



NORGES HØYESTERETT

Den 29. februar 2012 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Stabel, Bårdsen og Kallerud i

HR-2012-00451-U, (sak nr. 2012/142), sivil sak, anke over kjennelse:

A (advokat Ivar Chr. Andersskog)

mot

B (advokat John Egil Bergem)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder krav om etteroppgjør i medhold av odelsloven § 57, og reiser spørsmål om tolkingen av vilkåret ”saksøkte i løysingssaka”.
- (2) C var i en årrekke eier av eiendommen gnr. --- bnr. -- i X kommune. Ved hans død i 1990 overtok gjenlevende ektefelle, A, eiendommen i uskiftet bo. Hun inngikk 14. november 2007 kjøpekontrakt med D, som er daglig leder i et entreprenørfirma. Avtalt kjøpesum var 4 395 000 kroner.
- (3) As sønneatter, B, reiste 19. desember 2007 odelsløsningssak mot D ved stevning til Sør-Trøndelag tingrett. Søksmålet ble ved stevning 25. april 2008 utvidet til også å gjelde A som var hjemmelshaver til eiendommen. Tingretten avsa odelstakst 20. mai 2008. Taksten ble satt til 3 200 000 kroner. Frostating lagmannsrett avhjemlet 20. november 2008 odelsovertakst hvor eiendommen ble verdsatt til 3 500 000 kroner. B overtok etter dette eiendommen 14. april 2009 i henhold til avtale.
- (4) B har fradelt og solgt et større areal for 2 550 000 kroner, samt en tomt på om lag ett dekar for 90 000 kroner. På denne bakgrunn fremmet A 20. desember 2010 begjæring om etterskjønn til Sør-Trøndelag tingrett. B motsatte seg at skjønnet fremmes. Etter særskilt behandling av spørsmålet, avsa tingretten 8. april 2011 kjennelse med slik slutning:

”1. Skjønnet fremmes ikke.

2. A tilpliktes å betale til B v/advokat Stig Mjønes kr 31 250 - kronertrettientusentohundreogfemti - innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

3. Salæret og utgiftene til skjønnsmennene betales av A etter fastsettelse av rettens formann.”

- (5) A anket tingrettens kjennelse til Frostating lagmannsrett, som 18. november 2011 avsa kjennelse med slik slutning:

”1. Anken forkastes.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A til B 26 250 – tjusekstusentohundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.”

- (6) A har anket lagmannsrettens kjennelse til Høyesterett. Anken er angitt å gjelde rettsanvendelsen. Det anføres i korte trekk:
- (7) Vilkårene for å kreve etteroppgjør i odelsloven § 57 er oppfylt. Det er ikke rettslig grunnlag for lagmannsrettens innskrenkende tolking av vilkåret ”saksøkte” i løsningsaken. En slik tolking har ikke støtte i lovforarbeidene eller rettspraksis. Det har vært lovgivers intensjon å ha en klar regel for å unngå spekulasjon og misbruk av odelsretten, og at flest mulig tilfeller skal omfattes av bestemmelsen. Videre kan både erverver og hjemmelshaver saksøkes i løsningsaken etter odelsloven § 60, og det er ikke grunnlag for å sondre mellom disse. Saksøktebegrepet i odelsloven § 57 må således tolkes i samsvar med partsbegrepet i tvisteloven § 2-1.
- (8) Den ankende part bør også ut fra de konkrete omstendigheter i saken anses å være berettiget til å fremme krav på etteroppgjør. Det vises blant annet til at den ankende part har gitt en odelsgaranti overfor kjøper som innebærer at det er den ankende part som har den økonomiske interessen i et etteroppgjør.
- (9) A har nedlagt slik påstand:

”1. Frostating lagmannsretts kjennelse av 18.11.2011 oppheves, og skjønnet fremmes.

2. B pålegges å betale As omkostninger, så vel for tingrett som for lagmannsretten og for høyesterett.”

- (10) B har tatt til motmæle, og har i korte trekk anført:
- (11) Det følger av forarbeidene til odelsloven § 57 at den kretsen som kan kreve etteroppgjør ved odelsløsning, kun omfatter personer som eiendommen har blitt løst fra.
- (12) Det forhold at en hjemmelshaver som ikke er reell eier kan saksøkes i løsningsaken i medhold av lovens § 60, er kun begrunnet i behovet for medvirkning fra hjemmelshaveren ved overskjøting av eiendommen, samt hensynet til å unngå omgåelser. Et søksmål mot hjemmelshaveren utløser således ingen materielle rettigheter for denne.
- (13) Formålet med etteroppgjørsreglene gjør seg heller ikke gjeldende overfor den som frivillig har foretatt en avhendelse av eiendom som utløser odelsløsning. Rettstekniske hensyn taler også mot å anse den ankende part som rettighetshaver til etteroppgjør.

(14) Det konkrete kontraktsforholdet mellom kjøper og selger, eller konkrete omstendigheter i løsningsaken, kan ikke begrunne noen annen løsning.

(15) B har nedlagt slik påstand:

”1. Anken forkastes.

2. B tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.”

(16) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at det er tale om en videre anke. Utvalgets kompetanse er da begrenset etter tvisteloven § 30-6. Skjønnsaken er nektet fremmet av materielle grunner, slik at § 30-6 første ledd bokstav a ikke får anvendelse. Anken retter seg mot lagmannsrettens lovtolkning, som utvalget kan prøve.

(17) Bestemmelsen om etteroppgjør i odelsloven § 57 første ledd lyder:

”Dersom nokon som har overtatt jord på skifte i medhald av åsetes- eller odelsrett eller ved odelsløsning, innan 10 år avhendar jorda med ein monaleg vinst, skal det skje eit etteroppgjør dersom dette blir kravt av nokon medarving eller av saksøkte i løysingssaka. Saksøkte i løysingssaka må vere syskenbarnet til saksøkjaren eller i nærare slektskap.”

(18) Utgangspunktet etter odelsloven § 60 er at det er den reelle eieren av eiendommen som er rett saksøkt, se første ledd, jf. andre ledd første punktum. Stevning mot hjemmelshaver er imidlertid nok til å avbryte foreldelsesfristen, jf. andre ledd andre punktum og NOU 1973:47 (Rådsegn 11) side 18-19. Og det er på det rene at selv om saksøkeren er kjent med at det er en annen enn hjemmelshaver som er den reelle eier, kan og bør også hjemmelshaver saksøkes – det er kun denne som kan utstede skjøte dersom løsningsaken fører frem.

(19) Lagmannsretten har lagt til grunn at man med uttrykket ”saksøkte” i odelsloven § 57 mener det samme som i § 60 – at man i begge relasjoner sikter til den som har overtatt eiendommen ved bindende avtale eller annet rettsgrunnlag, slik at hjemmelshaver ikke som sådan er omfattet. Høyesteretts ankeutvalg er enig i denne forståelsen av loven.

(20) Sammenhengen mellom § 57 og § 60 tilsier en slik løsning. Det er ikke noe i lovens forarbeider som indikerer at man tok sikte på å gi den forrige eieren – hjemmelshaver – anledning til å kreve etteroppgjør etter § 57 første ledd. Det vises til bakgrunnen for bestemmelsen, slik denne fremgår av Ot.prp. nr. 59 (1972-1973) side 40 og side 61-62, Innst. O. nr. 60 (1973-1974) side 10 og Ot.prp. nr. 52 (1974-1975) side 22. Lagmannsrettens lovtolkning støttes også av formålet med reglene om etteroppgjør – å hindre at en åsetesarving eller en odelsløser ved avhending oppnår en urimelig gevinst som ikke har grunnlag i forutsetningene for arveoppjøret eller odelsløsningen, jf. Ot.prp. nr. 59 (1972-1973) side 63.

(21) Anken blir etter dette å forkaste. Ankemotparten har krevd dekning av sakskostnader, og utvalget finner at slike bør tilkjennes med i alt 12 500 kroner.

(22) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G:

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A til B 12 500 – tolv tusen fem hundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.

Arnfinn Bårdsen
(sign.)

Ingse Stabel
(sign.)

Knut H. Kallerud
(sign.)

Riktig utskrift: