



# NORGES HØYESTERETT

Den 21. november 2005 avsa Høyesterett dom i

**HR-2005-01811-A, (sak nr. 2005/364), sivil sak, anke,**

Nils Hilleren

(advokat Bjørn Eriksen – til prøve)

mot

Katy Marie Hilleren

(advokat Arne Gjeraker – til prøve)

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

- (1) Dommer **Bruzelius**: Saken gjelder om odelsløsning må nektes etter odelsloven § 21 annet ledd som klart urimelig overfor eieren.
- (2) Harald Hilleren, som var ugift og barnløs, testamenterte 14. september 2000 ”alt av gods og gull”, herunder eiendommen Hilleren, gnr. 133 bnr. 2 på Veitastrond i Luster kommune, til sin brordatter Katy Marie Hilleren. Han døde 20. april 2002, og Katy Marie Hilleren overtok boet til privat skifte i genskap av enearving.
- (3) Eiendommen er på vel 100 daa dyrket mark og vel 300 daa utmark. Harald Hilleren overtok gården fra sin far i 1974. I skjøtet var Haralds søsken gitt forkjøpsrett ”i rekkefølge som ved odelsrett” ved salg av hele eller deler av eiendommen. Det inneholdt også en bestemmelse om at tre av de til sammen seks barna ”skal om dei ynskjer, få kvar sin hyttetomt på ca 1 mål kvar, om dei ynskjer å byggja seg hytter. Plasseringen av tomtane på egedomen skal dei få utpeikte saman med kjøparen”.
- (4) Nils Hilleren, bror av Harald Hilleren, krevde i stevning av 15. april 2003 til Indre Sogn tingrett odelsløsning. Under saksforberedelsen gjorde Katy Marie Hilleren gjeldende innsigelser mot hans løsningsrett, jf. § 21 annet ledd, og etter anmodning fra tingretten reiste Nils Hilleren 8. mars 2004 særskilt fastsettelsessøksmål om løsningsretten, jf. odelsloven § 64.
- (5) Det er enighet om at Nils Hilleren har bedre odelsrett enn Katy Marie Hilleren.

- (6) Tingretten avsa dom i saken 6. september 2004. Katy Marie Hilleren ble frifunnet. Saksomkostninger ble ikke idømt.
- (7) Nils Hilleren anket over tingrettens dom til Gulating lagmannsrett, som 24. januar 2005 avsa dom med slik rettet domsslutning:
- ”1. **Indre Sogn tingretts dom av 6 september 2004 slutningen post 1 stadfestes.**
2. **Nils Hilleren betaler saksomkostninger til Katy Marie Hilleren med kroner 62.584 – sekstitotusenfemhundreogåttifire – for lagmannsretten, innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.**
3. **Nils Hilleren betaler saksomkostninger til Katy Marie Hilleren med kroner 49 890 – førtinitusenåttehundreognitti – for tingretten, innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.”**
- (8) Nils Hilleren har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen.
- (9) Det nærmere saksforhold og partenes anførsler for tingretten og lagmannsretten går frem av de tidligere instansers dommer.
- (10) Det er avholdt bevisopptak hvor Katy Marie Hilleren og fire vitner er avhørt. Partene og til sammen åtte vitner har dessuten avgitt erklæringer til bruk for Høyesterett. Fire av vitnene er nye for Høyesterett. Det er fremlagt noen nye dokumenter. Med et unntak som jeg kommer tilbake til, står saken i samme stilling som for de tidligere instanser.
- (11) *Den ankende part, Nils Hilleren*, har i korte trekk anført:
- (12) Etter odelsloven § 21 annet ledd kan den som har bedre odelsrett, bare nektes løsning om det vil være ”klårt urimeleg om løysingsmannen fekk drive eigaren bort”.
- (13) Lagmannsretten har anvendt bestemmelsen feil når den har kommet til at odelsløsning i dette tilfellet vil være klart urimelig overfor Katy Marie Hilleren. Det gjelder i forhold til så vel det faktum som Nils Hilleren mener er det riktige, som det faktum lagmannsretten har funnet bevist.
- (14) Katy Marie Hilleren har aldri bodd på gården, og har bare i begrenset grad arbeidet der. Hun er utdannet sykepleier og har ikke landbruksfaglig utdanning. Hennes innsats i arbeidet på odelseiendommen har ikke et større omfang enn det som kan forventes av et barnebarn/en niese. Arbeidet på gården har dessuten i det vesentlige bestått av arbeid i forbindelse med gressproduksjon, og her har det i en årrekke vært nyttet innleid arbeidskraft. Katy Marie Hilleren har heller ikke foretatt investeringer for å sette eiendommen i stand. Det foreligger ikke ellers forhold som kan ha skapt forventninger hos henne om å få overta gården.
- (15) Nils Hilleren er vokst opp på eiendommen. Han bodde og arbeidet der til han 24 år gammel flyttet hjemmefra. Hans tilknytning til barndomshjemmet er sterk. Etter at han forlot bygda for å finne seg arbeid et annet sted, har han tilbrakt sine sommerferier der, etter hvert på sin hytte på eiendommen.

- (16) Odelsloven § 21 er en unntaksbestemmelse. For å hindre unødvendige prosesser er det nødvendig at listen for å fravike odelslovens prioritetsrekkefølge også fortsatt må ligge høyt.
- (17) Nils Hilleren har lagt ned slik påstand:
- ”Nils Hilleren har odelsløsningsrett til eiendommen gnr. 133 bnr. 2 i Luster kommune.**
- Nils Hilleren tilkjennes saksomkostninger for Indre Sogn tingrett, Gulating lagmannsrett og Høyesterett.”**
- (18) *Ankemothparten, Katy Marie Hilleren*, har i korte trekk anført:
- (19) Lagmannsrettens avgjørelser bygger på en korrekt bevisbedømmelse og rettsanvendelse. Ved vurderingen av saken må grunntanken i odelsinstituttet tas i betraktning. Det er samme materielle vilkår som gjelder etter odelsloven § 21 første og annet ledd. Etter nyere rettspraksis er det ikke lenger et kriterium hva saksøkte må ”ofre” dersom odelsløsning tillates.
- (20) Katy Marie Hilleren har en meget sterk tilknytning til odelseiendommen, hvor hun har oppholdt seg i alle ferier og mange helger fra hun var liten. Hun har i alle årene hjulpet til i driften av gården, både ute og inne. Hennes far, Magnus Hilleren, har utført en særdeles omfattende arbeidsinnsats på gården, og hun bør identifiseres med hans innsats. Katy Marie Hilleren har hatt forventning om å overta eiendommen. Hun har også planer for driften av gården fremover, og vil bosette seg der. Selv om hun ikke har landbruksfaglig utdanning, har hun den nødvendige kunnskap om driften av en landbrukseiendom etter å ha drevet en gård sammen med sin ektefelle i mange år.
- (21) Nils Hilleren har ikke vist reell interesse for odelseiendommen etter at han dro hjemmefra. Hans tilknytning nå er den slektsmessige og hans hytteeiendom. Han har verken landbruksutdanning eller -erfaring, og har heller ikke planer for fremtidig drift av gården. Verken han eller hans seks barn har deltatt i arbeidet på eiendommen.
- (22) Nils Hilleren har først i partserklæringen til bruk for Høyesterett gitt uttrykk for at han vil overholde bo- og drivepliktsbestemmelsene i odelsloven § 27. For tidligere instanser i denne saken har han gitt uttrykk for det motsatte.
- (23) Katy Marie Hilleren har nedlagt slik påstand:
- ”1. Lagmannsretten sin dom slik den lyder etter retting 16.02.2005 vert stadfesta.**
- 2. Katy Marie Hilleren vert tilkjent saksomkostnader for Høgsterett med betalingsfrist 14 dagar etter forkynning med tillegg av 9 % rente frå forfall til betaling skjer.”**
- (24) *Mitt syn på saken:*
- (25) Det er ikke bestridt at Nils Hilleren har bedre odelsrett enn Katy Marie Hilleren, som er datter av Nils’ yngre bror, Magnus Hilleren. Nils Hilleren har således rett til å løse eiendommen på odal, med mindre odelsløsning skal nektes fordi det vil være ”klårt urimeleg om løysingsmannen fekk drive eigaren bort” jf. odelsloven § 21 annet ledd.

- (26) Utgangspunktet og hovedregelen i odelsloven er at den med best odelsrett har rett til å løse eiendommen. Paragraf 21 åpner imidlertid for å gjøre unntak fra hovedregelen. Første ledd gjelder forholdet mellom søsken, og åpner for å nekte å ta til følge løsningskravet fra en eldre i søskenflokket når en yngre bror eller søster har overtatt eiendommen fra mor/far. Vilkåret for dette er at det ville "være klårt urimeleg om den eldre fekk drive den yngre bort". I denne vurderingen kan det etter annet punktum blant annet tas hensyn til "om den eldre har vore fråverande i lenger tid og driv eit anna yrke som han gjennom skulegang eller praksis har utdanna seg for, medan den yngre har vore heime og hjelpt til på garden og må reknast for skikka til å drive den".
- (27) Annet ledd åpner for å nekte odelsløsning også i andre tilfeller, for eksempel som her i en sak mellom onkel og niese. Sivillovbokutvalet foreslo i Rådsegn 10, NOU 1972: 22, å begrense bestemmelsen til saker mellom slektninger i rett oppstigende linje eller mellom søsken, men i Ot.prp. nr. 59 (1972–73) Om lov om odelsretten og åsetesretten gikk departementet, på side 25, inn for en generell utforming av unntakshjemmelen. Det ble blant annet vist til det tilfellet at en barnløs farbror ønsket å overføre en eiendom til et yngre brorbarn som en påskjønnelse for blant annet hjelp og tilsyn. Annet ledd inneholder ikke en oppregning av hvilke momenter som vurderingen skal skje etter. Men etter mitt syn må de momenter som er angitt i første ledd annet punktum, også kunne inngå i vurderingen etter annet ledd.
- (28) Kriteriet "klårt urimeleg" er benyttet både i første og annet ledd, og må forstås på samme måte i de to leddene, jf. Rt. 1979 side 1047 på side 1051.
- (29) Høyesterett har behandlet § 21 i flere avgjørelser, senest i Rt. 2004 side 536, og jeg slutter meg til den redegjørelsen og gjengivelsen fra tidligere avgjørelser som er gitt i avsnittene 24–26. Jeg fremhever at det ligger i odelsrettens innhold at den aktuelle besitter fordrives av odelsløseren, og at dette normalt ikke gir grunnlag for å hindre løsning, og at rimelighetsvurderingen etter § 21 må ha dette utgangspunkt, jf. Rt. 1978 side 268. I Rt. 2000 side 1634 er angitt momenter som er av betydning ved vurderingen. Som sentrale momenter er nevnt: "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". Det fremgår videre av avgjørelsen fra 2000 at forventning om overtakelse av odelseiendommen tillegges noe vekt, mens "[e]ierens ønske om hvem som skal overta" har mer begrenset vekt. I avgjørelsen er også pekt på at odelsloven § 21 ikke gir anvisning på en "konkret rimelighetsvurdering av hvem som burde få sitte med eiendommen".
- (30) Før jeg går over til å behandle den konkrete saken, nevner jeg at det for Høyesterett er lagt frem motstridende forklaringer om de faktiske forhold, særlig når det gjelder partenes arbeid på gården. Slik jeg ser det, gir forklaringene ikke grunnlag for å fravike det som er funnet bevist av tidligere instanser etter umiddelbar bevisførsel, og jeg bygger derfor i all hovedsak på lagmannsrettens bevisvurdering. Dette innebærer likevel ikke at jeg slutter meg til de konsekvenser som lagmannsretten har trukket av de omstendigheter den har funnet bevist.
- (31) Jeg går så over til de momenter som er anført i saken, og nevner innledningsvis at det foreliggende testamente til fordel for Katy Marie Hilleren – i tråd med det jeg har vist til foran – må tillegges begrenset vekt.

- (32) Lagmannsretten la til grunn at Katy Marie Hilleren hadde en ”berettiget forventning om å overta eiendommen”. Slik jeg ser det, kan det ikke ha vært grunnlag for noen slik forventning. Jeg viser til at Harald Hilleren, som omtalt av lagmannsretten, møtte motbør fra de av sine søsken som han tok opp spørsmålet med, da han i 1992 ga uttrykk for at han ville overføre eiendommen til Katy Marie Hilleren. Hun må da ha blitt kjent med mulighetene for at noen med bedre odelsrett ville kunne kreve odelsløsning om eiendommen ble overdratt til henne. De bedre odelsberettigede har således ikke opptrådt på en måte som ga Katy Marie Hilleren noen forventning om at hun skulle overta.
- (33) Jeg går så over til å se på partenes tilknytning til eiendommen. Den ankende part har anført at for at § 21 annet ledd skal få anvendelse, må det i det minste kreves at vedkommende har bodd på og/eller drevet eiendommen. Han har videre fremhevet at det i første rekke er den saksøktes interesser i å bli sittende med eiendommen som må vurderes og at det som skal vurderes, er hva hun i tilfelle må ofre, jf. Rt. 2004 side 536 avsnitt 25 og det som der er gjengitt fra Rt. 1978 side 268. Jeg er ikke enig med ankemotparten i at dette ikke lenger skulle være et relevant kriterium.
- (34) Katy Marie Hilleren har aldri bodd på eiendommen. Det er ikke nødvendig her å ta standpunkt til om denne omstendighet alene er tilstrekkelig til å nekte å fravike prioritetsrekkefølgen etter § 21 annet ledd. Jeg minner likevel om at selv der hvor den saksøkte har bodd på gården, følger det av rettspraksis at denne omstendighet alene ikke har vært ansett som tilstrekkelig til å hindre odelsløsning.
- (35) Jeg tilføyer imidlertid at i NOU 2003: 26 Om odels- og åsetesretten, heter det på side 112–113 at selv om uttrykket ”drive ...bort” – som benyttes i både første og annet ledd – peker i retning av at løsningskravet rammer en som er etablert på odelseiendommen, må bestemmelsen kunne benyttes ”selv om den saksøkte har hatt kortvarig besittelse av gården, og også om vedkommende kanskje ikke har rukket å tiltre besittelsen på den tid løsningskravet blir fremmet”.
- (36) Katy Marie Hilleren har ikke foretatt noen investeringer i eiendommen. Som fremhevet av lagmannsretten, har hun imidlertid ”jevnlige gjennom hele oppveksten vært med og deltatt sammen med faren Magnus Hilleren når han har hjulpet broren Harald Hilleren med det løpende gårdsarbeidet. Katy Marie Hilleren hjalp også sammen med sin mor til med husstell og pleie”. Det dreier seg her om en innsats som er ytet i hennes fritid. Det er videre en kjensgjerning at hun har yrkesutdannelse som hjemmesykepleier og et yrke utenfor landbruket. Jeg tilføyer at hun sammen med ektefellen driver et gårdsbruk på Hafslø. Hun har mindreårige sønner. Etter min mening må det samlet sett ha dreid seg om en noe begrenset innsats på odelseiendommen.
- (37) Ankemotparten har anført at hun må identifiseres med den betydelige arbeidsinnsats som hennes far, Magnus Hilleren, har utført på eiendommen. I Rt. 2004 side 536 avsnitt 28 heter det at ordlyden i § 21 i første rekke tar sikte på en individuell vurdering ”ut fra de aktuelle parters egen situasjon”, men at ”forhold som knytter seg til den eldre generasjon, kan være et moment av en viss vekt”. Spørsmålet i den saken gjaldt identifikasjon mellom saksøker og hans far, mens problemstillingen i vår sak er om saksøkte kan identifiseres med sin far. Etter min mening må den eldre generasjonens arbeidsinnsats også kunne være et moment av en viss vekt til fordel for saksøkte. Selv om Magnus Hilleren har ytet en omfattende innsats på odelseiendommen, dreier det seg likevel også for hans del i all hovedsak om arbeid i fritiden.

- (38) Det følger av det jeg har nevnt, at Katy Marie Hilleren ikke er avhengig av odelseiendommen for sitt utkomme eller som bolig, og at hun ikke har landbruksutdannelse, selv om hun har erfaring fra driften av den gården som hun driver sammen med ektefellen.
- (39) De omstendigheter som jeg her har redegjort for, må avveies mot Nils Hillerens situasjon. Eiendommen er hans barndomshjem, og han arbeidet der frem til han som yngre sønn forlot gården 24 år gammel for å finne seg arbeid et annet sted. Jeg kan ikke se at Nils Hilleren er i noen annen situasjon enn mange andre som – fordi de ikke har hatt best odelsrett – har måttet flytte fra odelsgården og finne seg annet arbeid.
- (40) Det er ikke tvilsomt at Nils Hilleren har økonomisk evne til å sette odelseiendommen i stand. Etter odelsloven § 27 første ledd plikter den som overtar en eiendom ved odelsløsning, å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på og drive den i ti år. Tingretten la til grunn at han ikke aktet å overholde denne forpliktelsen, mens det for lagmannsretten ble anført at han ”vil leie ut jorden slik at den holdes i hevd. Han er pensjonist og kan bosette seg på gården”. I sin skriftlige erklæring til Høyesterett har Nils Hilleren imidlertid uttalt at han vil overholde bo- og driveplikten.
- (41) Ankemotparten har reist spørsmål om realismen i Nils Hillerens planer med hensyn til å bo på og drive gården. Jeg viser til at Høyesterett i Rt. 1990 side 278 og Rt. 2004 side 1695 har gitt uttrykk for at antesipert mislighold av driveplikten bare i unntakstilfeller vil føre til at odelsløsning nektes. Spørsmålet i begge sakene var om krav om odelsløsning representerte misbruk av odelsretten, men etter mitt syn må tilsvarende gjelde ved vurderingen etter § 21. Jeg peker på at odelsloven §§ 28 og 29 inneholder sanksjoner ved mislighold av bo- og driveplikten. Odelsløseren kan miste eiendommen, og den tidligere eier kan søke eiendommen tilbake. For Høyesterett har Nils Hilleren som nevnt gjort gjeldende at han akter å oppfylle bo- og driveplikten. Jeg kan da ikke se at det er grunn til å gå nærmere inn på dette.
- (42) Hensett til det jeg her har redegjort for, er det vanskelig å se at det er momenter ved Katy Marie Hillerens tilknytning til eiendommen, hennes forventninger om å overta den, eller annet i hennes situasjon som kan begrunne at det må anses klart urimelig at Nils Hilleren får løse eiendommen.
- (43) Det er heller ikke noe ved Nils Hillerens forhold som tilsier at han kan nektes odelsløsning. Han har tilknytning til eiendommen gjennom sin oppvekst. Han har tilkjennegitt at han vil bosette seg på og drive eiendommen.
- (44) Min konklusjon er således at det ikke vil være klart urimelig om Nils Hilleren får løse eiendommen på odel, og anken må tas til følge.
- (45) Den ankende part har krevd seg tilkjent saksomkostninger for alle instanser. Nils Hilleren har imidlertid først i forbindelse med ankeforhandlingen for Høyesterett avklart at han akter å overholde odelslovens bestemmelser om bo- og driveplikt, noe som han kunne ha avklart på et langt tidligere tidspunkt. Jeg er derfor, om enn under en viss tvil, kommet til at saksomkostninger ikke bør tilkjennes for noen instans.
- (46) Jeg stemmer for denne

## D O M :

1. Nils Hilleren kjennes berettiget til å løse eiendommen gnr. 133 bnr. 2 i Luster fra Katy Marie Hilleren.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

(47) Dommer **Coward:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(48) Dommer **Oftedal Broch:** Likeså.

(49) Dommar **Utgård:** Det same.

(50) Dommer **Aasland:** Likeså.

(51) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

## D O M :

1. Nils Hilleren kjennes berettiget til å løse eiendommen gnr. 133 bnr. 2 i Luster fra Katy Marie Hilleren.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: