



NORGES HØYESTERETT

Den 20. november 2007 avsa Høyesterett dom i

HR-2007-01947-A, (sak nr. 2007/486), sivil sak, anke,

A (advokat Sverre Grette – til prøve)

mot

B (advokat Halvard Duesund)

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

- (1) Dommer **Skoghøy**: Saken gjelder krav om odelsløsning etter at et tidligere sameie er blitt oppløst ved tvangssalg. Spørsmålet er om odelsløseren har bedre odelsrett enn tvangssalgskjøperen.
- (2) C, som var født i 1902, og som hadde nedarvet odelsrett til eiendommen gnr. 102 bnr. 6 og gnr. 104 bnr. 12 og 17 i Grimstad kommune, overtok i 1966 eiendommen ved odelsløsning.
- (3) Han hadde vært gift med D, som døde i 1957. De hadde tre barn:
 - A, født i 1931,
 - E, født i 1933, og
 - F, født i 1940.
- (4) I 1971 overdro C eiendommen til F. Han hadde stiftet familie på slutten av 1960-tallet og hadde bodd på og drevet gården sammen med faren. Overdragelsen i 1971 medførte ingen endring i boforholdene, idet C fortsatt ble boende på gården sammen med F og hans familie.
- (5) F, som døde i 2006, hadde følgende barn:
 - G, født i 1970,

- H, født i 1971, og
- B, født i 1974.

- (6) I 1988 kom det til brudd mellom F og hans ektefelle. Hun flyttet da fra gården sammen med barna. I forbindelse med skilsmisseoppgjøret tilbakeskjøtet F i 1990 gården til C, som ble sittende som eier av eiendommen frem til han døde i 1992. Partene er enige om at tilbakeskjøtningen skjedde for å hjelpe F ved skilsmisseoppgjøret. Det ble ved tilbakeskjøtningen avtalt at F skulle ha livsvarig boret til eiendommen. I samsvar med denne avtale fortsatte F å bo på eiendommen etter tilbakeskjøtningen.
- (7) Etter at C døde i 1992, ble grunnbokshjemmelen som ledd i privat skifte overført til hans tre barn – D, E og F – med en ideell tredel på hver.
- (8) I brev av 3. april 2003 til eierne gav Grimstad ligningskontor uttrykk for at siden det var gått over ti år uten at boet var skiftet, måtte eiendommen i forhold til formuesligningen behandles som et tingsrettslig sameie. Etter dette fremsatte E 27. april 2004 begjæring om oppløsning av sameiet. Ved Sand tingretts kjennelse 6. juli 2004 ble det besluttet tvangssalg. Tvangssalget ble gjennomført som medhjelpersalg etter tvangsfullbyrdsloven §§ 11-12 til 11-42. Høyeste bud på eiendommen var på kr 770 000. Det ble avgitt av A. Ved Aust-Agder tingretts kjennelse 30. august 2005 ble hennes bud stadfestet. Skjøte til henne ble tinglyst 21. oktober 2005.
- (9) Ved stevning 16. februar 2006 til Aust-Agder tingrett reiste B odelssøksmål mot A med krav om at eiendommen skulle tilskjøtes B mot betaling av løsningssum etter odelstakst. A tok til motmæle og hevdet prinsipielt at tilbakeskjøtningen i 1990 fra F til C innebar at eiendommen ”gikk til en odelsfremmed, med den konsekvens at alle som på dette tidspunkt hadde odelsrett til eiendommen, mistet den ved utløpet av preskripsjonstiden”. Det forelå derfor ikke noen odelsløsningsadgang for noen. Subsidiært gjorde hun gjeldende at B ikke kunne løse den ideelle tredel som A hadde eid før tvangssalget ble gjennomført.
- (10) Med hjemmel i odelsloven § 64 ble saken delt slik at løsningsspørsmålet ble behandlet først.
- (11) Aust-Agder tingrett avsa 31. august 2006 dom med slik domsslutning:
- ”1. **A frifinnes.**
 2. **Saksomkostninger tilkjennes ikke.”**
- (12) Dommen er begrunnet med at C etter odelsloven av 1821 tapte sin odelsrett til eiendommen i 1974 – tre år etter at han hadde overdratt eiendommen til F – da odelspreskripsjonsfristen etter 1821-loven var tre år. Odelsloven av 1974 trådte i kraft 1. januar 1975. Etter tingrettens syn kunne bestemmelsen i odelsloven av 1974 § 42 første ledd ”ikke vekke til live tapt odelsrett”. Tingretten kunne ikke se at det var ”godtgjort at rettspraksis under den gamle odelsloven tilsa at foreldre ikke skulle miste sin odelsrett ved preskripsjonsfristens utløp 3 år etter at de hadde overskjøtet eiendommen til et av barna”. Etter rettens syn fremgår det av forarbeidene til odelsloven av 1974 at ”man ved innføringen av den nye odelsloven § 42 ... har ment å endre på den tidligere rettstilstand”. Siden C tapte sin odelsrett i 1974, mente tingretten at eiendommen ble odelsfri da F i 1990 tilbakeskjøtet eiendommen til C.

- (13) B påanket tingrettens dom til Agder lagmannsrett, som 2. februar 2007 avsa dom med denne domsslutning:
- ”1. B har rett til å løse eiendommen gnr 102 bnr 6 og gnr 104 bnr 12 og 17 i Grimstad kommune på odel fra A.
2. A betaler innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse saksomkostninger for tingretten med 63 073 – sekstitretusenogsyttitre – kroner og for lagmannsretten med 48 765 – førtiåttetusensjuhundreogsekstifem – kroner, begge beløp tillagt lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”
- (14) Lagmannsretten la til grunn at spørsmålet om hvem som er best odelsberettiget, måtte avgjøres på grunnlag av odelsloven av 1974. Etter lagmannsrettens syn følger det av dennes § 42 første ledd at B har best odelsrett. Selv om man skulle legge til grunn at § 42 første ledd ikke fikk anvendelse, mente lagmannsretten at B hadde løsningsrett overfor D. Lagmannsretten kunne ikke se at den omstendighet at gården i 1990 ble tilbakeført til C, skulle føre til at ”I de øvrige odelsberettigede skulle miste sine odelsrettslige posisjoner”.
- (15) A har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken retter seg mot lagmannsrettens rettsanvendelse.
- (16) I anken ble det som ny anførsel gjort gjeldende at det følger av odelsloven § 12, jf. § 78 første ledd at A har best odelsrett.
- (17) Bortsett fra denne nye anførselen står saken for Høyesterett i det vesentlige i samme stilling som for de tidligere instanser.
- (18) Den ankende part, A, har i korte trekk anført:
- (19) Det fremgår av odelsloven § 12 første ledd at av etterkommerne til odleren går eldre søsken foran yngre med seg og sine linjer. Dette innebærer at A går foran F og hans linje. Bestemmelsen i § 78 første ledd om at § 12 ”ikkje [får] verknad for dei som er fødde ... før 1. januar 1965”, er i rettspraksis tolket innskrenkende. Høyesterett har i Rt. 1988 side 791 lagt til grunn at bestemmelsen bare beskytter personer, og ikke linjer, og at den må forstås slik at de prioritetsregler som følger av odelsloven av 1974, ikke skal ”virke til skade for odelsberettigede født før 1. januar 1965”.
- (20) Dersom A ikke skulle få medhold i at hun har best odelsrett på grunnlag av § 12, jf. § 78 første ledd, anfører hun at B må være avskåret fra å løse eiendommen etter § 17 andre ledd. Bestemmelsen i § 45 om at det ikke går noen foreldelsesfrist mellom sameiere, er tolket slik at den ikke bare gjelder sameierne selv, men også deres linjer. Etter hennes syn må bestemmelsen i § 17 andre ledd om at en sameier ikke kan løse eiendommen fra tvangssalgskjøperen eller rettsetterfølgerne hans, tolkes på samme måte.
- (21) Etter As oppfatning kan B under ingen omstendigheter gjøre gjeldende løsningsrett på grunnlag av odelsloven § 42 første ledd. Da eiendommen ble tilbakeskjøt til C i 1990, var eiendommen i realiteten blitt odelsfri, idet personer med bedre odelsprioritet enn F hadde tapt sin odelsrett ved preskripsjonsfristens utløp i 1974. Odelsloven av 1821 inneholdt ikke noen regel tilsvarende odelsloven av 1974 § 42 første ledd. Det følger av

odelsloven av 1974 § 79 første ledd at den nye loven ikke får anvendelse i vår sak, da den ikke vekker til live odelsrett som er gått tapt under den gamle loven.

(22) A har nedlagt slik påstand:

”1. A frifinnes.

2. B dømmes til å erstatte As saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett – med tillegg av forsinkelsesrente i h.h.t. forsinkelsesrenteloven § 3, 1. ledd, 1. punktum, fra 14 dager etter forkynnelsen av Høyesteretts dom, til betaling skjer.”

(23) Ankemotparten, B, har i korte trekk anført:

(24) F var eier av eiendommen med nedarvet odelsrett fra 1971 til 1990. Det følger av odelsloven § 12, jf. § 78 første ledd at Fs linje i denne perioden hadde bedre odelsprioritet enn A. Spørsmålet er om tilbakeføringen til C i 1990 skal medføre noen endring i odelsrekkefølgen.

(25) Etter Bs oppfatning kan eiendommen ikke anses å ha blitt odelsfri ved tilbakeskjøtningen i 1990. Det følger av odelsloven av 1974 § 77 at loven kommer til anvendelse på overdragelser etter 1. januar 1975. Den odelsrettslige virkning av tilbakeskjøtningen i 1990 må derfor bedømmes på grunnlag av odelsloven av 1974 § 42 første ledd. Heller ikke etter gammel odelslov gikk odelsretten tapt ved tilbakeskjøtning fra barn til foreldre. Av overgangsbestemmelsen i § 78 første ledd må følge at F og hans linje også etter tilbakeskjøtningen hadde bedre odelsrett enn A. Denne bestemmelse skal beskytte den som har hatt en begrunnet forventning om å overta eiendommen, jf. Innst. O. nr. 60 (1973–74), side 11. F eide gården i til sammen 19 år, hvorav 15 år etter at odelsloven av 1974 var trådt i kraft. B er født i 1974 og var således 16 år da eiendommen i 1990 ble tilbakeskjøttet fra F til C. Formålet med tilbakeskjøtning var å beholde eiendommen i familien. F kunne ha valgt å overskjøte eiendommen til ett av barna i stedet for til sin far. Det at F valgte å tilbakeføre eiendommen til faren, bør ikke få noen innvirkning på barnas odelsrett. Når en eiendom først er kommet inn i en linje i kraft av best odelsprioritet, bør den bli der, jf. Thor Falkanger, Odelsrett og åsetesrett, 1984, side 26. B fikk først anledning til å bruke odelsrett ved tvangssalg i 2005.

(26) Den omstendighet at grunnbokshjemmelen til eiendommen etter Cs død i 1992 ble overtatt av de selvskiftende arvinger med en ideell tredel på hver, og etter hvert ble ansett å ha gått over til et tingsrettslig sameie, medfører ikke noen odelspreskripsjon, jf. odelsloven §§ 45 og 46. Bestemmelsen i § 45 om at det ikke løper noen foreldelsesfrist mellom sameiere, gjelder også sameiernes linjer. Da A i 2005 kjøpte eiendommen på tvangssalg, fikk hun odelsrett til hele eiendommen, se odelsloven § 17 andre ledd andre punktum. B har imidlertid bedre odelsrett og kan derfor løse eiendommen fra A, jf. § 17 andre ledd tredje punktum, idet B i forhold til denne bestemmelse må anses som ”utanforstående”.

(27) B har nedlagt slik påstand:

”1. Lagmannsrettens dom stadfestes.

2. **A betaler B sine saksomkostninger for Høyesterett. I tillegg kommer den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd 1. pkt. fra forfall til betaling skjer.”**

- (28) *Mitt syn på saken*
- (29) Jeg er kommet til samme resultat som tingretten, men med en annen begrunnelse.
- (30) Odelsloven av 1974 trådte i kraft 1. januar 1975, og fra samme tidspunkt ble odelsloven av 1821 opphevd, se odelsloven § 77, jf. kgl. res. 28. juni 1974. Dette innebærer at de odelsrettslige virkningene av transaksjoner som blir foretatt etter 1. januar 1975, må bedømmes på grunnlag av odelsloven av 1974. Hvorvidt odelsrettslig relevante begivenheter som har funnet sted før 1. januar 1975, skal bedømmes etter ny eller gammel lov, må avgjøres på grunnlag av en tolking av overgangsbestemmelsene i 1974-loven §§ 78 og 79.
- (31) Den begivenhet som B påberoper som grunnlag for odelsløsning av eiendommen gnr. 102 bnr. 6 og gnr. 104 bnr. 12 og 17 i Grimstad, er tvangssalget i 2005. I forhold til odelsloven § 17 andre ledd må hun betraktes som ”utanforstående”. Det følger da av § 17 andre ledd tredje punktum at hun kan kreve odelsløsning på grunnlag av tvangssalget såfremt hun har bedre odelsrett enn tvangssalgskjøperen – A.
- (32) De odelsrettslige virkninger av eiendomsoverdragelsen fra C til F i 1971, må bedømmes på grunnlag av odelsloven av 1821, se odelsloven av 1974 § 79 første ledd, jf. Rt. 1991 side 548. Selv om A var eldst, måtte hun etter odelsloven av 1821 stå tilbake for E og F, se lovens § 11, jf. § 3. Odelspreskripsjonsfristen etter odelsloven av 1821 var tre år, se lovens § 9. Ved utløpet av preskripsjonsfristen i 1974 tapte E sin odelsrett. Da odelsloven av 1974 trådte i kraft, var således situasjonen den at F og hans linje hadde best odelsrett. Spørsmålet blir så om denne odelsrekkefølgen ble endret som følge av at eiendommen i 1990 ble tilbakeskjøttet fra F til C.
- (33) Odelsloven av 1974 § 42 bestemmer:
- ”Dersom ein eigar skøyter eigedomen tilbake til ein tidlegare eigar som han ætter frå, eller eigedomen fell tilbake til den tidlegare eigaren ved arv, blir den tidlegare eigars odelsrett ikkje rekna for å vere tapt, endå om han hadde best odelsrett og det er gått meir enn 1 år sidan den andre fekk tinglyst heimel. Stoda blir i dette tilfelle den same som om den opphavelge avhendaren hadde ått eigedomen heile tida.**
- Det same gjeld om ein son eller ei dotter som har tatt over odelsjord skøyter den vidare til nokon av dei eldre syskena eller deira liner.”**
- (34) Partene har gitt uttrykk for forskjellig syn på hvordan rettsstillingen ved tilbakeskjøtning fra sønn til far var under odelsloven av 1821. Dette spørsmål finner jeg ikke grunn til å gå inn på, da jeg finner det klart at den odelsrettslige virkning av tilbakeskjøtningen i 1990 må løses på grunnlag av 1974-loven.
- (35) Tingretten har under henvisning til odelsloven av 1974 § 79 første ledd lagt til grunn som ”utvilsomt at en odelsrett som var preskribert ved den nye odelslovens ikrafttreden, ikke vekkes til live igjen ved den nye loven”. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å oppstille noen slik regel. Det følger av § 42 første ledd at dersom en eiendom under omstendigheter som nevnt i bestemmelsen, blir skjøttet tilbake til tidligere eier,

gjenoppstår odelsrett som måtte være gått tapt på grunn av den tidligere overdragelsen, jf. NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten, side 84. Hvorvidt den odelsrett som er gått tapt, er blitt preskribert etter ny eller gammel lov, må i denne sammenheng være uten betydning.

- (36) Etter tilbakeskjøtningen i 1990 må spørsmålet om hvem som har best odelsrett til eiendommen, etter dette avgjøres ut fra hvordan situasjonen ville ha vært dersom C ikke hadde overdratt eiendommen til F, men hadde eid eiendommen hele tiden.
- (37) I motsetning til odelsloven av 1821 er odelsloven av 1974 kjønnsnøytral. Etter 1974-loven § 12 går av etterkommerne til odleren "eldre sysken føre yngre med seg og si line, om ikkje anna går fram av eller blir fastsett med heimel i denne lova". Dersom odelsrekkefølgen skal fastlegges på grunnlag av denne bestemmelse, vil A som den eldste av C barn gå foran B, som er datter av Cs yngste barn. Spørsmålet er om overgangsbestemmelsen i § 78 første ledd fører til at A likevel må stå tilbake for B. Denne bestemmelse fastsetter:

"Reglane i § 9, § 12 og § 52 første og andre stykket får ikkje verknad for dei som er fødte eller adopterte før 1 januar 1965, og for desse skal dei tilsvarande føresegner i den eldre lovgjevinga om den odels- og åsetesrettslege stillinga for barn utanom ekteskap og adoptivbarn og om odels- og åsetesrekkefølga gjelde fortsatt."

- (38) Bestemmelsen fikk sin endelige utforming i justiskomiteens innstilling til Odelstinget og blir her begrunnet slik (Innst. O. nr. 60 (1973–74), side 11):

"*Fleirtalet i nemnda, formannen, Bakken, Rastad Bråten, Furberg, Kirste, Morgenlien, Skard, Steinbach og Stray, er samd i at det er rimeleg at reglane i desse paragrafane ikkje får verknad fullt ut frå den tida lova elles blir sett i kraft. ...*

Desse medlemane ... ser endringane i dei paragrafane det gjeld ut frå synsstaden til dei som endringane vil ha verknad for. Det som da er viktig er at dei som kanskje i lange tider har innretta seg på å ta over ein odelseigedom, ikkje vil få høve til dette etter dei nye reglane for di dei ikkje har best odelsrett. Desse medlemane meiner på denne bakgrunn at overgangsføresegnene bør utformast slik at dei som ein med rimeleg grunn må gå ut frå har innretta seg på den eldre lovgjevinga, ikkje skal bli skuffa."

- (39) Som det fremgår, tar overgangsbestemmelsen sikte på å beskytte forventningene til den som er født før 1. januar 1965, og som hadde fortrinnsrett etter odelsloven av 1821, men som etter odelsloven av 1974 må stå tilbake. Bestemmelsen må på denne bakgrunn forstås slik at den bare beskytter personer, og ikke linjer, og at den bare er til hinder for at de nye regler om odelsprioritet i odelsloven av 1974 virker til skade for odelsberettiget født før 1. januar 1965, se Rt. 1988 side 791. Den av odelspretendentene i vår sak som er født før 1. januar 1965, er A. Det vil virke til gunst for henne å anvende loven av 1974, og bestemmelsen i § 78 første ledd er derfor ikke til hinder for å fastlegge odelsprioriteten på grunnlag av denne.
- (40) Fra regelen om at overgangsbestemmelsen i § 78 første ledd bare beskytter personer, og ikke linjer, må det gjøres unntak for tilfeller hvor odelseiendommen før odelsloven av 1974 trådte i kraft, er kommet inn i en linje som hadde bedre odelsrett etter 1821-loven, men som må stå tilbake etter 1974-loven, jf. Rt. 1988 side 791 og Rt. 1990 side 850. For vår sak innebærer dette at dersom F ikke hadde kjøpt eiendommen tilbake til C i 1990, måtte B ha gått foran A. Etter min oppfatning kan man imidlertid ikke se bort fra tilbakeskjøtningen i 1990. Selv om formålet med tilbakeskjøtningen var å hjelpe F ved

hans skilsmisseoppgjør, er det ikke bestridt at tilbakeskjøtningen må anses som en reell eiendomsoverdragelse. Odelsrekkefølgen etter tilbakeskjøtningen må derfor fastlegges som om eiendommen aldri var blitt overdratt til F. Den omstendighet at F ved tilbakeskjøtningen fikk en livsvarig borett til eiendommen og ble boende på denne etter tilbakeskjøtningen, kan ikke begrunne noen annen løsning.

- (41) Som nevnt følger det av odelsloven § 12 at A etter tilbakeskjøtningen til C i 1990 fikk bedre odelsrett enn B. Nest etter C selv var det etter tilbakeskjøtningen A som hadde best odelsrett. Det at hjemmelen til eiendommen etter Cs død i 1992 ble overført til A, E og F med en ideell tredel på hver, medfører ikke noen odelspreskripsjon i forholdet mellom sameierne eller deres linjer, jf. §§ 45 og 46.
- (42) Konklusjonen blir etter dette at A har best odelsrett og derfor må frifinnes. Da min konklusjon bygger på et vesentlig annet grunnlag enn tingrettens dom, finner jeg at det bør utformes ny domskonklusjon.
- (43) Den ankende part har fått fullt medhold. Da saken har reist odelsrettslige spørsmål som har vært lite avklarte, finner jeg imidlertid at hver av partene bør bære sine omkostninger for alle instanser, se tvistemålsloven § 172 andre ledd, jf. § 180 andre ledd.
- (44) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. A frifinnes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

- | | | |
|------|------------------------------|--|
| (45) | Dommer Indreberg: | Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende. |
| (46) | Dommer Stabel: | Likeså. |
| (47) | Dommer Oftedal Broch: | Likeså. |
| (48) | Dommer Lund: | Likeså. |

(49) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. A frifinnes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.