



NOREGS HØGSTERETT

Den 20. september 2007 sa Høgsterett dom i

HR-2007-01597-A, (sak nr. 2007/158), sivil sak, anke,

Pinsevennes Evangeliesenter (advokat Erik Johnsrud)

mot

Arvid Eraker (advokat Thomas Hjermann – til prøve)
Solveig Eraker Svidal

R Ø Y S T I N G :

- (1) Dommar **Utgård**: Saka gjeld anke over rettsbruken i overskjønn til verdsetjing av eigedom ved odelsløyning, jf. odelslova § 49 første ledd.
- (2) Odelsoverskjønnet gjeld eigedommen gnr. 77 bnr. 4, 36 og 48. Eigedommen var av Karoline Eraker, som døydde 5. juni 2001, testamentert til Den norske Israelsmisjon og Stiftelsen Pinsevennes Evangeliesenter. Organisasjonane fekk tinglyst heimel 1. desember 2004, og same dag vart det tinglyst skøyte frå Israelsmisjonen til Evangeliesenteret, som deretter har vore eineeigar.
- (3) Karoline Eraker var enkje etter Agrim Eraker som døydde 14. desember 1990. Karoline overtok eigedommen etter gjensidig testament, som også gav henne rett til å rå over heile buet ved testament. Ekteparet hadde ikkje barn saman. Agrim hadde eit særkullsbarn, som har fått arven sin oppgjort etter avtale.
- (4) Det er to saksøklarar i odels-saka. Arvid Svein Eraker er brorson til Agrim Eraker, medan Solveig Marie Eraker Svidal er syster til Agrim.
- (5) Eigedommen er eit gardsbruk i Eraker i Lærdal kommune, vel 40 kilometer frå Lærdalsøyri. Tunet ligg 200 meter frå riksveg og ca. 500 meter over havet. Fulldyrka mark er opplyst å vere 55 dekar og overflatedyrka mark 15 dekar. I tillegg er det eit

skogareal på vel 1200 dekar, som i det hovudsaklege er lauvskog. Dette skogarealet som er brattlendt, ligg i tilknytning til innmarka. Til eigedommen ligg det vidare 65 prosent eigardel i eit sameige i fjellet med oppgitt areal på ca. 37 500 dekar. Av dette ligg 24 000 dekar meir enn 1 100 meter over havet. Fjelleigedommen ligg på Hemsedalsfjellet, 10-15 km frå bygda. Det er opplyst at det på bruket ikkje har vore nokon aktivitet som har utløyst offentlege tilskot dei siste ti åra.

- (6) Saksøklarane tok ut stemning med krav om odelsløyising 30. desember 2003. Evangeliesenteret motsette seg ikkje løyising, og saka gjekk etter det over til odelstakst.
- (7) Sogn tingrett avheimla 19. oktober 2005 skjønnet med slik slutning:
- ”1. Odelstaksten for gnr. 77 bnr. 4, bnr 36 og 48 i Lærdal kommune, vert sett til kr. 2.100.000,- – kronertommillionareitthundretusen–.
 2. I avtalar med høvesvis Vegard Blesvik Eriksen og Henning Horne om rett til jakt og fiske, påhefta gnr 77 bnr 4, vert retten til fornying av avtalane avløyst.
 3. Innan 14 dagar frå forkynninga av dette skjønnet betalar Arvid Eraker og solveig Eraker Svidal, ein for begge og begge for ein, kr 120.000,- til advokat Erik Johnsrud til dekking av sakskostnader.
 4. Saksøklarane ber dei lovbundne utgiftene med skjønnet.”
- (8) Begge partane kravde overskjønnet. Gulating lagmannsretts overskjønnet 22. november 2006 har slik slutning:
- ”1. Odelsovertakst for gnr. 77 bnr. 4, 36 og 48 settes til kr. 1.400.000 – kronerentmillionfirehundretusen –.
 2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Arvid Eraker og Solveig Eraker Svidal, en for alle og alle for en, 250 068 – tohundreogfemtusenogsekstiåttekroner til Stiftelsen Pinsevennenes Evangeliesenter innen 2 – to – uker fra forkynnelse av odelsovertaksten med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”
- (9) Stiftelsen Pinsevennenes Evangeliesenter har anka overskjønnet til Høgsterett. Anken gjeld rettsbruken.
- (10) *Stiftelsen Pinsevennenes Evangeliesenter* har særleg halde fram:
- (11) Taksten skal byggje på det ein vanleg kjøpar vil gi for eigedommen til bruk hovudsakleg for landbruksføremål.
- (12) Ved verdsetjing av ein odelseigedom er det avgjerande marknadsverdien etter ei objektivisert vurdering, og ikkje ei vurdering ut frå den konkrete odelsløyisaren sine driftsplanar. Ved det alternativet med sauehald som lagmannsretten har bygd på, må det oppførast nye driftsbygningar. Med ei slik løyising er også kostnadene med desse bygningane i realiteten velta over på eigaren. Lagmannsrettens verdsetjing byggjer i realiteten på ein tankegang om avkastingsverdi, med frådrag for kostnader til driftsbygning. Dette er i strid med både ordninga i lova og med reelle omsyn. Dei same synsmåtene som når det gjeld kostnadene til driftsbygning, gjeld også kostnadene med driftslausøyre.

- (13) Det må leggjast til grunn at det er bu- og driveplikt for denne eiedommen. Men ein er likevel ikkje bunden til å leggje til grunn ein bestemt driftsmåte ved verdsetjinga, då det er mange ulike måtar driveplikta kan oppfyllest på. Regelverket opnar såleis også for at ein eigar kan leige bort jorda.
- (14) Stiftelsen Pinsevennes Evangeliesenter har sett fram slik påstand:
- ”1. **Gulating lagmannsretts odelsovertakst oppheves og hjemvises til lagmannsretten for ny behandling.**
 2. **Stiftelsen Pinsevennes Evangeliesenter tilkjennes saksomkostninger både for lagmannsrett og Høyesterett.”**
- (15) *Arvid Eraker og Solveig Eraker Svidal* har særleg halde fram:
- (16) Rettsbruken i overskjønnet er i samsvar med gjeldande rett. Lagmannsretten har stor valfridom med omsyn til val av metode ved verdsetjinga. Den valde metoden er nytta korrekt. Det er eit korrekt utgangspunkt at ein kjøpar vil ha bu- og driveplikt.
- (17) Lagmannsretten har teke stilling til driftsmåten og etter objektive kriterium kome til at denne er den mest nærliggjande og fornuftige. Når det er lagt til grunn at eiedommen best kan nyttast til kombinasjonsbruk med sauehald og utnytting av utmarksverdiar, byggjer det på ei konkret bevisvurdering. Denne kan ikkje Høgsterett prøve.
- (18) Det er ikkje slik at lagmannsretten har – eller skulle ha – nytta ei kapitalisering av nettoverdiane. I samsvar med prinsippa fastslegne i Rt. 1980 side 233 er den årlege avkastinga berre eitt av fleire moment ved verdsetjinga. Det er også slik at årlege vederlag etter vassdragsregulering går inn i ei slik totalvurdering, og at slike må omsyntakast ut frå den vekt dei vil ha for ein kjøpar som skal bu på og drive eiedommen, jf. særleg Rt. 1991 side 25.
- (19) Lagmannsretten har på ein relevant måte teke omsyn til at ein kjøpar vil ha kostnader til driftsbygning og driftslausøyre.
- (20) *Arvid Eraker og Solveig Eraker Svidal* har sett fram slik påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens slutning pkt 1 vert stadfest.**
 2. **Lagmannsrettens slutning pkt 2 vert oppheva.**
 3. **Det offentlege vert tilkjent saksomkostningar for Høgsterett med tillegg av lovebestemt rente frå forfall til betaling skjer.”**
- (21) *Eg er komen til* at anken må føre fram.
- (22) I odelslova § 49 første ledd heiter det:
- ”Verdsetjinga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eiedomen som er naturleg og påreknleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eiedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål.”

- (23) Lagmannsretten har som utgangspunkt for denne vurderinga vist til at det er taksttidspunktet som er avgjerande for verdsetjinga, jf. Rt. 1959 side 258. Det heiter så:
- ”Videre legges det til grunn at det er den pris som en vanlig kjøper vil kunne gi under de forutsetninger odelsloven §49 oppstiller, som skal fastsettes. Utgangspunktet blir å fastsette eiendommens objektive verdi til den bruk av eiendommen som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, begrenset til hva som kan forenes med at eiendommen hovedsakelig blir utnyttet til landbruksformål. Dette kan uttrykkes slik at det er meningen å finne fram til en bruksbestemt omsetningsverdi innen rammen av odelsloven § 49, jf Rt. 1980 s. 233. Ved dette vil det også komme inn vurdering som kan ligge utenom det driftsøkonomiske, som for eksempel eiendommens beliggenhet, bygningenes størrelse og standard m.v. Det må videre tas hensyn til de muligheter eiendommen har, ikke bare på taksttidspunktet, men også påregnelige endringer for fremtiden.”**
- (24) Lagmannsretten har i det som er sagt forstått dei grunnleggjande utgangspunkta i lova rett.
- (25) Begge partar la i prosedyren til grunn at det er bu- og driveplikt for eigedommen, og dette ligg også til grunn for lagmannsrettens avgjerd utan at det er sagt med reine ord.
- (26) Før eg går nærare inn på den konkrete rettsbruken, vil eg seie litt meir om dei konkrete omstenda som lagmannsretten har bygd på.
- (27) Når det gjeld bygningane på tunet, slutta lagmannsretten seg i stor utstrekning til tingrettens skildring av tilstanden. Lagmannsretten uttala at våningshuset er den bygningen som har verdi, sjølv om også den må rustast opp. Som tingretten kom lagmannsretten til at driftsbygningen var i så dårleg stand at den må rivast. Tingretten hadde lagt til grunn at bygningane på tunet hadde ein verdi på ca 100 000 kroner etter rivingskostnader, som gjekk inn ei samla vurdering.
- (28) Eigedommen har ein støl, som har vore nytta til utleige ved jakt og fiske. Også her slutta lagmannsretten seg i stor grad til tingretten, som hadde uttala at bygningane var i bra stand. Det vart likevel lagt til at det med tanke på utleige må skje ei viss oppgradering. Tingretten hadde vurdert verdien av alle husa på stølen til 100 000 kroner – også dette som element i ei samla vurdering.
- (29) Jordarealet har vore utleigd i dei seinare åra, og det vart betalt ei leige i 2005 på 8 300 kroner. Skogen er brattlendt, og det er uttala at den vanskeleg let seg nytte til anna enn ved.
- (30) For utleige av rett til jakt og fiske – medrekna for utleige av eit stølshus – hadde eigedommen i 2005 inntekter på i alt 28 700 kroner. Lagmannsretten la til grunn at det ikkje var haldepunkt for nemnande auka inntekspotensiale, med unntak for eitt fiskevatn der inntekta kunne aukast noko frå 12 000 kroner.
- (31) Til eigedommen ligg det årlege vederlag etter vassdragsreguleringar med i alt 75 690. Beløpa er indeksregulerte. Lagmannsretten har lagt til grunn at det er semje mellom partane om at det ikkje er aktuelt med innløyising av dei årlege beløpa i eingongsvederlag.

- (32) Til eigedommen høyrer det ei festetomt, der årleg leige er 5 890 kroner. Leiga er indeksregulert. Medan tingretten hadde kome til at det var grunnlag for utparsellering av hyttetomter, kom lagmannsretten til at så ikkje er tilfelle.
- (33) Det som her er sagt inneber at eigedommen i 2005 gav i overkant av 110 000 kroner i faste inntekter, og nærare 120 000 kroner når ein tek med leigeinntektene for jordarealet.
- (34) Ved verdsetjing av ein odelseigedom er det ikkje tale om kapitalisering av årlege inntekter. Slik kapitalisering vil likevel vere eitt av fleire moment ved verdsetjinga, jf. Rt. 1980 side 233. I dommen, der bruk av sakkunnige avkastingsvurderingar for ein skogeigedom i særleg grad var tema, er det uttala at "slike beregningar bør inngå som et ledd i et forsvarlig skjønn ...".
- (35) Avgjerda i Rt. 1991 side 25 gjaldt spørsmålet om vektlegging av verdien av innløyising av årlege beløp etter vassdragsregulering. I saka no er partane einige om at slik kontantinnløyising ikkje er aktuell. I dommen er det også merknader om dei årlege utbetalingane. Det heiter såleis at når "prisvurderingen foretas med utgangspunkt i at de årlige erstatninger skal beholdes, vil spørsmålet bli hva denne årlige inntekt vil bety for en kjøper". Det kan då etter mitt syn ikkje stille seg prinsipielt annleis med inntekter frå vassdragsregulering enn med andre inntekter, sjølv om det nok kan tenkjast ulik vektlegging til dømes ut frå om inntektene er sikre eller er meir uvisse.
- (36) Eg minner om at det dyrka arealet på løysingstidspunktet var bortleigd for 8 300 kroner i året.
- (37) Det er bu- og driveplikt for eigedommen. Ein vanleg kjøpar vil kunne oppfylle driveplikta mellom anna ved bortleige av den dyrka jorda, jf. konsesjonslova § 5 andre ledd, eller eventuelt ved dyrking av fôr til sal ved hjelp av leigd utstyr. Omsynet til oppfylling av driveplikta tilseier derfor ikkje noka bestemt løysing med omsyn til driftsform.
- (38) Tingretten uttala følgjande om drifta av eigedommen:

"Retten skal først merke at utviklinga tilseier at tida for denne eigedomen som tradisjonelt drive gardsbruk synest vere ute. Dersom odelsløyisaren vil satse på sauehald slik som han har forklart i retten, er det hans val. Retten kan ikkje sjå at det med gjeldande rammevilkår i landbruket vil vere mogeleg å hente nemnande avkasting frå garden ved å satse på husdyrhald. I alle høve vil det vere feil av retten gjennom verdsetjinga eller på annan måte å slutte seg til at dette bruket bør drivast vidare som tradisjonelt gardsbruk med hovudvekta på husdyrhald."

- (39) Lagmannsretten uttala for sin del følgjande om dei same spørsmåla:

"Det fremgår av tingrettens takst at utviklingen tilsier at tiden for denne eiendommen som tradisjonelt drevet gardsbruk synes å være ute. Dette er lagmannsretten ikke enig i. Det dreier seg om et bruk med middels stor innmark, men med betydelige utmarksområder. Det er atskillige gardsbruk på Vestlandet med mindre areal enn dette som er i drift. Etter lagmannsrettens syn vil bruket ligge til rette for husdyrbruk og grasproduksjon. Det vises i denne forbindelse til forklaring fra jordbrukssjefen i kommunen, Halvard Eri. Slik lagmannsretten forstår vil det være sau som det vil være mest aktuelt å drive med. Det vises både til at innmarken samt ikke minst de betydelige utmarksområdene eiendommen har, vil være godt egnet for dette. Dette vil også kunne være den drift som lettest lar seg forene med et arbeid utenom landbruksdriften, idet lagmannsretten legger til grunn at eiendommen vil være best egnet som et

kombinasjonsbruk. Hensett til at kvaliteten på bygningene på eiendommen er variabel der særlig driftsbygningen som nevnt er svært dårlig, vil det være nødvendig å investere i ny slik bygning. Jordbrukssjef Eri har anslått kostnadene i den forbindelse til i størrelsesorden vel 1 million kroner. Det vil også være nødvendig å skaffe en del redskaper, herunder en traktor. Men dette vil kunne skaffes brukt, og det vil antakelig også være mulig å leie redskaper eller ha de sammen med andre gårdbrukere. Samlet sett vil dette dreie seg om ikke ubetydelige kostnader.”

- (40) Lagmannsretten har såleis lagt til grunn drift med husdyrbruk og grasproduksjon. Det er uttala at bruket vil ”ligge til rette for husdyrbruk og grasproduksjon” og at det er sau ”det vil være mest aktuelt” å drive med. Men det blir ikkje uttala at dette er ei driftsform som – omsyn teke til investeringane – vil vere lønsam, og det blir heller ikkje sagt at denne driftsforma i tilfelle vil vere meir lønsam enn til dømes utleige av jorda. Det må leggjast til grunn at ein vanleg kjøpar av ein slik eigedom vil handle økonomisk rasjonelt, og han må eventuelt sjå på særlege ønskje om ei ulønsam driftsform som å vere på eigen kostnad utan verknad for verdien på eigdommen. Dette må også gjelde i eit tilfelle der det er knytt store inntekter til utmarksareala for eigdommen.
- (41) Gjennomgangen av den samla inntektssituasjonen for eigdommen underbyggjer etter mitt syn at inntektene frå utmarka her kan vere nytta til å sjå bort frå krav til lønsemd når det gjeld sauehald.
- (42) Når lagmannsretten ikkje har funne det naudsynt å ta stilling til om driftsforma er lønsam, byggjer lagmannsretten på feil lovbruk.
- (43) Anken har ført fram, og Stiftelsen Pinsevennenes Evangeliesenter må då tilkjennast sakskostnader for Høgsterett, jf. skjønnslova § 54 b, jf. § 54. Advokat Johnsrud har gitt inn sakskostnadsoppgåve med krav om salær 250 000 kroner, utlegg til utdrag 12 000 kroner, meirverdiavgift 65 500 kroner og ankegebyr 23 220 kroner. Etter mitt syn er salærkravet vesentleg for høgt. Det er tale om ei oversiktleg odelssak der advokaten har representert parten også i to tidlegare instansar, der det går fram av sakskostnadsavgjerdene for dei tidlegare instansane at det har vore utført eit omfattande arbeid. Dei aktuelle, sentrale dommane om verdsetjing i odelssaker vil ha vore aktuelle også i dei tidlegare rettane. I tillegg har det vore noko nytt rettsstoff for Høgsterett. Etter mitt syn bør nødvendig salær i saka setjast til 110 000 kroner med tillegg av meirverdiavgift 27 500 kroner. Med tillegg for utdrag med 15 000 kroner medrekna meirverdiavgift og ankegebyr med 23 220 kroner blir bør det då tilkjennast samla sakskostnader med 175 720 kroner.
- (44) Eraker og Eraker Svidal har også hatt innvendingar mot sakskostnadene for lagmannsretten. Det blir gjort gjeldande at det då var gitt forlikstilbod som skulle vore omsynstekne og at ein stor del av utgiftene heller ikkje var naudsynte. Av overskjønnet går det fram at det var innvendingar frå desse partane for lagmannsretten. Men innvendingane gjaldt ikkje dei spørsmåla som no er tekne opp, men var avgrensa til å gjelde kostnadene med to vitne. Eg kan ikkje sjå at det for Høgsterett er opplyst omstende når det gjeld forlikstilbod eller omfanget på kravet for lagmannsretten som gir grunnlag for å endre lagmannsrettens sakskostnadsavgjerd. Denne – som er punkt 2 i slutninga – blir såleis ståande.
- (45) Eg røystar etter dette for slik

D O M :

1. Lagmannsrettens overskjønn, slutninga punkt 1, blir oppheva og saka heimvist til ny behandling ved lagmannsretten.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Arvid Eraker og Solveig Eraker Svidal, ein for begge og begge for ein, 175 720 – eitthundreogsyttifemtusensjuhundreogtjue – kroner til Stiftelsen Pinsevennenes Evangeliesenter innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen med tillegg av den alminnelege forseinkingsrenta etter forseinkingsrentelova § 3 første ledd første punktum frå forfall til betaling skjer.

- (46) Dommer **Tjomsland:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (47) Dommer **Oftedal Broch:** Likeså.
- (48) Dommer **Endresen:** Likeså.
- (49) Dommer **Lund:** Likeså.
- (50) Etter røystinga sa Høgsterett slik

D O M :

1. Lagmannsrettens overskjønn, slutninga punkt 1, blir oppheva og saka heimvist til ny behandling ved lagmannsretten.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Arvid Eraker og Solveig Eraker Svidal, ein for begge og begge for ein, 175 720 – eitthundreogsyttifemtusensjuhundreogtjue – kroner til Stiftelsen Pinsevennenes Evangeliesenter innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen med tillegg av den alminnelege forseinkingsrenta etter forseinkingsrentelova § 3 første ledd første punktum frå forfall til betaling skjer.

Rett utskrift: