



NORGES HØYESTERETT

Den 5. november 2004 avsa Høyesterett dom i

HR-2004-01863-A, (sak nr. 2004/1161), sivil sak, anke,

A (advokat Arnfinn Sørskår)

mot

B

C

(advokat Kåre Vierdal – til prøve)

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

- (1) Dommer **Coward**: Spørsmålet i saken er om et krav om odelsløsning representerer misbruk av odelsretten.
- (2) Odelsløsningskravet er satt frem av A og gjelder eiendommen gnr. 00 bnr. 00 på X i Y kommune. Dette er en jordbrukseiendom som er på 206 dekar medregnet utmark, og som i tillegg har utmark i sameie. Av arealet er 15 dekar fulldyrket mark og 45 dekar innmarksbeite.
- (3) B og C, som er et ektepar i tredveårene med barn, kjøpte eiendommen av D for 1,7 millioner kroner og fikk tinglyst hjemmel i februar 2002. A, som er 55 år gammel og i likhet med D barnebarn av den tidligere eieren E, er 100 prosent uføretrygdet etter leddgikt fra 35-års-alderen og hjerneslag i 1994. Ved stevning til Ryfylke tingrett 25. mars 2002 reiste han krav om odelsløsning mot B og C. Fra deres side ble det ikke bestridt at A har odelsrett til eiendommen, men anført at løsningskravet representerer misbruk av odelsretten.
- (4) I tingrettens dom 20. januar 2003 fikk A medhold i løsningskravet. Domsslutningen lyder slik:

"1. B og C dømmast til å skrive ut skøyte på eigedomen gnr. 00 bnr. 00 i Y til A mot betaling av løysingssum fastsett ved odelstakst.

2. **B og C in solidum skal betale sakskostnader til A med kr. 30.630,- – trettitusensekshundreogtretti – innan 2 – to – veker frå forkynninga av domen."**

- (5) B og C anket til Gulating lagmannsrett. Lagmannsretten var i sin dom 17. juni 2004 enig med dem i at løsningskravet representerte misbruk av odelsretten. Domsslutningen lyder slik:
- "1. De saksøkte frifinnes.**
- 2. Partene bærer hver sine saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten."**
- (6) A har anket til Høyesterett over bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen i lagmannsrettens dom. For Høyesterett er det oppnevnt en sakkyndig – overlege, spesialist i nevrologi Ernst Georg Nessler – til å vurdere betydningen av As bevegelseshemming for hans mulighet til å drive eiendommen. Den sakkyndiges erklæring har imidlertid måttet bygge utelukkende på sykehusjournaler, som ikke går lenger frem enn til år 2000, fordi As samtykke ikke rakk lenger enn dette. Det er foretatt bevisopptak av A og tre vitner og lagt frem noen nye dokumenter, blant annet en landbruksfaglig vurdering fra kommunens landbrukssjef. Videre har ankemotpartene anført et nytt rettslig synspunkt, men saken står i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.
- (7) Den ankende part – A – har i hovedsak anført:
- (8) Hans krav om odelsløsning representerer ikke noe misbruk av odelsretten.
- (9) Lagmannsretten har uriktig lagt vekt på at han etter rettens mening ikke er i stand til å drive eiendommen ved egen innsats, slik at den vil ende som tilleggsjord til nabobruk. Dette er for det første en uriktig bedømmelse av bevisene. Selv om han har et fysisk handicap som begrenser evnen til fysisk aktivitet, har han en restarbeidsevne. Eiendommen er liten, og som 100 prosent uføretrygdet kan han bruke hele sin arbeidskraft på driften, og han kan også selv velge driftsform. Han kan dermed stå for det meste av driften selv, og det han ikke makter, kan han få hjelp til av andre. Planen hans er blant annet å ha villsau og å drive med gårdsturisme. Han har samboer og tre voksne barn som kan bistå, og han har en romslig økonomi, som gir ham anledning til å leie hjelp. Når det gjelder rettsanvendelsen på dette punktet, foreligger det tre høyesterettsavgjørelser – Rt. 1985 side 452, Rt. 1985 side 1215 og Rt. 1990 side 278 – som viser at løserens evne til å drive ikke har vært avgjørende. Av avgjørelsen i Rt. 1990 side 278 fremgår det også at odelsmisbruk ikke kan konstateres ut fra mer eller mindre usikre formodninger om at driveplikten ikke vil bli oppfylt.
- (10) Det er videre uriktig når lagmannsretten begrunner sin avgjørelse med at han ikke har som motiv å løse eiendommen for å beholde den i slekten. Det er ikke grunnlag for å betvile at dette er et motiv for ham, og det følger av flere høyesterettsavgjørelser at et slikt motiv ikke kan anses å innebære misbruk av odelsretten.
- (11) Man kan ikke – som i ankemotpartenes nye anførsel for Høyesterett – forskuttere en fremtidig lovendring som vil føre til at eiendommen i fremtiden ikke lenger vil være odelseiendom. Det er også vanskelig å se hvilken betydning en eventuell lovendring skulle ha for saken.

(12) A har nedlagt slik påstand:

- "1. Ryfylke tingretts dom stadfestes.
- 2. B og C tilpliktes å erstatte As saksomkostninger for lagmannsretten og det offentlige saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelseslovens § 3, 1. ledd 1. punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer."

(13) Ankemotpartene – B og C – har i hovedsak anført:

(14) Lagmannsrettens dom er riktig, både i resultatet og begrunnelsen.

(15) Skal A vinne frem med odelsløsningssøksmålet, må han vise at odelsløsningen ligger innenfor odelslovens formål. Eiendommen er i dag marginal som landbrukseiendom i forhold til odelslovens regler. Det er tale om et lite bruk, som om få år vil gå over til å bli en boligeiendom. Det er dette som reelt sett er formålet for A, som er en bymann og aldri vil bli en næringsdrivende bonde.

(16) Det benektes ikke at det er et akseptabelt motiv for odelsløsning å ville sikre eiendommen for slekten, men A har under prosessen skiftet angivelse av sitt motiv: I prosesskrift til tingretten oppgav han at motivet var å bringe eiendommen videre i slekten, og at hans helsetilstand var irrelevant, senere hevder han at han selv skal drive eiendommen.

(17) Vitneforklaringen fra As datter viser at et generasjonsskifte i alle fall vil ligge langt frem i tiden. Da er det sannsynlig at det vil være foretatt lovendringer som gjør at eiendommen ikke lenger er odelseiendom, og motivet å føre eiendommen videre i slekten mister mye av sin betydning.

(18) Det følger av Rt. 1990 side 278 at hvis det er på det rene at driveplikten vil bli misligholdt, vil odelsløsning kunne nektes. Odelsloven § 27 krever kvalifisert drift, driften må dekke odelslovens formål. Lagmannsretten har vurdert bevisene riktig når den legger til grunn at A vil misligholde driveplikten. Gården er tungdrevet og krever fysisk styrke; den gir lite rom for maskinell drift, blant annet på grunn av store høydeforskjeller. Ut fra hans bevegelseshemming er As planer for driften av eiendommen helt urealistiske. I beste fall kan han drive som hobbybruker, med noe hjelp av familien. Men det er usikkert om hans voksne barn vil hjelpe til, og hans samboerforhold har vart så kort at det er vanskelig å basere seg på det. Han vil i alle fall måtte leie noe hjelp og skaffe tilpassede maskiner, og da vil driften gå i underskudd og ikke oppfylle kravene i odelsloven § 27.

(19) Det eneste rimelige resultatet er at familien B og C får beholde eiendommen. De har gjort det de kunne for å opplyse saken, mens A, som har anlagt saken og da har ansvaret for å opplyse den, ikke har villet legge kortene på bordet, blant annet når det gjelder hans helsetilstand. I nærmiljøet vil det ikke bli forstått om en godt tilpasset familie som B og C skal måtte flytte for at A skal overta eiendommen.

(20) B og C har nedlagt slik påstand:

- "1. Gulating lagmannsretts dom stadfestes.
- 2. A tilpliktes å betale sakens omkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett."

- (21) *Mitt syn på saken:*
- (22) Jeg er kommet til at anken må føre frem.
- (23) Som det har fremgått, er innsigelsen mot kravet om odelsløsning at det vil innebære misbruk av odelsretten. – Odelslovens system er at en odelsberettiget, på nærmere vilkår som er fastsatt i loven, kan løse en eiendom på odel når den er overtatt av en som ikke har odelsrett, eller har dårligere odelsrett. Den som kjøper en odelseiendom, tar dermed en viss risiko for at det blir reist løsningskrav. Loven inneholder ikke noen bestemmelse om odelsmisbruk som innsigelse mot løsningskrav. Det har likevel fra gammelt eksistert en ulovfestet regel om dette.
- (24) Etter odelsloven av 1974 er behovet for en slik regel blitt mindre enn tidligere, blant annet fordi kretsen av odelsberettigede er gjort snevrere, det er kommet vidtgående regler om bo- og driveplikt i §§ 27 flg., og det er gitt regler i § 21 som gjør det mulig å fravike den vanlige prioritetsrekkefølgen, se Falkanger: Odelsrett og åsetesrett side 176. Også under 1974-loven blir det likevel antatt at det eksisterer en regel om odelsmisbruk, men bare i ett av de tilfellene der spørsmål om odelsmisbruk har vært oppe for Høyesterett etter at 1974-loven trådte i kraft, førte innsigelsen frem – avgjørelsen i Rt. 1988 side 54, der saksforholdet var meget spesielt. I en grundig og prinsipiell drøftelse i Rt. 1990 side 278 er det presisert at en innsigelse om odelsmisbruk bare kan føre frem i rene unntakstilfeller, uansett om resultatet kan føles mindre rimelig. På side 281 heter det:
- "Utenom de rene unntakstilfelle, skal lovens regler følges selv om de i enkelte tilfelle kan føre til resultater som kan føles mindre rimelige. Dette henger sammen med at man har, og må ha, et fast regelverk om hvem som er odelsberettiget og med hvilken prioritet. Lovens ordning innebærer også at det ved odelsløsning er noen som fordrives fra eiendommen."**
- (25) Det er videre uttalt at regelen om odelsmisbruk særlig er knyttet til odelsløserens subjektive forhold, og det fremgår at det ikke kan legges noen vesentlig vekt på om odelsløserens planer om driften "ut fra en objektiv vurdering er realistiske og fornuftige, og om driften av odelseiendommen vil gi overskudd". Det heter også at man må "godta at odelsretten ved siden av materielle interesser også i vid utstrekning varetar følelsesmessige holdninger", og at det ikke "kan foretas noen alminnelig rimelighetsavveining i forholdet mellom eier og løsningsmann".
- (26) En uttalelse i dommen om antasipert mislighold av driveplikten er meget forbeholden med hensyn til når en slik innsigelse overfor løsningskravet kan tenkes å føre frem, jf. følgende:
- "Jeg vil ikke utelukke at man etter omstendighetene må kunne nekte odelsløsning hvis det er på det rene at driveplikten vil bli misligholdt, og at vedkommende ikke vil få dispensasjon."**
- (27) Synspunktene fra Rt. 1990 side 278, som må sees som en utdypning av det som var lagt til grunn i tidligere avgjørelser, ble fulgt opp i en avgjørelse senere samme år – Rt. 1990 side 781. Nyere høyesterettsavgjørelser om odelsmisbruk finnes ikke. Etter min mening kan ikke den utviklingen som har funnet sted i norsk landbruk, gi tilstrekkelig grunn for domstolene til å fravike de nevnte synspunktene, så lenge dette ikke følger av ny lovgivning. Jeg kan heller ikke se at synspunktene kan fravikes fordi det – som i vår sak –

gjelder et bruk som ligger nær den nedre grensen for hva det hviler odelsrett på, noe som for øvrig har vært situasjonen også i tidligere avgjørelser.

- (28) Med den meget begrensede rekkevidden som regelen om odelsmisbruk etter dette har, kan jeg ikke se at As løsningskrav kan karakteriseres som et misbruk av odelsretten. Langt på vei følger resultatet av de generelle uttalelsene jeg har referert fra 1990-dommen, og det er dermed ikke nødvendig for meg å gå langt i en konkret vurdering av As motiver, planer og muligheter for å oppfylle driveplikten. Og som det har fremgått, er det ikke avgjørende om det oppfattes som konkret lite rimelig om familien B og C må flytte fra eiendommen.
- (29) Når det gjelder As motiver for løsningskravet, er det på det rene – og ikke benektet av B og C – at et akseptabelt motiv for odelsløsning er å ville sikre en eiendom for slekten, slik A har anført at han ønsker. Og det kan ikke være uforenlig med dette at A selv ønsker å drive eiendommen frem til et generasjonsskifte kan være aktuelt. Jeg kan heller ikke se at det kan ha noen betydning for saken – slik B og C nå anfører – om det før et generasjonsskifte finner sted, vil være foretatt lovendringer som gjør at eiendommen ikke lenger er en odelseiendom.
- (30) Innvendingene fra B og C om manglende realisme i As planer for driften av bruket kan dels ta sikte på å belyse hans motiver, dels å sannsynliggjøre at driveplikten ikke vil bli oppfylt. Ikke under noen av synsvinklene kan jeg se at det er grunnlag for å konstatere odelsmisbruk. Jeg viser her til uttalelsene i 1990-dommen om den begrensede vekt det må ha om odelsløserens planer virker realistiske og driften vil kunne gi overskudd, og den meget forbeholdne uttalelsen om hvorvidt antasipert misbruk av driveplikten kan gi grunnlag for å nekte odelsløsning. As fysiske handicap vil riktignok utvilsomt hindre ham i å utføre en del av de arbeidsoppgavene som driften av eiendommen krever. Eiendommen er tungdrevet, blant annet på grunn av gamle driftsbygninger og store høydeforskjeller. Men den er liten, og som uføretrygdet kan han bruke den restarbeidsevnen han har, på eiendommen. A viser også til bistand fra sine voksne barn og fra sin samboer. Og han har som anført en økonomi som skulle gi mulighet for å leie noe hjelp. Lagmannsretten synes å ha lagt avgjørende vekt på at det etter rettens mening er "sannsynlighetsovervekt for at bruket vil kunne ende som tilleggsjord såfremt A gis anledning til å løse eiendommen", og at det er "mest sannsynlig at driveplikten ... vil bli misligholdt med A som bruker". Dette må være å stille for små krav for å konstatere odelsmisbruk. Jeg peker også på at ekteparet B og C etter odelsloven § 28 andre ledd i prinsippet kan søke eiendommen tilbake hvis A ikke skulle overholde driveplikten – selv om dette nok i praksis ofte vil være mindre aktuelt.
- (31) Min konklusjon er, som det har fremgått, at odelsmisbruk ikke kan konstateres, og anken fører dermed frem. Men A, som har hatt fri sakførsel for Høyesterett, kunne ha bidratt mer til å få saken godt opplyst på et tidligere tidspunkt, og jeg er under en viss tvil kommet til at saksomkostninger ikke bør ilegges for noen instans.
- (32) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Tingrettens dom, domsslutningen punkt 1, stadfestes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

- (33) Dommer **Tjomsland:** Jeg er når det gjelder spørsmålet om odelsløsningskravet skal fremmes, i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (34) Jeg er imidlertid kommet til at ankemotpartene i samsvar med hovedregelen i tvistemålsloven §180 annet ledd jf. § 172 første ledd må ilegges saksomkostninger for lagmannsretten og Høyesterett. Saken har ikke fremstått som tvilsom, og den ankende part kan etter mitt syn ikke på grunn av uklare anførsler bebreides for at saken fortsatte etter behandlingen i tingretten. Jeg finner imidlertid at han forut for behandlingen i tingretten på en tydeligere måte burde ha klargjort sin hensikt med odelsløsningen, og jeg finner derfor under noen tvil at omkostninger for tingretten ikke bør tilkjennes.
- (35) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Coward.
- (36) Dommer **Flock:** Likeså.
- (37) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (38) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Tingrettens dom, domsslutningen punkt 1, stadfestes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.