bør kunne odlast”, se utredningen side 48. Om § 23, som ble § 22, er det på side 74 sagt at slik grunn heller ikke bør kunne løses på odel ”då det her gjeld grunn som er teken ut av framtidig produktiv verksemd i tilknytning til landbruket”. Den reguleringen som skjedde, hadde ikke som formål å ta området ut av produktiv landbruksvirksomhet. At planen også inneholder enkelte punkter benevnt byggeområder, kan ikke være tilstrekkelig til å fravike dette utgangspunktet. Anførselen om at hele området er et byggeområde, kan derfor ikke føre frem.
- (27) Spørsmålet er så om den del av området som faktisk er bortfestet, eventuelt de enkelte festepunktene, må trekkes ut som et eget byggeområde. Jeg nevner innledningsvis at de aktuelle tomtene i vår sak – 25 tomter med påstående hytter – ikke er plassert nøyaktig på de punkter reguleringskartet angir. Partene er enige om at dette ikke har betydning for saken. De fleste av tomtene er for øvrig ikke nøyaktig identifisert med hensyn til størrelse og avgrensning i terrenget. Summen av tomtearealene er anslått å utgjøre ca. 30 dekar totalt. De årlige festeinntektene er oppgitt å være ca. 75 000 kroner.
- (28) Etter min mening kan det ikke være riktig å se en slik samling av spredte festetomter som et byggeområde som må unntas fra odelsløsning. Odelslova § 5 krever etter ordlyden at det må foreligge et *område* som er lagt ut til byggeområde. Dette tilsier at man primært forutsetter et sammenhengende felt som fullt ut er satt av til bebyggelsesformål. Også reelle hensyn tilsier en slik forståelse. En oppdeling av eierforholdene slik at bare grunnen under hyttene, eventuelt noen arealer rundt dem, ble igjen på den opprinnelige eiers hånd, ville være svært uhensiktsmessig. Heller ikke på dette punkt kan anken derfor føre frem.
- (29) Med det syn jeg har på saken, er det ikke nødvendig for meg å gå inn på spørsmålet om odelslova § 5 må tolkes innskrenkende når områder som ligger til en gård, er regulert til hytteområder, slik lagmannsretten har gitt uttrykk for.
- (30) Lagmannsrettens dom blir dermed å stadfeste så langt den er påanket. Bs påstand med hensyn til gnr. --- bnr. --, en parsell som er fradelt i mars 2002, må da tas til følge.
- (31) Anken har ikke ført frem, og A må i henhold til hovedregelen i tvistemålsloven § 180 første ledd erstatte B hennes omkostninger for Høyesterett. Prosessfullmektigen har levert omkostningsoppgave på kr 104 830,- inkl. mva, hvorav det vesentlige er salær. Oppgaven legges til grunn.
- (32) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes så langt den er påanket.
2. Foruten de heftene som fremgår av punkt 2 i lagmannsrettens domsslutning, kan B i forhold til A avløse/slette tomteparsell gnr. --- bnr. -- i Y kommune som hefte.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler A til B 104 830 – etthundreogfiretusenåttehundreogtretti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, fra forfall til betaling skjer.

(33) Dommer **Rieber-Mohn:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(34) Dommer **Stang Lund:** Likeså.

(35) Dommer **Flock:** Likeså.

(36) Dommer **Aasland:** Likeså.

(37) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes så langt den er påanket.
2. Foruten de heftene som fremgår av punkt 2 i lagmannsrettens domsslutning, kan B i forhold til A avløse/slette tomteparsell gnr. --- bnr. -- i Y kommune som hefte.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler A til B 104 830 – etthundreogfiretusenåttehundreogtretti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, fra forfall til betaling skjer.