



NORGES HØYESTERETT

Den 26. mars 2014 avsa Høyesterett dom i

HR-2014-00627-A, (sak nr. 2013/2247), sivil sak, anke over dom,

Borgny Oddrun Pedersen (advokat Ingvar H. Seth – til prøve)

mot

Arne Otto Sorthe (advokat Bjørn Kristian Hove – til prøve)

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

- (1) Dommer **Stabel**: Saken gjelder spørsmål om en eiendom fyller vilkårene for å være odlingsjord. Spørsmålet er om totalfredet skog oppfyller kravet til produktiv skogareal etter odelsloven § 1 jf. § 2.
- (2) Eiendommen, gnr. 31 bnr. 3, ligger i Skodje kommune i Møre og Romsdal. Den er på 770,2 dekar. Av dette er 20,8 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. 564 dekar er betegnet som produktiv skog. 176 dekar av denne skogen ligger innenfor grensene til Ørnakken naturreservat. Reservatet er opprettet i 2002.
- (3) Arealkravet i odelsloven § 2 for produktiv skog er 500 dekar. For at eiendommen skal oppfylle arealkravet for odlingsjord, er det dermed nødvendig å regne den vernede del av skogen med i det produktive skogarealet.
- (4) Den tidligere eier, Kåre Sorthe, døde i august 2010. Som arvinger etterlot han seg broren Arne Otto Sorthe, søsteren Borgny Oddrun Pedersen og de tre barna til en avdød bror. Borgny Oddrun Pedersen er best odelsberettiget. Det ble åpnet offentlig skifte i dødsboet. Borgny Oddrun Pedersen krevde å få overta eiendommen i kraft av sin odelsrett. Arne Otto Sorthe motsatte seg kravet da han mente eiendommen ikke var odlingsjord.

- (5) Sunnmøre tingrett avsa 30. april 2012 dom med slik domsslutning:
- "1. **Eiendommen gnr. 31 bnr. 3 i Skodje kommune er odlingsjord. Borgny Oddrun Pedersen har som best odelsberettiget rett til å overta eiendommen på skifte etter sin avdøde bror, Kåre Sorthe.**
 2. **Arne Otto Sorthe, Eva Margrethe Sorthe Reiakvam, May Britt Sorthe og Marius Sorthe dømmes in solidum til innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen å betale sakskostnader til Borgny Oddrun Pedersen ved advokat Ingvar H. Seth med 113 632,75 – etthundreogtrentetusensekshundreogtrettito 75/100 – kroner."**
- (6) Arne Otto Sorthe anket dommen til lagmannsretten. Anken gjaldt rettsanvendelsen. Frostating lagmannsrett avsa 27. september 2013 dom med slik domsslutning:
- "1. **Gnr. 31 bnr. 3 i Skodje kommune er ikke odlingsjord.**
 2. **Sakskostnader tilkjennes ikke, verken for tingrett eller lagmannsrett."**
- (7) Lagmannsrettens dom er avsagt under dissens. Mindretallet mente at arealkravet var oppfylt, og at eiendommen kunne løses på odel.
- (8) Borgny Oddrun Pedersen har anket dommen til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen.
- (9) Saken står i samme stilling for Høyesterett som for de tidligere instanser.
- (10) *Borgny Oddrun Pedersen* har i korte trekk gjort gjeldende:
- (11) Loven stiller ikke opp noen kvalifikasjonskrav ut over arealgrensene. Dette var et bevisst valg fra lovgiver for å unngå uklarheter og rettsvister. Det ligger heller intet krav om tilgjengelighet i kravet om produktiv skog. Det er eiendommens naturlige karakter, ikke eventuelle faktiske og rettslige begrensninger i bruken, som er avgjørende.
- (12) De høye arealkravene som nå er innført, var ment å være tilstrekkelige til å ivareta odelslovens formål. Enkelte urimeligheter må da tåles. Lovgiver har gjort et valg, som må respekteres.
- (13) Selv om skogen er fredet, er den fortsatt til eiers rådighet. Det kan gjøres unntak fra reglene, og fredningen kan bli omgjort. Det sentrale er at skogen fortsatt er produktiv som en ressurs for eier.
- (14) Borgny Oddrun Pedersen har nedlagt slik påstand:
- "1. **Eiendommen gnr. 31 bnr. 3 i Skodje kommune er odlingsjord. Borgny Oddrun Pedersen har som beste odelsberettiget rett til å overta eiendommen på skifte etter sin avdøde bror, Kåre Sorthe.**
 2. **Den ankende part tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**
- (15) *Arne Otto Sorthe* har i korte trekk gjort gjeldende:

- (16) Det var ikke lovgivers intensjon at det skulle kunne vinnes odel på varig vernet skog. En slik løsning følger ikke av lovens ordlyd, og gir et urimelig resultat. Eiendommen er å betrakte som fullstendig avstått. Gjennom de omfattende restriksjonene er enhver landbruksmessig utnytting utelukket for all fremtid. Tidligere eier har fått dette kompensert fullt ut gjennom erstatning. Eiendommens skogsverdi er med dette i realiteten likvidert og innløst av staten.
- (17) Formålet med odelsretten er å sikre landbrukseiendommer for slekten. En fredet skog er ingen landbrukseiendom. Å åpne for dette innebærer nettopp det man ønsket å unngå ved lovrevisjonen, nemlig at det ble tatt odel på bolig- og fritidseiendommer.
- (18) Arne Otto Sorthe har nedlagt slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. Ankemotparten tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**
- (19) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*
- (20) Etter odelsloven § 1 kan odelsrett hevdes til såkalt odlingsjord. Kravene til odlingsjord fremgår av § 2, og utgjør et minstemål på 25 dekar for fulldyrket eller overflatedyrket jord, alternativt 500 dekar for "det produktive skogarealet på eigedomen". Etter lovendringen i 2009 er dermed spørsmålet om odlingsjord knyttet til rene arealkrav uten ytterlige kvalifisering.
- (21) Den omtvistede eiendommen tilfredsstillter ikke arealkravet for dyrket jord. Kravet til produktiv skog vil være oppfylt forutsatt at også det fredete arealet på 176 dekar kan regnes med i lovens arealkrav. Det er, som nevnt, dette som er spørsmålet i saken.
- (22) Ørnakken naturreservat er opprettet ved forskrift 14. juni 2002 nr. 548 med hjemmel i den tidligere naturvernloven. Det dekker i alt et areal på 4206 dekar, og grensene fremgår av kart datert Miljøverndepartementet desember 2001. Formålet med fredningen er ifølge § 2 å ta vare på et skogområde med alt naturlig plante- og dyreliv, og med alle de naturlige økologiske prosessene.
- (23) I § 3 om vernereglene er følgende bestemt i nr. 1:
- "Vegetasjon, medrekna daude buskar og tre, er freda mot skade og øydelegging. Det er forbode å fjerne planter eller plantedelar frå reservatet. Nye plantearter må ikkje førast inn. Planting eller såing av tre er ikkje tillate."**
- (24) Det fremgår av dette at all skogsdrift innenfor arealet er forbudt. Fredningsvedtaket er uten tidsbegrensning, og må anses som varig. Kåre Sorthe fikk etter frivillig avtale med staten v/Direktoratet for naturforvaltning utbetalt et erstatningsbeløp på 682 905 kroner. Beløpet skulle være et endelig erstatningsoppgjør for alle tap og rådighetsinnskrenkninger som følge av vernevedtaket.
- (25) Spørsmålet er om en eiendom regulert på denne måten omfattes av odelslovens beskrivelse "det produktive skogarealet på eigedomen". Partene er enige om at definisjonen av "produktiv skog" er skog som har en årlig tilvekst på minst 100 liter

per dekar. Uenigheten gjelder i hvilken grad det kan stilles opp et krav om at denne ressursen er tilgjengelig for eier.

- (26) Det er ut fra lovtekst og forarbeider på det rene at kravet til produktivt skogareal som et utgangspunkt retter seg mot jordsmonnets karakter og evne til skogvekst, uavhengig av om dette faktisk kan og blir utnyttet av eieren. Rettslige restriksjoner med hensyn til uttak, bruksmåter osv. fratar i utgangspunktet ikke arealet sin odelsrettslige status.
- (27) Spørsmålet er imidlertid om en totalfredning av så omfattende karakter som her, der skogen ikke vil kunne utnyttes økonomisk ved noen odelsrettslig relevant aktivitet, ligger utenfor hva som kan utgjøre odlingsjord.
- (28) Bakgrunnen for lovendringen i 2009 var et ønske om å knytte den nedre grensen for odlingsjord til fastere kriterier, og dermed få større forutberegnelighet. I NOU 2003: 26 foreslo Odelslovutvalget å stryke det tidligere kriteriet "kan nyttast til landbruksdrift". I stedet ville man legge større vekt på eiendommens produktive arealer. Arealgrensene burde settes så høyt at man i all hovedsak utelukket eiendommer som i det vesentlige er bolig- eller fritidshus.
- (29) Utvalget foreslo at grensen skulle være 50 dekar jordbruksareal og 1000 dekar produktiv skog. Samtidig foreslo man å beholde en sikkerhetsventil i lovens § 1, ved at odelsrett skulle kunne hevdes til "landbrukseigedom". Jeg viser til innstillingen side 91–92. Forslagene hadde som utgangspunkt et ønske om å sikre reell landbruksdrift på odelseiendommer.
- (30) Etter at utvalgets innstilling forelå, fortsatte de mange rettssakene om kriteriet "kan nyttast til landbruksdrift", særlig i kombinasjon med odelsloven § 23 om bortfall av odelsrett på grunn av endrete forhold. I Rt. 2007 side 552 uttalte Høyesterett i avsnitt 51:

"Odelsloven § 1 er etter min mening prosessdrivende. Det er i saker hvor det er tvilsomt om en eiendom fremdeles har karakter av landbrukseiendom, som det oppstår tvister. For å hindre kostbare rettssaker er en retts teknisk enklere løsning ønskelig."

- (31) Blant annet på bakgrunn av denne dommen tok departementet i Ot. prp. nr. 44 (2008–2009) på side 37 opp spørsmålet om behovet for klarere grenser, også i konsesjonsreglene. Det var behov for forenkling og samordning. Arealkravets formål måtte være å unngå at odelsretten knytter seg til eiendommer som har mer preg av å være boplass eller fritidseiendom enn landbrukseiendom.
- (32) På side 50–51 sier departementet at skjønsmessige kriterier, også den foreslåtte sikkerhetsventilen "landbrukseigedom", burde sløyfes helt og erstattes av rene arealgrenser. Arealgrensene burde heves slik at odelsretten skulle gjelde for landbrukseiendommer, ikke fritidseiendommer eller andre eiendommer som ikke har potensial til å drives som landbruk. Selv om avgrensingen av hvilke eiendommer dette skulle gjelde ikke er enkel, konkluderte man med at den burde trekkes ut fra objektive kriterier. Grensen burde imidlertid settes så høyt at den utelukket eiendommer som ikke har potensial for landbruksdrift. Avslutningsvis heter det:

"Departementet mener at kriteriene for arealkvalitet som brukes ved avgrensingen, bør kunne gjenfinnes i offentlig tilgjengelige kart, slik at både eiere, odelsberettigede og offentlige myndigheter som hovedregel kan finne ut om det dreier seg om en eiendom"

som er odlingsjord uten at dette krever mye landbrukskunnskap eller omfattende økonomiske og skjønsmessige vurderinger. Dette sikrer forutsigbarhet."

- (33) Samlet sett gir forarbeidene inntrykk av et sterkt ønske om klare, objektive regler knyttet til ett kriterium, nemlig areal. Arealgrensene er satt slik at de er ment å avgrense mot eiendommer som ikke har potensial for landbruksdrift. Det ligger i dette at det er akseptert at enkelte eiendommer kan bli odlingsjord om de konkret ikke har slikt potensial. Her må odelslovens overordnede formål vike for ønsket om klarhet, forutsigbarhet og notoritet.
- (34) Spørsmålet om eiendommer som mangler potensial for landbruksdrift på grunn av varige og omfattende fredningstiltak, som i vår sak, er overhodet ikke berørt i forarbeidene. Ut fra de formålene jeg har pekt på, finner jeg det likevel lite sannsynlig at man aktivt ville ønsket å knytte odelsrett til eiendommer som aldri vil kunne ha potensial for landbruksdrift.
- (35) Det er lite treffende å betegne areal som ved fredning er båndlagt totalt og varig mot skogsdrift, som produktivt skogareal. Jeg ser det mest i samsvar med formålet bak odelsinstituttet, herunder å bevare jord- og skogbruk for dem som driver innen næringen, at slike arealer ikke tas med i arealberegningen etter lovens § 2. Slike tilfeller volder heller ingen tolkings- eller avgrensingsproblemer. Det er full notoritet knyttet til hvilke eiendommer det gjelder, og hvor grensene går. Oftest vil det også ha vært utbetalt erstatning fra staten med sikte på kompensasjon for det varige bortfallet av adgangen til å utnytte eiendommen. Slik er situasjonen i vår sak. Forholdet vil være annerledes dersom båndleggingen av skogsdriften ikke er total, eller er tidsbegrenset. I så fall tilsier hensynet til klarhet, som var sentralt ved utformingen av odelsloven § 2, at det båndlagte arealet regnes med til det produktive skogarealet.
- (36) Jeg konkluderer etter dette med at det ikke er grunnlag for å medregne den fredete delen av skogarealet på gnr. 31 bnr. 3 som produktivt skogareal etter odelsloven § 2. Eiendommen er derfor ikke odlingsjord etter § 1. Anken må derfor forkastes.
- (37) Arne Otto Sorthe har krevd sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett. Saken har reist et rettslig uavklart spørsmål av prinsipiell interesse, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a. Jeg finner derfor at sakskostnader ikke bør tilkjennes for noen instans.
- (38) Jeg stemmer for denne

DOM :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

- (39) Kst. dommer **Sæbø:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (40) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (41) Dommer **Matningsdal:** Likeså.
- (42) Justitiarius **Schei:** Likeså.

(43) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: