



NORGES HØYESTERETT

Den 24. mars 2004 avsa Høyesterett dom i

HR-2004-00612-A, (sak nr. 2003/1262), sivil sak, anke,

A (advokat Inger Lise N. Rekve – til prøve)

mot

B (advokat Bjørn Haukland)

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

- (1) Dommer **Gussgard**: Saken gjelder spørsmål om odelsløsning må nektes etter odelsloven § 21 annet ledd, som klart urimelig overfor eieren.
- (2) D, C og A overtok i 1982 eiendommen X, gnr. -- bnr. -- på Y i Z kommune etter at begge foreldrene var døde. Eiendommen er på totalt 403 dekar – 23 dekar dyrket mark, 80 dekar skog og 300 dekar myr og fjell. Brødrene bodde på stedet og drev jorda sammen. Våningshuset med et hageareal var tidligere utskilt og overdratt til A. D hadde bygget på en parsell, som var utskilt fra eiendommen.
- (3) I august 1998 reiste D som den eldste sønn, odelsløsningssak mot sine søsken ved Nord-Troms herredsrett. Han døde imidlertid 17. november samme år, og saken ble stanset. Den ble satt i gang igjen da hans sønn, B, trådte inn i saken i januar 1999.
- (4) I mars 1999 begjærte A sameiet oppløst ved tvangssalg, noe som førte til at odelsløsningssaken igjen ble stanset. Han kjøpte eiendommen på tvangssalg for kr 452 000 og fikk skjøte 21. februar 2002. Odelsløsningssaken ble deretter satt i gang igjen. For C ble den hevet 28. februar 2002.
- (5) For tingretten var det ikke uenighet om at eiendommen var odlingsjord og at B hadde best odelsrett. Tvisten gjaldt om odelsloven § 17 annet ledd om virkningen av oppløsning av sameie avskar ham fra å løse eiendommen, alternativt om odelsløsning måtte nektes etter lovens § 21 annet ledd fordi det ville være klart urimelig å drive A bort fra den. A fikk medhold på det sistnevnte grunnlag. Dommen av 16. september 2002 har denne domsslutning:

”1. A frifinnes.

2. Hver av partene bærer egne saksomkostninger.”

- (6) B anket dommen. Det var da ikke lenger enighet om at eiendommen var odlingsjord. Lagmannsretten la til grunn at eiendommen oppfylte arealkravet for å være odelsjord, og – under tvil – at eiendommen ”kan nyttast til landbruksdrift”. Retten vurderte dernest saken i relasjon til odelsloven § 21 annet ledd. Dommen av 18. august 2003 har denne domsslutning:

”1. B kjennes berettiget til å løse eiendommen gnr -- bnr -- X i Z på odel.

2. Saksomkostninger tilkjennes verken for lagmannsretten eller tingretten.”

- (7) A anket over lagmannsrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse. Høyesteretts kjæremålsutvalg tillot anken fremmet bare for så vidt den gjaldt anvendelsen av odelsloven § 21. For øvrig ble anken nektet fremmet etter tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 4. Partene og åtte vitner er avhørt ved bevisopptak til bruk for Høyesterett. Det er fremlagt noen nye dokumenter.
- (8) **Den ankende part – A** – har i hovedtrekk gjort gjeldende:
- (9) Han bestrider ikke at D hadde rett til å løse eiendommen på odel, men det må være uriktig når lagmannsretten har identifisert B med faren for så vidt gjelder innsats på og tilknytning til gården. Etter odelsloven § 21 annet ledd kan odelsløsning nektes overfor en eier med odelsrett, dersom det ville være ”klårt urimeleg om løysingsmannen fekk drive eigaren bort”. Det skal foretas en individuell vurdering, en avveining av interessene på begge sider. Etter rettspraksis er de viktigste kriteriene nærheten i slektskap, tilknytningen til eiendommen og eierens forventning om å få beholde den. Kjernepunktet i tilknytningsvurderingen er virkningen av å fordrive eieren. Det vises i den forbindelse til vitneforklaring referert i tingrettens dom om at ”Gården er en del av A, og A er en del av gården. Gården har vært sjela til A.”
- (10) Han har bodd på eiendommen hele sitt liv og sammen med sine foreldre så lenge de levde. Faren døde i 1975, moren i 1982. Han kjøpte våningshuset i 1968–69, opptok lån og bygde det om til en moderne bolig med to leiligheter, en til foreldrene og en til ham selv. Hustomta ble fradelt i 1981. Gjennom alle år deltok han i gårdsarbeidet ved siden av sitt arbeid som telemontør. Han ble pensjonist i 2002, 62 år gammel. Etter morens død drev han gården sammen med sin bror frem til 1995 da broren trakk seg ut. Deretter har han drevet gården alene. Han har alltid hatt interesse for gårdsdrift, og gjorde det meste av arbeidet mens brødrene drev sammen. Han har åpenbart en mye sterkere tilknytning til gården enn B, som i liten grad har bodd hjemme etter at han ble voksen, og ikke har vist noen interesse for gårdsdriften.
- (11) Han bestrider ikke at hans forventning om å få overta gården ikke har vært helt ”gjennomtenkt”, slik tingretten har uttrykt det. Men broren foretok seg ikke noe for å få eiendommen overført til seg, verken etter farens eller morens død, og var i det hele tatt ikke særlig interessert i jordbruk. Først da broren ble meget syk, kom stevningen i odelsløsningssaken.

- (12) Av betydning er også partenes forutsetninger for å drive jordbruk og realismen i de planene odelsløseren har. Selv ønsker han å fortsette med sau, slik gården nå har vært drevet gjennom mange år. B har verken jordbruksutdannelse eller praksis fra jordbruksdrift. Han har i mange år vært asfaltarbeider, et arbeid som drives intenst fra april og ut september. Det er uforståelig hvordan han samtidig skal kunne virkeliggjøre sine planer om å drive med hester og dyrke jordbær. Disse planene er ikke realistiske.
- (13) Den ankende part har nedlagt slik påstand:
- ”1 A frifinnes.
- 2 B dømmes til å betale A saksomkostninger for alle retter, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”
- (14) **Ankemotparten – B** – har i hovedtrekk gjort gjeldende:
- (15) Lagmannsrettens dom er riktig.
- (16) Det gjøres ikke gjeldende at identifikasjon med en forelder skal foretas i alle tilfeller der ”neste generasjon” gjør bruk av sin odelsrett. Men i denne spesielle saken er en identifikasjon på sin plass. I det minste bør vurderingen av Bs situasjon foretas i lys av farens tilknytning til og arbeid på eiendommen. Så lenge de to brødrene drev sammen, var det ikke plass for innsats fra hans side. Det kan ikke forventes at en ung mann skal bidra aktivt i gårdsdrift i et tilfelle som dette, for ikke å miste muligheten til å overta eiendommen.
- (17) Han har selv tilknytning til gården. Han vokste opp på den utskilte parsellen og bodde hjemme til han var 24 år. Han hadde et nært forhold til besteforeldrene. Han flyttet tilbake i 1996 og bor nå i sin mors hus. Han har planer om å drive med hester og å dyrke jordbær, noe eiendommen egner seg godt til.
- (18) Kjernepunktet i tilknytningsbegrepet er ikke hvilken virkning det vil ha å ta gården fra eieren. Det vil være den alminnelige situasjon ved odelsløsning. Det skal atskillig til før en kan si at odelsløsning må anses klart urimelig.
- (19) A kan ikke ha hatt noen begrunnet forventning om å få eiendommen overdratt til seg. Han har fått tilbud om å drive den så lenge han levde, men avslo dette.
- (20) Ankemotparten har ikke landbruksutdannelse, men det skal ikke mye til for å drive gården slik den drives i dag. En takst over eiendommen viser at den dyrkbare jorda ikke holdes i hevd, og driftsbygningene er i dårlig forfatning. A har i realiteten drevet et hobbybruk.
- (21) Ankemotparten har nedlagt slik påstand:
- ”1. Hålogaland lagmannsretts dom stadfestes.
2. A betaler sakens omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.”
- (22) Jeg er kommet til at vilkårene for å nekte odelsløsning ikke er oppfylt, og anken må da forkastes.

(23) Som sønn av den best odelsberettigete har B bedre odelsrett enn farens yngre bror, jf. odelsloven § 12, og i utgangspunktet har han da rett til å løse eiendommen på odel. Han har trådt inn i den odelsløsningssaken som faren hadde anlagt med sikte på å overta eiendommen for seg og sin linje.

(24) Odelsloven § 21 er en unntaksbestemmelse. For at den best odelsberettigete skal kunne hindres i å løse gården, må innløsning fremstå som "klårt urimeleg". Bestemmelsen var ny i odelsloven av 28. juni 1974 nr. 58. Bakgrunnen var sterk kritikk mot den tidligere rettstilstand, der løsningsretten for den best odelsberettigete i praksis nærmest var uten unntak. Om dette viser jeg til NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten side 41, og videre til side 70 der det heter om urimelighetsvurderingen:

"... Det er ei individuell skjønsmessig vurdering retten her skal føreta. Paragrafen nemner nokre viktige vurderingsmoment, men opprekninga er ikkje uttømande, også andre moment enn dei som er nemnde kan telje med. I nemninga "klårt urimeleg" ligg at det må vere ei monaleg overvekt av omsyn som talar mot å tillate løysing".

(25) Den første dommen Høyesterett avsa om § 21 er inntatt i Rt. 1978 side 268. Der sies det:

"Enhver odelsløsning innebærer at den aktuelle besitter av odelsgodset fordrives av odelsløseren. Dette ligger i selve odelsrettens innhold og gir i de normale tilfeller ikke i seg selv noe grunnlag for å hindre løsning. Rimelighetsvurderingen etter lovens § 21 må derfor ha dette som utgangspunkt. Det er de øvrige omstendighetene omkring odelsløsningen som må vurderes, og bestemmelsen finner da anvendelse når de interesser som odelsløseren fremmer, er så beskjedne etter art og styrke i forhold til hva saksøkte i tilfelle må ofre at resultatet blir klart urimelig. "Det må vere ei monaleg overvekt av omsyn som talar mot å tillate løysing"."

(26) Lagmannsretten har vist til Rt. 2000 side 1634, en avgjørelse som gir veiledning når det gjelder hvilke momenter som er av betydning ved vurderingen:

"Sentrale momenter i vurderingen er partenes tilknytning til eiendommen og jordbruksnæringen, om vedkommende som fordrives har bodd og arbeidet på eiendommen, og hvem av partene som har utdannet seg innen landbruk. Forventning om overtakelse av odelseiendommen har også vært tillagt vekt, samt hvem som eventuelt på et tidligere stadium burde fått klarlagt overtakelse/odelsløsning. Eierens ønske om hvem som skal overta, har vært tillagt mer begrenset vekt."

(27) I vår sak er ett av spørsmålene om B kan identifiseres med sin far når det gjelder forholdet til gården. Lagmannsretten sier om dette:

"Lagmannsretten antar etter omstendighetene at B bør identifiseres med sin far D for så vidt gjelder innsats på og tilknytning til gården. Uten slik identifisering vil yngre etterkommer av best odelsberettiget måtte tape overfor annen odelsberettiget. Dette ville fremstå som urimelig, tilfeldig og uforutsigbart, og kan ikke ses å være i samsvar med odelslovens forutsetning."

(28) Ordlyden i § 21 setter i seg selv ikke grenser for hvilke momenter som kan trekkes inn i vurderingen, men det kan neppe anses tvilsomt at det en har hatt i tankene, er en individuell vurdering, og da slik at saken skal vurderes ut fra de aktuelle parter egen situasjon. En fullstendig identifikasjon, slik at odelsløseren fullt ut skal kunne tilgodeses en forelders tilknytning til gården, kan etter mitt syn ikke være riktig, men jeg ser ikke bort fra at forhold som knytter seg til den eldre generasjon, kan være et moment av en viss vekt. I vår sak kommer Ds tilknytning til gården inn som en rent faktisk omstendighet av betydning for spørsmålet om As forventning om å overta.

- (29) At eieren enten har bodd på eller drevet gården – ofte begge deler – vil være normalsituasjonen i de tilfellene der det oppstår tvist om løsningsadgangen, og er ikke i seg selv nok til å hindre løsning. I vår sak har A drevet gården gjennom mange år og har klart nok en sterk tilknytning til denne, både følelsesmessig og ved dette at han har brukt av sin fritid gjennom en årrekke til å arbeide på bruket. Men han har hatt sitt inntektsgivende arbeid utenfor gården, slik at kravet om innløsning, som kom før han ble pensjonist, ikke ville føre til at han måtte skaffe seg annet arbeid. Han mister heller ikke sin bolig, siden huset ligger på en utskilt tomt. Det er ikke påberopt at avkastningen av gården har gitt noe tilskudd til livsopphold i de senere årene, og i denne tiden må driften karakteriseres som et hobbybruk.
- (30) A ble ikke eier av gården før hans krav om oppløsning av sameiet var gjennomført ved at han kjøpte den i 2001. Han har erkjent at han ikke opp gjennom årene har hatt noen begrunnet forventning om å få overta eiendommen. Eierforholdet ble ikke tatt opp i forbindelse med foreldrenes død og heller ikke da D trakk seg ut. Det kan synes som om eierforholdet ikke har hatt praktisk betydning mellom brødrene. At D i hvert fall i noen grad deltok i gårdsarbeidet inntil kort tid før løsningssaken, må ha hatt stor betydning for As eventuelle forhåpninger om å få overta gården for seg og sin linje. Da sak ble reist i 1998, er det nærliggende å anta at bakgrunnen var hensynet til neste generasjon.
- (31) På denne bakgrunn er det vanskelig å se at det er momenter ved As tilknytning til eiendommen, hans forventninger om å overta den, eller annet i hans situasjon som kan begrunne at det må anses klart urimelig at B får innløse eiendommen.
- (32) Det er heller ikke noe ved Bs forhold som tilsier at han kan nektes odelsløsning. Han har tilknytning til eiendommen gjennom sin oppvekst og bor nå i barndomshjemmet. Han har tilkjennegitt at han vil drive eiendommen, eventuelt med andres hjelp.
- (33) Lagmannsrettens dom må etter dette stadfestes.
- (34) Ankemotparten har krevd seg tilkjent saksomkostninger for alle instanser. Saken har imidlertid reist spørsmål av prinsipiell interesse i relasjon til en vurdering etter odelsloven § 21 annet ledd mellom parter som tilhører ulike generasjoner. Dette har ikke vært oppe for Høyesterett tidligere. Jeg er kommet til at lagmannsrettens omkostningsavgjørelse bør bli stående, og at omkostninger for Høyesterett ikke tilkjennes.
- (35) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

- (36) Dommer **Oftedal Broch:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med

førstvoterende.

(37) Dommer **Stabel:** Likeså.

(38) Dommer **Matningsdal:** Likeså.

(39) Dommer **Dølva:** Likeså.

(40) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.