



# NORGES HØYESTERETT

Den 19. april 2007 avsa Høyesterett dom i

**HR-2007-00725-A, (sak nr. 2006/1841), sivil sak, anke,**

Knut Magne Hauge

Monica Eide

(advokat Robert Neverdal – til prøve)

mot

Anne Lid

(advokat Pål H. Heldal)

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

- (1) Dommer **Bruzelius**: Saken gjelder spørsmålet om ”skifte av tilhøva” har ført til at en eiendom ikke lenger kan nyttes til landbruksdrift, jf. odelsloven § 23 jf. § 1.
- (2) Eiendommen Lid, gnr. 211 bnr. 3 ligger i Lindås kommune, ca. 12 kilometer fra kommunesenteret Knarvik og ca. 35 km fra Bergen sentrum. Samlet areal er om lag 140 dekar. Jordbruksarealet er 19 dekar, hvorav 9,5 dekar er overflatedyrket jord og 9,5 dekar gjødslet beitejord. Skogarealet er på 113 dekar, hvorav 95 dekar er klassifisert som produktiv skog i gruppe S og H, mens 18 dekar er klassifisert som M, for øvrig også klassifisert som beite. Restarealet – 8 dekar – er annet areal. Til eiendommen hører en 1/48 ideell andel av gnr. 224 bnr. 13 i Steinseterdalen og en 1/8 del av hytte/sæl. Dette området ble tidligere benyttet som fjellbeite for sau.
- (3) Lid består av to teiger. Innmarksteigen ligger om lag 1, 5 km fra Europavei 39, og er delt i to av en kommunal bilvei. På teigen er oppført et våningshus, bygget i 1830, sist ombygget i 1960, og et hus som ble bygget for birøkt i 1975 (”Biehuset”). Annen etasje i dette huset ble i 1995 bygget om til bolig. Dessuten finnes det et stabbur, bygget i 1900, som i nyere tid er bygget om til bolig. Det finnes også en driftsbygning – en løe med silo – fra 1850, sist ombygget i 1995.

- (4) Utmarksteigen ligger noen hundre meter fra innmarksteigen. Veien til skogsteigen er en gruset, kommunal vei som går over i en skogsvei.
- (5) Eiendommen har vært i familien Lids eie fra 1860-årene. Magnus Lid, ankemotpartens bestefar, overtok eiendommen i 1946. I 1950- og 1960 årene ble det dyrket frukt på 60–70 trær, som imidlertid ble fjernet rundt 1960. Magnus Lid overdro i 1974 eiendommen til Einar Lid, ankemotpartens far. I noen år før overtakelsen drev han bruket sammen med faren, og denne deltok i driften frem til slutten av 1980-tallet.
- (6) Einar Lid, som eide eiendommen fra 1974 til 2004, prøvde forskjellige former for landbruksdrift på eiendommen, men hadde hele tiden full jobb utenfor eiendommen i tillegg. I 1974 bygget han om sauefjøsset ved at driftsbygningen ble utvidet for datidens løsdrift med ungdyr. Lid investerte samtidig i nytt maskineri, for eksempel firehjulsdrevet traktor og forhøster.
- (7) I 1974 ble det drevet med sau på eiendommen. Det er uenighet om det var 10 eller 20 vinterforete sauer, og om driften opphørte kort tid etter overtakelsen i 1974 eller i 1980. Det er enighet om at det ble drevet med storfe frem til 1983. Men det er uenighet om melkeproduksjonen opphørte i 1962 eller 1974. Under enhver omstendighet drev Einar Lid i det alt vesentlige med kjøttproduksjon.
- (8) Magnus Lid drev med bringebærproduksjon fra 1975. Det er uenighet om den opphørte i 1983 eller 1993, men ifølge Einar Lid ga den ikke noe overskudd. Han har ikke selv drevet med bærproduksjon, men holdt bier fra 1972 til 1987, og har opplyst at han maksimalt hadde 25 bikuber, mens ankemotparten hevder at det var om lag 40. Einar Lid har uttalt at honningproduksjonen enkelte år ga bra med inntekter, mens den andre år gikk i minus. Den var arbeidskrevende.
- (9) Einar Lid anskaffet hest i 1984 og hadde etter hvert flere hopper og oppdrettet noen unghester. Han hadde hest på bruket frem til 2001, men hesteholdet ble i det vesentlige avsluttet noen år tidligere. Lid har karakterisert dette som en hobby.
- (10) Lid slo gress på eiendommen frem til 2001. Gresset ble solgt, men ga ikke overskudd. Fra 2001 er gresset blitt slått av eieren av et nabobruk. Naboen verken betaler for fôret eller får vederlag for slått. Han høster kun fôr som kan slås med fôr høster, dvs. om lag 7 dekar av eiendommen. Det resterende av jordbruksarealet er ikke egnet for maskindrift. Naboen er eier av det eneste bruket i bygden hvor det fremdeles drives med sau og storfe. Han slår gresset på 12 nedlagte bruk, hvorav Lid er et av de minste.
- (11) Einar Lid drev ikke skogsdrift, men tok ut skog til eget bruk. Det var ikke skogsdrift på nabobrukene i hans eiertid, og er det heller ikke i dag.
- (12) Det vesentligste av maskiner og redskap ble solgt i 2001.
- (13) Einar Lid solgte i 2004 eiendommen til Knut Magne Hauge og Monica Eide for 1 200 000 kroner. De er ikke i slekt med Lid. I avtalen ble satt som vilkår at Lid skulle ha livsvarig bo- og disposisjonsrett til "Biehuset", og at han skulle holde kjøperne skadesløse ved en eventuell odelsløsings sak. Hauge og Eide har bodd på eiendommen siden 2000, først i "Biehuset", og fra høsten 2002 i våningshuset, hvor de fremdeles bor. De fikk 29. mars 2004 konsesjon til å overta eiendommen.

- (14) Anne Lid, født 1969, er den yngste av Einar Lids fem barn, og har vokst opp på eiendommen. Hun bor nå med sine to barn i en enebolig oppført i 2006 i nærheten av Lid.
- (15) Ved stevning 19. mars 2004 til Nordhordland tingrett reiste Anne Lid søksmål mot Hauge og Eide med sikte på å løse eiendommen på odel. I stevningen ble også krevd fastsatt odelstakst og avløsning av Einar Lids borett. De saksøkte gjorde gjeldende at eiendommen ikke oppfylte kravene til odlingsjord i odelsloven § 23, jf. §§ 1 og 2. De var imidlertid enige i at dersom eiendommen er odlingsjord har Anne Lid odelsrett, og kan løse eiendommen på odel.
- (16) Nordhordland tingrett, som var satt med fagkyndige meddommere, avsa 21. desember 2004 dom med slik domsslutning:
- ”1. **Knut Magne Hauge og Monika Eide vert frifunne.**
2. **Sakskostnader vert ikkje tilkjende.”**
- (17) Tingretten kom til at eiendommen oppfylte kravet til 20 dekar jordbruksareal, jf. odelsloven § 2 første ledd. Retten mente imidlertid, om enn under tvil, at det ut fra endrete forhold på eiendommen og de driftsmessige ressurser som ligger til gården, ikke lenger var påregnelig at en fornuftig kjøper ville overta eiendommen for å drive landbruk, slik at vilkåret i odelsloven § 1 ikke var oppfylt. Tingretten behandlet da verken kravet om odelstakst eller om avløsning av borett.
- (18) Anne Lid anket til Gulating lagmannsrett. Anken gjaldt spørsmålet om odelsløsning. Lagmannsretten avsa 18. oktober 2006 dom med slik domsslutning:
- ”1. **Anne Lid har rett til å løysa eigedomen gnr 211, bnr 3 og ideell del i gnr 224, bnr 3, båe i Lindås kommune, for odelstakst.**
2. **Sakskostnader for lagmannsretten vert ikkje tilkjent.**
3. **Anne Lid betaler innan 2 – to – veker frå forkynning av denne domen sakskostnader for førehavinga i tingretten av spørsmålet om odelstakst til Knut Magne Hauge og Monica Eide med kr 23 956 – kronertreogtjuetusennihundreogfemtiseks 00/100 – med tillegg av rente etter forseinkingsrentelova frå domsforfall til betaling skjer.”**
- (19) Lagmannsretten var enig med tingretten i at den samlede produksjonsmessige verdien av eiendommen tilsvarer minst 20 dekar samlet jordbruksareal. Retten kom under en viss tvil til at det er realistisk å forvente at noen vil drive landbruksdrift på eiendommen med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen. Slik lagmannsretten så det, var det grunn til å regne med at drift av eiendommen ville gi en årlig inntekt på noe mer enn 30 000 kroner, fordelt med 20 000 kroner i inntekter fra utleie av boliger og 10 000 kroner fra skogsdrift.
- (20) Knut Magne Hauge og Monica Eide anket til Høyesterett. Anken gjaldt rettsanvendelsen, bevisbedømmelsen og saksbehandlingen for så vidt gjelder domsslutningens punkt 1 og 2. Høyesteretts kjæremålsutvalg nektet anken over saksbehandlingen fremmet med hjemmel i tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 4, men henviste anken for øvrig til Høyesterett.

- (21) Det er for Høyesterett fremlagt fem skriftlige erklæringer utferdiget av fire sakkyndige vitner som alle tidligere har avgitt erklæringer og møtt for lagmannsretten. Saken for Høyesterett står i det alt vesentlige i samme stilling som for de tidligere instanser.
- (22) De ankende parter – *Knut Magne Hauge og Monica Eide* – har i korte trekk anført:
- (23) Lagmannsretten har feilaktig kommet til at eiendommen kan nyttes til landbruksdrift. Det er ikke påregnelig at landbruksdrift på eiendommen vil gi et økonomisk overskudd. Lagmannsretten har i strid med rettspraksis vektlagt tillegginntekter fra utleie av boliger på linje med inntekter fra skogsdriften.
- (24) Det er ikke realistisk å anta at en fornuftig person vil starte opp med landbruksdrift på eiendommen, med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen. Dette gjelder såvel sauedrift, bærproduksjon som skogsdrift, selv om det teoretisk sett ville være mulig å oppnå et mindre overskudd fra en eller flere av disse driftsformer. Lagmannsretten har korrekt kommet til at verken sauedrift eller produksjon av bær vil gi overskudd. Retten har imidlertid feilaktig lagt til grunn at inntektsgrunnlaget for disse driftsformer vil kunne bedre seg i fremtiden, slik at de kan startes opp senere.
- (25) Det bestrides at skogsdrift vil kunne gi et overskudd på 10 000 kroner, slik lagmannsretten må antas å ha lagt til grunn. Lagmannsretten har ikke hensyntatt at skogsdrift forutsetter utbedring av veien til skogsteigen. Ettersom drift av jordbruksarealet ikke vil gi noen positiv avkastning, har retten uriktig bare belastet skogsdriften med halvparten av kostnadene til en traktor. Det er også vanskelig å se at lagmannsretten i tilstrekkelig grad har tatt hensyn til kapitalkostnader forbundet med erverv av eiendommen.
- (26) To tredjedeler av den inntekten som lagmannsretten kom frem til, skriver seg fra utleie av boliger på Lid. Lagmannsrettens rettsanvendelse her er imidlertid uriktig, da en slik tilleggsinntekt ikke kan danne det vesentligste eller eneste grunnlag for å anse eiendommen som landbrukseiendom, jf. Rt. 2001 side 561 (Nordtveiten) og Rt. 2002 side 112 (Gilsløys).
- (27) Den driften og det overskuddet som lagmannsretten har funnet påregnelig og realistisk, er heller ikke samlet sett tilstrekkelig til å fylle vilkåret i § 1. Det må ses hen til de stadig endrede driftsvilkår for jordbruk i Norge.
- (28) Nyere avgjørelser fra ting- og lagmannsrettene viser at større bruk enn Lid har mistet status som odlingsjord fordi de ikke lenger gir tilstrekkelig økonomisk avkastning. Ved anvendelsen av vilkåret i odelsloven § 1 må utviklingen innen landbruket tillegges vekt. Odelsrett må forbeholdes eiendommer som er drivverdige og som har noe å si for landbruket, og avgrenses slik at den ikke omfatter attraktive områder for boligutbygging. Det vises i denne sammenheng til odelslovutvalgets forslag i NOU 2003: 26 om å sløyfe vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift” samtidig som utvalgets flertall går inn for å øke arealkravene i lovens § 2 for både jordbruksarealer og skogsarealet til henholdsvis 50 dekar og 1 000 dekar produktiv skog.
- (29) Knut Magne Hauge og Monica Eide har nedlagt slik påstand:

**”1. Knut Magne Hauge og Monica Eide frifinnes.**

2. **Anne Lid dømmes til å betale saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett til Knut Magne Hauge og Monica Eide og saksomkostninger for Norges Høyesterett til det offentlige, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.”**

- (30) Ankemotparten – *Anne Lid* – har i korte trekk anført:
- (31) Lagmannsrettens dom bygger på riktig lovanvendelse og bevisbedømmelse. Retten har riktig lagt til grunn at den påregnelige årlige inntekt fra drift av eiendommen vil være minst 30 000 kroner, og at et slikt beløp er et tilskudd av betydning til familiens underhold.
- (32) Lagmannsretten har riktig bygget på Høyesteretts anvisning av vurderingstemaet i odelsloven § 1, og tatt utgangspunkt i naturgitte forhold og andre kriterier. Retten har også riktig vurdert driftsmulighetene på så vel kort sikt som i et noe lenger perspektiv.
- (33) Ankemotparten er imidlertid uenig i lagmannsrettens vurdering av påregnelig avkastning av jordbruksdrift på eiendommen. Det er flere driftsformer som vil kunne gi et positivt bidrag til avkastningen fra eiendommen, om ikke nå så i et lenger tidsperspektiv. Dette gjelder så vel sauedrift som bærproduksjon.
- (34) Partene er for Høyesterett enige om at eiendommen oppfyller arealkravet i odelsloven § 2. Det gjelder da en presumsjon for at eiendommen ”kan nyttast til landbruksdrift” med mindre særlige grunner tilsier noe annet, jf. Rt. 2000 side 1634 (Store Døvik).
- (35) Kravet om at en eiendom skal gi et tilskudd av betydning til familiens underhold er uklart, men er oppfylt i denne saken. Det er ikke fastsatt noen nedre grense til slik avkastning, jf. Nordtveitdommen på side 566 sammenholdt med side 567. En vurdering av eiendommens økonomiske avkastning må under enhver omstendighet ha et langsiktig perspektiv og vurdere inntekter fra jordbruksvirksomhet og tilleggsinntekter samlet. Økonomiske beregninger har dessuten mindre vekt dersom øvrige hensyn trekker i en annen retning.
- (36) Dagens rettstilstand er problematisk og prosessfremkallende. De ankende parter standpunkt innebærer at alle småbruk av tilsvarende størrelse må anses å ha mistet karakteren av odlingsjord. Dersom en eiendom – som Lid – har karakter av å være en landbrukseiendom, gjelder det imidlertid som nevnt, en presumsjon for at en fornuftig person vil kjøpe eiendommen som landbrukseiendom med sikte på landbruksdrift. Ellers vil det i realiteten bli stilt strengere arealkrav til odlingsjord enn hva som følger av arealkravet i lovens § 2.
- (37) Anne Lid har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Gulating lagmannsretts dom pkt. 1 stadfestes.**
2. **Knut Magne Hauge og Monica Eide dømmes in solidum til å betale saksomkostninger til Anne Lid for tingrett og lagmannsrett, samt saksomkostninger for Norges Høyesterett til det offentlige med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”**
- (38) *Mitt syn på saken:*

- (39) For Høyesterett er spørsmålet utelukkende om eiendommen er odlingsjord etter odelsloven § 1 jf. § 23. Paragraf 1 stiller opp to krav til odlingsjord – eiendommen må kunne nyttes til landbruksdrift og oppfylle visse minstekrav til størrelse. Arealkravene er regulert i § 2 som – etter en lovendring i 2001 – foreskriver at eiendommen enten må ha et jordbruksareal på minst 20 dekar eller at det hører til så ”mykje anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdi tilsvarar minst 20 dekar jordbruksareal”. For ”rein skogeigedom” er arealkravet i annet ledd annet punktum at det produktive arealet må være minst 100 dekar. Arealkravet er imidlertid som nevnt ikke tema i saken. Det Høyesterett skal ta standpunkt til, er om kravet om at eiendommen ”kan nyttast til landbruksdrift” ikke lenger er oppfylt på grunn av ”skifte av tilhøva”, jf. § 23. Selv om sistnevnte paragraf bare viser til § 2, er det ikke tvilsomt at også dette vilkåret i § 1 må være oppfylt, jf. senest Rt. 2002 side 112 på side 116 (Gisløys).
- (40) Vurderingen av Lid som landbrukseiendom må ta utgangspunkt i de naturgitte vilkårene og økonomiske mulighetene for landbruksdrift. I Rt. 1998 side 450 (Vesterøya) er vurderingstemaet formulert slik på side 454:
- ”...Det er ikke et vilkår at eiendommen kan være familiens eneste næringsgrunnlag, men den må kunne gi et tilskudd av betydning til familiens underhold, jf. NOU 1972: 22 side 44 og avgjørelsene i Rt. 1972 side 1286 og Rt. 1974 side 195.**
- Problemstillingen er om det – ut fra de rådende forhold eller sett i et lengre tidsperspektiv – kan fremstå som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift. Av sentral betydning er her de naturgitte og økonomiske muligheter for landbruksdrift på eiendommen. Andre momenter er – ifølge lovforarbeider og rettspraksis – den aktuelle bruk av eiendommen, om den tidligere har vært benyttet til landbruksdrift, og karakteren av det området der eiendommen ligger.”**
- (41) Vurderingstemaet er således om det fremstår som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift. Sentrale elementer i denne vurdering er de naturgitte og økonomiske muligheter for slik drift, jf. Rt. 2001 side 561 (Nordtveiten) og Gisløysdommen. Det er i Nordtveitdommen på side 567 uttalt at kravet om ”tilskudd av betydning” ikke innebærer noe krav om en bestemt minsteavkastning. Det følger imidlertid av rettspraksis at et bruk som ikke gir noe vederlag for den arbeidsinnsats som nedlegges, ikke fyller vilkåret om å kunne ”nyttast til landbruksdrift”, og dermed heller ikke kan anses som odlingsjord etter odelsloven § 1. I Nordtveitdommen på side 567 skiller førstvoterende mellom avkastning av bruken av eiendommen til landbruksdrift og tilleggsinntekter fra for eksempel utleie til jakt, og uttaler at slike tilleggsinntekter ikke kan ”danne det eneste eller vesentligste grunnlag for å anse en eiendom som landbrukseiendom”, se også Gisløysdommen på side 119.
- (42) Jeg går på dette grunnlaget over til å drøfte om Lid fremdeles fyller vilkårene til odlingsjord. I samsvar med rettspraksis må det foretas en objektiv vurdering av om eiendommen kan nyttes til landbruksdrift. Ankemotparten har gjort gjeldende at når arealkravene i lovens § 2 er oppfylt, gjelder det en presumsjon for at eiendommen er odlingsjord, og at lovgiver gjennom arealkravene har angitt hvilke bruk som kan odles. Jeg er ikke enig i at det. Paragraf § 1 stiller opp to vilkår som begge må være oppfylt for at en eiendom skal anses som odlingsjord. Vilket om at eiendommen kan nyttes til landbruksdrift kommer først til anvendelse når eiendommen oppfylder arealkravet. Dette fremgår klart av Ot.prp. nr. 33 (2000–2001) hvor departementet på side 52 venstre spalte peker på at økningen av arealvilkåret ikke løser ”usikkerheten for de odelsberettigede

mht. hvilke eiendommer som er odlet eller kan odles, jf. den dreining i rettspraksis som er beskrevet under gjeldende rett. En viser i den forbindelse til at kriteriene både i odelsloven § 1 og § 2 må være oppfylt for at en eiendom kan odles. ...”.

- (43) Tingretten og lagmannsretten har vurdert forskjellige driftsformer på Lid, og partene har for Høyesterett lagt frem oppdaterte uttalelser fra sakkyndige vitner om mulighetene for regningssvarende sauedrift, bærproduksjon, fôrproduksjon og skogsdrift på eiendommen. Begge de tidligere instanser kom til at verken sauedrift eller produksjon av bringebær eller jordbær vil gi positivt driftsresultat. Lagmannsretten la imidlertid til grunn at dette kunne endre seg på lengre sikt. Slik jeg ser det, er utviklingen innen landbruket så usikker at en mulig positiv utvikling vanskelig kan tas i betraktning. De oppdaterte beregningene som er lagt frem for Høyesterett, gir etter min vurdering ikke grunnlag for å endre de tidligere instansers samstemte konklusjon for så vidt gjelder overskudd fra sauedrift, bærproduksjon eller fôrproduksjon på Lid nå. Slik jeg ser det, gir utviklingen for mindre bruk med slike naturgitte forhold som Lid har, heller ikke grunnlag for å si at slik produksjon vil kunne forventes å bli lønnsom i et lengre tidsperspektiv.
- (44) Lagmannsretten har lagt til grunn at skogsdrift vil kunne gi et årlig driftsoverskudd. Retten viser til at et sakkyndige vitne har anslått det ”årlege dekningsbidraget til 10 650 kroner”, og legger til grunn at ”korkje avvirking eller transport vil redusera dekningsbidraget på ein slik måte som den sakkunnige Frønsdal synest å føresetja. Det er ved denne vurderinga også teke omsyn til kostnadene ved å disponera traktor og anna utstyr til det aktuelle føremålet”. Tingretten, som var satt med fagkyndige meddommere, kom til at ”skogdrifta ikkje vil kunne gi noko økonomisk tilskot til gardsdrifta, utover uttak av tømmer og ved til eige bruk”. For Høyesterett har det vært lagt frem oppdaterte uttalelser fra de sakkyndige vitnene som møtte i lagmannsretten. De har utarbeidet kalkyler ut fra forskjellige driftsmetoder. Den vesentligste forskjellen i beregningene er ulikheter i synet på kostnader forbundet med å få virket transportert ut fra skogsteigen. Jørgen Frønsdal har lagt inn kostnader til opprustning av vegen, mens Erling Skiple mener det kan benyttes kippkjøring, som han mener vil være rimeligere. Det er også ulikheter i synet på kostnader med og mulighetene for å etablere en opplagsplass for virket som hugges. Begge har tatt med renter og avskrivning av en halv traktor. Men når det ikke er grunnlag for å anta at jordbruksarealet vil gi noen positiv avkastning må skogsdriften etter min mening belastes hele denne kostnad.
- (45) Selv om man, som lagmannsretten, legger til grunn at skogsdriften vil kunne gi et dekningsbidrag på rundt 10 000 kroner, vil det måtte gjøres et fradrag for å forrente kjøpesummen. Da det ikke er avholdt odelstakst, er det vanskelig å si hvor stor den vil bli. Lagmannsretten har uttalt at den har tatt hensyn til dette, men det er vanskelig å se at så er tilfelle, når den samtidig sier at ”landbruksdrift på eigedomen kan gje eit tilskot på i overkant av kr 30 000 per år”.
- (46) To tredjedeler av den inntekten som lagmannsretten har regnet med, kommer fra utleie av boliger på Lid. Tingretten fant ikke grunn til å trekke utleie av boliger inn i driftsgrunnlaget for eiendommen da den mente at det ville dreie seg om helårsutleie. Lagmannsretten har på den annen side uttalt at ”utleiga må vera ei støtteinntekt, og at det såleis må oppstillast ein føresetnad om anna landbruksdrift som kan gje eit økonomisk tilskot. Utleige som einaste inntektskjelde kan etter lagmannsretten sitt syn ikkje seiast å vera landbruksdrift”. Jeg er enig med lagmannsretten i at slike utleieinntekter må ses som tilleggsinntekter, og i at de ikke alene kan ses som inntekt av landbruksdriften.

- (47) Det er for Høyesterett ikke lagt frem opplysninger som gir grunnlag for å fravike lagmannsrettens anslag om et årlig dekningsbidrag på 20 000 kroner fra utleie av "Biehuset" og stabburet. Jeg har da ikke tatt standpunkt til spørsmålet om avløsning av Einar Lids borettsrett til "Biehuset". Men etter mitt syn kan tilleggsinntekter ikke utgjøre det vesentligste grunnlaget for å anse en eiendom som landbrukseiendom. Jeg viser her til det jeg tidligere har gjengitt fra Nordtveitdommen, jf. Gisløysdommen på side 119. Når inntekter fra skogen ikke er større enn her, kan således ikke utleieinntekter på 20 000 kroner medføre at eiendommen anses som landbrukseiendom.
- (48) Det foregår i dag ikke noen form for drift på Lid. Den tidligere eier, Einar Lid, forsøkte ulike driftsformer uten å finne noen av dem regningssvarende, og, slik jeg ser det, har driften i det alt vesentlige ligget nede siden 1990, selv om Lid i 1995 investerte i ny silo. Det vesentligste utstyret er solgt og driftsbygningen vil, som fremhevet av tingretten, måtte oppgraderes før den kan nyttes til dyrehold. Det fremstår da for meg som lite realistisk å anta at en fornuftig kjøper vil være interessert i å overta eiendommen for å drive jordbruksarealet på eiendommen.
- (49) Skogen har som nevnt ikke tidligere vært drevet. Lid fikk i 1993 utarbeidet en skogbruksplan, men skogen ble den gangen ikke funnet drivverdig. Jeg vil ikke helt se bort fra at skogsdrift vil kunne gi et mindre økonomisk overskudd, selv om det nok vil være lavere enn det beløp som lagmannsretten må antas å ha lagt til grunn. Men et mulig overskudd fra skogsdriften gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å anta at en fornuftig kjøper vil være interessert i å erverve eiendommen for å drive skogen. Mulighetene for tilleggsinntekter fra utleie av boliger og jakt kan, slik jeg ser det, ikke medføre en annen konklusjon.
- (50) Jeg tilføyer at etter endringen i 2001 av arealkravet i § 2 første ledd ble det nedsatt et utvalg for å evaluere odelslovgivningen. Utvalgets forslag er tatt inn i NOU 2003: 26. Etter utvalgets syn er utformingen av odelsloven § 1 uheldig fordi bestemmelsen inneholder kriterier som gir rom for et vidt skjønn. Utvalget gikk derfor inn for å øke arealkravene i § 2 vesentlig, mens vurderingstemaet "kan nyttast til landbruksdrift" i § 1 ble foreslått sløyfet.
- (51) Odelsloven § 1 er etter min mening prosessdrivende. Det er i saker hvor det er tvilsomt om en eiendom fremdeles har karakter av å være landbrukseiendom, som det oppstår tvister. For å hindre kostbare rettsaker er en retts teknisk enklere løsning ønskelig.
- (52) Etter en objektiv vurdering av Lid er min konklusjon at eiendommen ikke lenger er odlingsjord, jf. odelsloven § 23 sammenholdt med § 1, og at kravet fra Anne Lid ikke kan tas til følge. Tingrettens dom blir etter dette å stadfeste.
- (53) De ankende parter har krevd seg tilkjent saksomkostninger for alle instanser. Saken har imidlertid reist spørsmål av generell interesse i relasjon til vurderingen av odelsloven § 23, jf. § 1 etter lovendringen i 2001, som ikke har vært behandlet av Høyesterett tidligere, og jeg er derfor kommet til at omkostninger ikke bør tilkjennes for noen instans for så vidt gjelder spørsmålet etter odelsloven § 1. Lagmannsrettens domsslutning punkt 3 – som gjelder saksomkostninger i tilknytning til tingrettens behandling av odelsstakstkravet – er ikke påanket, og er således rettskraftig. Jeg tilføyer at sakens parter har hatt fri sakførsel for Høyesterett.



(54) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for lagmannsretten og Høyesterett tilkjennes ikke.

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

(56) Dommer **Stang Lund:** Likeså.

(57) Dommer **Stabel:** Likeså.

(58) Justitiarius **Schei:** Likeså.

(59) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for lagmannsretten og Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: