



# NORGES HØYESTERETT

Den 2. april 2019 avsa Høyesterett bestående av dommerne Indreberg, Matheson, Ringnes og Bergh og kst. dommer Lindsetmo dom i

**HR-2019-647-A, (sak nr. 18-193765SIV-HRET), sivil sak, anke over dom:**

John Hedalen

(advokat Oddvar Myhren Møllerløykken – til prøve)

mot

Solveig Hedalen  
Marit Hedalen Småvik  
Kirsti Hedalen  
Tom Hedalen

(advokat Christian Wefling – til prøve)

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

- (1) Dommer **Ringnes:** Saken gjelder prinsippene for verdsettelse av odelseiendom etter odelsloven § 49. Spørsmålet er særlig hva som ligger i vilkåret om at verdsettelsen skal skje på grunnlag av en bruk som er forenlig med at eiendommen hovedsakelig blir benyttet til landbruksformål.
- (2) Landbrukseiendommen Kristianslund gård, som har registerbetegnelsen gnr. 76 bnr. 4, 6, 7 og 136 og gnr. 67 bnr. 44, ligger i Gjøvik kommune. Den består av 26,7 dekar dyrket jord, 136,3 dekar skog og et tun på 3,5 dekar med våningshus, sidebygning og driftsbygning/lager.
- (3) Lagmannsretten har gjengitt tingrettens beskrivelse av eiendommen i skifteovertaksten, hvor det heter:

«Eiendommen har en meget god beliggenhet. Den grenser dels mot skog, dels mot et rolig villastrøk og dels mot skoler. Det er verken trafikkstøy eller innsyn fra naboer. Eiendommen ligger i høyden og har således svært god utsikt mot Mjøsa og området rundt. Det er meget kort vei til barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg. Videre er det kort vei, ca. 2,5 kilometer, til Gjøvik sentrum.»

- (4) Eiendommen inngår i dødsboet etter Knut Hedalen. Ankende part, John Hedalen, er avdødes eldste barn fra hans første ekteskap. Ankemotpartene er enken etter avdøde, Solveig Hedalen, og deres felles barn, Kirsti Hedalen, Marit Hedalen Småvik og Tom Hedalen.
- (5) Knut Hedalen døde 6. mai 2013 og John Hedalen, som har best åsetesrett etter odelsloven § 52 jf. § 12 reiste odelssak. Ved Eidsivating lagmannsretts dom 30. september 2016 er det rettskraftig avgjort at eiendommen er odlingsjord etter odelsloven § 2, i det lovens dagjeldende arealkrav på 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord ble ansett oppfylt.
- (6) John Hedalen begjærte skiftetakst for å få fastsatt eiendommens verdi.
- (7) Gjøvik tingrett avsa skiftetakst 4. september 2017. Eiendommen ble verdsatt til 11 millioner kroner.
- (8) John Hedalen mente at skiftetaksten var for høy og begjærte skifteovertakst. Gjøvik tingrett avsa 29. mai 2018 skifteovertakst med slik slutning:
- «1. Skifteovertakst over eiendommen Kristianslund gård, Kronprins Olavs veg 29, gnr. 76 bnr. 4, 6, 7 og 136 og gnr. 67 bnr. 44, alle i Gjøvik kommune, settes til 13 000 000 – trettenmillioner – kroner.
  2. John Hedalen dømmes til å erstatte Tom Hedalen, Solveig Hedalen, Kirsti Hedalen og Marit Hedalen Småvik skifteovertakstens omkostninger med 63 900 – sekstitretusenihundre – kroner, pluss de lovbestemte omkostningene, innen 2 – to – uker fra overtaksten er forkynt for ham.»
- (9) Verdsettelsen i skifteovertaksten er i korte trekk basert på følgende:
- (10) Bygningsmassen er taksert til 1 890 000 kroner, boverdien er satt til 1 200 000 kroner og jordveien til 80 000 kroner.
- (11) Eiendommen befinner seg innenfor Gjøvik kommunes «byvekstgrense», og deler av skogen er satt av til boligbygging i Gjøvik kommunes langtidsplan fra 2013. I skifteovertaksten heter det:
- «I lys av Eiendommens beskaffenhet er det rettens vurdering at tomter utskilt fra Eiendommen ville være meget attraktive og lettsolgte. Også tomtesituasjonen i Gjøvik kommune tilsier dette. Retten finner at det er meget naturlig og påregnelig at størstedelen av skogen, ca. 2/3, vil bli regulert og benyttet til boligformål.»**
- (12) Verdivurderingen er basert på at det aktuelle arealet for boligformål utgjør 85–90 dekar, hvorav det bebyggbare arealet ble antatt å være cirka 60 dekar. Skifteovertaksten er videre basert på at inntektene fra salg av tomter vil komme fortløpende etter reguleringen – antagelig i tidsrommet fem til ti år fra taksten ble avholdt.
- (13) Skifteovertaksten legger til grunn at en fremtidig kjøper vil vurdere merverdien knyttet til muligheten for inntekt fra tomtosalg til en nåverdi på omtrent 20 millioner kroner. Restverdien av skogen ble taksert til 425 000 kroner.

(14) På denne bakgrunn heter det:

**«Det legges til grunn at kjøperen vil foreta en bred vurdering hvor forventede inntekter, herunder forventet størrelse på inntekt og hvor langt frem i tid inntekten kommer, men også risiko, samt at eiendommen hovedsakelig skal benyttes til landbruksvirksomhet, vil bli tatt i betraktning.**

**Skjønnsmessig vurdert vil en kjøper vurdere at skogen, herunder potensialet for salg av tomter samt gjenværende skog som kan drives skogbruksmessig, som et verdimesig pluss på om lag 10 MNOK.»**

(15) Basert på en «bred skjønnsmessig gjennomgang» konkluderte tingretten deretter med at eiendommens bruksbestemte salgsverdi etter odelsloven § 49 utgjør 13 millioner kroner før åsetesfradrag.

(16) Tingretten kom videre til at det ikke er grunnlag for å fastsette en redusert pris – et åsetesfradrag – etter bestemmelsen om åsetestakst i odelsloven § 56.

(17) John Hedalen anket skifteovertaksten til Eidsivating lagmannsrett.

(18) Anken gjaldt tingrettens rettsanvendelse ved bruken av hovedsakelighetsvilkåret i § 49. Spørsmålet om åsetesfradrag ble ikke påanket.

(19) Lagmannsrettens kompetanse til å overprøve skifteovertaksten var begrenset til å prøve tingrettens saksbehandling og rettsanvendelse, jf. skjønnsporsessloven § 38. Saken ble avgjort ved skriftlig behandling. Lagmannsretten kom til at skifteovertaksten bygget på en korrekt rettsanvendelse.

(20) Lagmannsretten avsa dom 26. november 2018 med slik domsslutning:

**«1. Anken forkastes.**

**2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler John Hedalen til Tom Hedalen, Solveig Hedalen, Kirsti Hedalen og Marit Hedalen Småvik 21 625 – tjueentusensekshundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.»**

(21) John Hedalen har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen. Saken står i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.

(22) Ankende part – *John Hedalen* – har i hovedsak gjort gjeldende:

(23) Lagmannsretten har anvendt hovedsakelighetsvilkåret i odelsloven uriktig når den legger avgjørende vekt på at det aktuelle skogområdet har «liten eller ingen betydning for jordbruksvirksomheten på eiendommen».

(24) Kravet om at eiendommen «hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål» må relateres til eiendommen som helhet; både jordveien og skogen. Det er riktig å ta hensyn til tilleggsverdier knyttet til tomtsalg, men alternativ påregnelig bruk kan ikke utgjøre det hovedsakelige elementet i taksten. Verdi og areal knyttet til eiendommens påregnelige fremtidige utnyttelse til tomtsalg, kan ikke overstige 50 prosent, hverken av eiendommens

verdi eller dens arealmessige utnyttelse til landbruk. Antakelig er grensepunktet atskillig lavere, jf. RG-1986-579.

- (25) Det er derfor ikke forenlig med eiendommens verdi som landbrukseiendom, når verdien av tomteområdet utgjør cirka 75 prosent av takstverdien og mer enn halvparten av eiendommens samlede areal.
- (26) Paragraf 49 må tolkes i sammenheng med etteroppgjørbestemmelsen i § 57, slik det også er forutsatt i forarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 59 (1972–1973) side 34–35. Det er denne bestemmelsen som ivaretar hensynet til at de andre arvingene skal få del i salgsgevinster som realiseres etter overtakelsen av eiendommen.
- (27) Lagmannsrettens anvendelse av hovedsakelighetsvilkåret er heller ikke forenlig med odelsrettens formål og reelle hensyn. Odelstaksten er satt så høyt at ankende part tvinges til å selge unna tomter for å kunne beholde landbrukseiendommen. Lagmannsretten har i denne sammenheng lagt vekt på at eiendommen er beskrevet som et hobbybruk. Men dette er ikke et relevant moment – det avgjørende er at eiendommen oppfyller kravet til odlingsjord etter § 2.
- (28) Dommen i Rt-1986-420 gir ikke veiledning. Det sies ikke noe i dommen om størrelsen på det areal som var påregnelig å benytte til boligformål.
- (29) John Hedalen har nedlagt slik påstand:
- «1. Eidsivating lagmannsretts dom i sak 18-114199ASD-ELAG/ oppheves.
2. Tom Hedalen, Solveig Hedalen, Kirsti Hedalen og Marit Hedalen Småvik erstatter det offentlige sakens kostnader for Høyesterett.»
- (30) Ankemotpartene – *Solveig Hedalen, Marit Hedalen Småvik, Kirsti Hedalen og Tom Hedalen* – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (31) Lagmannsrettens rettsanvendelse er riktig.
- (32) Det må foretas en konkret vurdering av om verdien kan forenes med at eiendommen hovedsakelig skal benyttes til landbruksformål. Hovedsakelighetsvilkåret knyttes til den del av eiendommen som er aktuell å bruke til landbruksformål og ikke til pengeverdi.
- (33) Denne lovtolkningen har støtte i Rt-1986-420 og juridisk teori.
- (34) Odelsrettens formål og reelle hensyn taler ikke mot denne lovforståelsen.
- (35) Saken gjelder takst ved utøvelse av åsetesett, og likhetsprinsippet i arveretten er et helt sentralt hensyn ved lovtolkningen. Den løsning ankende part forfekter, vil føre til en forfordeling mellom arvingene, jf. Rt-1967-812.
- (36) Paragraf 57 om etteroppgjør er ikke relevant. Denne bestemmelsen skal hindre at åsetesarvingen oppnår en urimelig gevinst som ikke kunne forutses ved takseringen. Dette er ikke situasjonen i saken her.

- (37) Solveig Hedalen, Marit Hedalen Småvik, Kirsti Hedalen og Tom Hedalen har nedlagt slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
  2. Det offentlige tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett».
- (38) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*
- (39) John Hedalen har åsetesrett til eiendommen Kristianslund gård. Etter odelsloven § 56 har åsetesarvingen krav på at det ved skjønn «blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre». Det heter vidare i bestemmelsen at «[v]erdsetjinga skal gjerast med særleg tanke på at overtakaren kan makte å bli sitjande med egedomen. Åsetestakst må ikkje setjast høgare enn verdien av egedomen ved odelstakst, jf. § 49.»
- (40) Åsetestaksten fremkommer i praksis ved at det gjøres et såkalt åsetesfradrag i odelstaksten. Hvorvidt det skal gjøres et slikt fradrag, beror på et skjønn. Når tingretten i skifteovertaksten kom til at det ikke var grunnlag for åsetesfradrag, var dette begrunnet i at Hedalen har en «relativt romslig økonomi» og vidare at:
- «... jorda har ligget brakk i lengre tid, at arealene er alt for små til å drive rasjonelt jord- og skogbruk. Eiendommen må bedømmes som et hobby-bruk. Det alt vesentligste av inntekter kan ventes å komme fra tomtsalg som beskrevet over.»**
- (41) Når redusert takst ikke er aktuelt, følger det av § 56 tredje punktum at verdien skal settes til odelstakst etter § 49.
- (42) Paragraf 49 første ledd lyder:
- «Verdsetjinga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av egedomen som er naturleg og pårekneleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at egedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål.»**
- (43) På eiendommen er det dyrkbar jord og skog. Begge deler omfattes av lovens begrep «landbruksføremål». Det vesentlige elementet i odelstaksten på 13 millioner kroner – både i verdi og arealmessig grunnlag – er knyttet til annen bruk enn landbruk. Det dreier seg om et skogareal på cirka 85 dekar – i overkant av halvparten av eiendommens totale areal – som det er påregnelig vil bli utnyttet til boligtomter. I skifteovertaksten er det lagt til grunn at en kjøper vil vurdere merverdien av potensialet for boligsalg sammen med driften av gjenværende skog til omtrent 10 millioner kroner.
- (44) Spørsmålet i saken er om en odelstakst, når den er basert på disse forutsetninger, bygger på et grunnlag som «kan sameinast med at egedomen hovudsakleg blir nytta til landsbruksføremål», jf. § 49.
- (45) Dette reiser – slik jeg ser det – både spørsmål om hva som er det relevante referansegrunnlaget for hovedsakelighetsvurderingen og om det etter § 49 må gjelde en øvre grense for areal og verdi som er knyttet til annen bruk enn landbruksformål.
- (46) Odelsloven 28. juni 1974 nr. 58 trådte i kraft 1. januar 1975 og avløste odelsloven av 26. juni 1821. Før någjeldende lov var bestemmelsene om odelstakst regulert i

skjønnsprosessloven § 62 tredje ledd – som gjaldt verdsettelsen ved odelsløsning – og i odelsloven av 1821 § 19, som gjaldt bruk av odelsrett på skifte. Begge bestemmelser fastsatte at verdien skulle settes til «fuld værdi efter gangbar pris i egnen» – eiendommens omsetningsverdi ved fri handel, jf. NOU 1973:47 Rådsegn 11 – Om odelsprosessen, side 10.

- (47) Til grunn for proposisjonen om ny odelslov lå Sivillovbokutvalgets utredning i NOU 1972: 22 Rådsegn 10 – Om odelsretten og åseteretten. Utredningen omfattet ikke spørsmålet om hvilke prinsipper som skal gjelde for verdsettelse ved odelstakst. Justis- og politidepartementet mente – blant annet etter innspill fra flere høringsinstanser – at det var nødvendig å ta stilling til hovedprinsippet uten å vente på utvalgets tilleggsutredning om verdsettelsesprinsipper, se Ot.prp. nr. 59 (1972–1973) side 33.
- (48) Bakgrunnen for dette var blant annet behovet for å se reglene om odelstakst i sammenheng med reglene om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom i lov 26. januar 1973 nr. 4. Det heter om dette i proposisjonen side 34:

«Departementet har etter dette vendt seg til Utvalet og fått opplyst at det truleg kjem til å tilrå at verdsetjinga ved odelstakst – på same måten som ved oreigning – bør ta utgangspunkt i bruksverdien av egedomen. Dette er eit anna utgangspunkt enn gjeldande reglar i dag, som altså i prinsippet byggjer på omsetnadsverdien av egedomen ved fri handel, jfr. likevel det som er sagt framanfor om at takstane jamt over nok har vorte sette ein del lågare. Men Utvalet vil venteleg ikkje byggje heilt ut på dei no vedtatte reglane om erstatning ved oreigning når det gjeld odelstakstar, men vil – iallfall etter den formulering som førebels er vedtatt – gjere framlegg om at det skal takast omsyn til pårekelege endringar i driftsmåte og utnytting (‘anvendelse’) av egedomen. Synsmåten i Utvalet er at situasjonen ved odelsløsning – særleg med omsyn til partsstillinga, – er ulik den ein har ved oreigning, og at prinsippa for erstatningsutmålinga difor ikkje heilt ut kan eller bør vere dei same.»

- (49) I sin uttalelse til departementet fremholdt utvalget videre:

«Ein odelsløyasar bør betale for slike tilleggsverdiar som ligg i at deler av egedomen eignar seg for utparsellering til tomter og kan påreknast brukt på ein slik måte. Dette er òg i fullt samsvar med dei prinsipp rettspraksis til no har bygt på når det gjeld odelstakst, jfr. t. d. høgsterettsorskurd i Rt-1951-180. Dei synsmåtane som har vore avgjerande for innføring av andre reglar ved oreigning, fører ikkje fram her, etter Utvalet si meining.»

- (50) På bakgrunn av dette heter det i proposisjonen side 34–35:

«Departementet er samd med Utvalet i at prinsippet ved odelstakst bør vere at ein som utgangspunkt byggjer på bruksverdien av egedomen til landbruksdrift, men slik at ein etter tilhøva tar omsyn til visse pårekelege verdiar ut over denne. Såleis bør det kunne takast eit visst omsyn til tilleggsverdiar ved pårekeleg endra utnytting på sida av det landbruksmessige, ja til og med utanom dette dersom det er grunnlag for å disponere særskilt over somme deler av egedomen, t. d. sal av tomt til bustadhus. Verdsetjinga ved odelstakst bør likevel gjerast ut frå det syn at egedomen i det store og heile skal nyttast til landbruksføremål.»

- (51) I innstillingen fra Stortingets utvidete justiskomité – Innst. O. nr. 60 (1973–1974) – er departementets forslag omtalt slik:

**«Departementet har såleis peika på at det bør kunne takast eit visst omsyn til tillegg av verdiar ved pårekeleg endra utnytting av eiendomen på sida av det landbruksmessige, ja til og med utanom det dersom det er grunnlag for å disponere særskilt over somme delar av eiendomen, t.d. ved sal av tomter til bustadhus. Men departementet strekar under at verdsettjinga likevel bør gjerast ut frå det syn at vedkomande eigedom i det store og heile skal nyttast til landbruksformål.»**

- (52) Flertallet i komiteen var «samde med departementet i det takseringsprinsipp det er gjort framlegg om».
- (53) Vedtakelsen av odelsloven § 49 innebar altså at prinsippet om at eiendommen skal verdsettes til omsetningsverdien ved fri handel ble endret. Etter bestemmelsen skal odelstaksten som utgangspunkt bygge på verdien av eiendommen som landbrukseiendom. Forarbeidene betegner denne verdien som «bruksverdien», men Høyesterett har klargjort at det dreier seg om den bruksbestemte salgsverdien, jf. Rt-1980-233 på side 236, hvor det heter at «retten skal finne frem til hva en vanlig kjøper vil gi under de forutsetninger med hensyn til bruken av eiendommen som fremgår av paragrafen.» Dette er fulgt opp i Rt-1982-1673 på side 1676, hvor det presiseres at utgangspunktet ved verdsettelsen er «omsetningsverdien på grunnlag av utnyttelse til landbruksformål». Jeg viser videre til Rt-2007-1257 avsnitt 23 og 24.
- (54) Det følger av lovteksten og forarbeidene at også verdien av annen bruk skal inngå i taksten, såfremt slik alternativ utnyttelse er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet. Forarbeidene viser at lovgiver i denne sammenheng særlig tenkte på inntekter fra salg av tomter til bolig. Proposisjonen sier på side 35 at det kan «takast eit visst omsyn» til slike tilleggsverdier, men at verdsettelsen bør gjøres ut fra det syn at eiendommen «i det store og heile» skal benyttes til landbruksformål. Disse begrensningene er fanget opp i lovteksten ved vilkåret «hovudsakleg». Essensen synes å være at det ved verdsettelsen tas utgangspunkt i at eiendommen i det vesentlige skal kunne opprettholdes som landbrukseiendom.
- (55) Verdsettelsen av eiendommen må altså bygge på forutsetninger om fremtidig utnyttelse som lar seg forene med at den hovedsakelig blir benyttet til landbruksformål. Hverken lovteksten eller forarbeidene gir imidlertid grunnlag for å oppstille noen spesifikke grenser for hvor stor del av taksten som kan relateres til annen utnyttelse. Jeg kan således ikke se at det er holdepunkter for det syn som forfektes av ankende part – at arealet og verdien som er knyttet til annen utnyttelse enn landbruk skal være begrenset til under halvparten av eiendommens størrelse og takstverdi.
- (56) Hvor stor del av verdien som kan bygge på annen utnyttelse, må bero på en konkret vurdering, hvor vilkårene for landbruksdrift på eiendommens arealer vil stå sentralt. Etter mitt syn er det naturlig her å ta utgangspunkt i at hovedsakelighetsvurderingen knytter seg til de arealer som er aktuelle for landbruksdrift. Alternativ utnyttelse av slike arealer kan bare i begrenset utstrekning tas i betraktning. Annerledes må det stille seg med arealer som ikke er aktuelle for landbruksdrift og som kan utnyttes til andre formål – for eksempel tomtsalg – uten å komme i konflikt med landbruksdriften på eiendommen. Merverdien

knyttet til slik utnyttelse må kunne tas med i taksten selv om arealet utgjør større deler av eiendommen sett under ett.

- (57) Jeg finner støtte for denne lovforståelsen i Høyesteretts dom i Rt-1986-420.
- (58) Saken gjaldt odelstaksten over eiendommen Vestre Røed i Hurum, som besto av cirka 100 dekar fulldyrket mark, cirka 30 dekar kulturbeite og cirka 10 dekar tun og hage. Utmarken besto av skog og berggrunn og en stor del var festet bort til hytte- og boligtomter. Størrelsen på utmarken var ikke opplyst i herredsrettens odelstakst, men det var angitt at en del av de ikke bortfestede skogsarealer «gir etter bestand og avvirkningsforhold små muligheter for lønnsom drift». På en del av dette arealet var det planlagt et boligfelt. Det fremgikk videre av taksten at «det også foreligger et skogsareal på 80 dekar med god bonitet og gode driftsforhold».
- (59) Herredsretten la ved sin verdsettelse ikke vekt på utbyggingsplanene, og satte taksten til 1 750 000 kroner. Lagmannsretten anså det påregnelig at utbygging ville starte og satte verdien til 2 370 000 kroner. Høyesterett kom til at det ikke var i strid med § 49 å medta tilleggsverdien knyttet til utbygging i odelstaksten og bemerket på side 424:

**«Det fremgår således etter min mening at lagmannsretten har vurdert det slik at utbyggingsfeltet hadde liten betydning for den aktuelle jordbruksvirksomhet på eiendommen. Utnyttelse av arealet til andre formål enn skogbruk måtte da være forenlig med at eiendommen fortsatt 'hovedsakelig' ble drevet som jordbrukseiendom.»**

- (60) Dommen bygger altså på det syn at hovedsakelighetsvurderingen skal relateres til de arealer på eiendommen som er aktuelle for landbruksdrift. Dommen tar imidlertid ikke stilling til om det gjelder noen øvre grense for hvor stor del av taksten som kan knyttes til annen utnyttelse. Som jeg allerede har redegjort for, gir lovteksten og forarbeidene etter mitt syn ikke støtte for slike begrensninger. Dette synes også lagt til grunn av Ola Rygg, Oluf Skarpnes og Thor Falkanger i Odelsloven kommentarutgave, 5. utgave side 231:

**«Det som uten videre kan fastslås, er at det ligger utenfor § 49 å ta hensyn til en fremtidig utnyttelse av eiendommen som ikke er forenlig med at eiendommen i det vesentlige ('hovudsakleg') forblir en jord- og skogbrukseiendom. Vanskeligheten her ligger i å trekke grensen for 'hovudsakleg'. Det må være helt klart at dette kravet går atskillig videre enn at det gjenværende areal skal utgjøre en drivverdig enhet. Kravet må sees i relasjon til eiendommens størrelse og vilkårene for landbruksdrift på de arealer eiendommen har. Hvis eiendommen har utmarksarealer som overhodet ikke kan utnyttes til jord- eller skogbruk, og den aktuelle utnyttelsen av disse arealene heller ikke vil komme i konflikt med bruken av eiendommen for øvrig til landbruksformål, må en slik anvendelse anses forenlig med § 49 selv om forholdsvis mye av eiendommen brukes til det alternative formålet.»**

- (61) Formålsbetraktninger og reelle hensyn kan etter mitt syn heller ikke begrunne den lovforståelsen som ankende part forfekter. Odelsretten – og prinsippene for fastsettelse av odelstakst – skal blant annet sikre at landbrukseiendommer kan drives og forbli i slekten, se NOU 1973: 47 Rådsegn 11 – Om odelsprosessen, side 10. Tomteverdiene knyttet til utbygging gir grunnlag for å finansiere overtakelsen av eiendommen og drive landbruket videre.



- (62) Ankende part har videre vist til etteroppgjørsbestemmelsen i § 57 og anført at det er denne bestemmelsen som regulerer fordelingen av fremtidige salgsgevinster. Paragraf § 57 første ledd lyder:

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

- (63) I Ot.prp. nr. 59 (1972–1973) side 35 heter det at «[d]ersom utnyttinga (seinare) vert endra så radikalt at det ikkje kan sameinast med landbruksføremål, får ein nytta reglane om etteroppgjær,...». Jeg viser videre til side 63:

**«Føresegnene i denne paragrafen må i det heile tolkast og brukast ut frå sitt føremål, som er å hindre at ein åsetesarving eller ein odelsløysar ved avhending (evt. oreigning) kort tid etterpå får ein urimeleg pengevinst som ikkje har grunnlag i føresetnadene for arveoppgjæret eller odelsløysinga. Dei tar derimot ikkje sikte på å gje medarvingane eller saksøkte i løysingssaka del i vinst ved disposisjonar som må reknast som driftsmessig naturlege og rasjonelle ut frå den totale bruk eigedomen er skikka til, når slike disposisjonar ikkje kjem i strid med det som var føresetnaden ved overtakinga. Føresegnene tar primært sikte på å hindre misbruk av odels- og åsetesrett, og bør ikkje sjølv kunne misbrukast til uttidig innblanding i eigarens vanlege normale drift av eigedomen.»**

- (64) De gjengitte avsnittene fra proposisjonen viser at formålet med etteroppgjørsbestemmelsen er å motvirke misbruk av odels- og åsetesretten innen 10 år etter overtakelsen. Bestemmelsen retter seg mot urimelige økonomiske gevinster som ikke var hensyntatt i taksten, og den kan være aktuell der det inntreer store endringer i bruken av eiendommen.
- (65) Problemstillingen i saken her er derimot knyttet til at taksten har medtatt merverdien ved tomtesalg. Jeg kan ikke se at muligheten for etteroppgjør etter § 57 kan få betydning for rettsanvendelsen i foreliggende sak.
- (66) Jeg går etter dette over til å se på lagmannsrettens rettsanvendelse.
- (67) Lagmannsretten bygger på bevisvurderingen i skifteovertaksten, hvor det heter:

**«Selv om skogen i og for seg har høy bonitet, dreier deg seg om et lite areal i skogbrukssammenheng, som ikke rasjonelt kan drives som en selvstendig enhet.**

**Dessuten vil den inntekt som skogen årlig vil kunne generere uansett være svært liten. Videre har dette aktuelle skogområdet liten eller ingen betydning for jordbruksvirksomheten på Eiendommen. Boligbygging vil neppe påvirke driften av den dyrkede marka negativt. Etter befaringen legger retten til grunn at den dyrkede marka ligger adskilt fra det området det er aktuelt å bebygge med boliger og at det er mulig å anlegge adkomstvei på en slik måte at jorda skjermes.»**

- (68) Lagmannsretten oppsummerer sitt syn på rettsanvendelsen slik:

**«Etter lagmannsrettens syn er utnyttelsen av skogen til andre formål enn skogbruk i vår sak forenlig med at eiendommen ‘hovedsakelig’ fortsatt kan drives som landbrukseieendom. Det sentrale er – slik tingretten legger til grunn – at det aktuelle skogområdet har ‘liten eller ingen betydning for jordbruksvirksomheten på eiendommen’ og at boligbygging ‘neppe [vil] påvirke driften av den dyrkede marka**

**negativt'. Lagmannsretten finner at skifteovertaksten bygger på en korrekt rettsanvendelse.»**

(69) Det bærende syn hos lagmannsretten er at skogområdet som er aktuelt for tomteutnyttelse har liten eller ingen betydning for driften av det arealet som er aktuelt for landbruksdrift – jordbruksområdet og at – landbruksdrift på eiendommen derfor kan opprettholdes. Dette gir etter mitt syn uttrykk for en riktig rettsoppfatning.

(70) Lagmannsretten viser i sin begrunnelse også til

**«... at jorda på eiendommen i vår sak ligger brakk og at arealene er for små til å drive rasjonelt jord- og skogbruk. Eiendommen er beskrevet som et hobbybruk. ... Det alt vesentlige av verdien ligger således i muligheten for boligutbygging, og ikke i den landbruksmessige verdien.»**

(71) Frem til odelsloven ble endret ved lov 19. juni 2009 nr. 98 var det et vilkår i § 1 at eiendommen «må kunne nyttast til landbruksdrift». I Rt-2001-561 er innholdet av bestemmelsen angitt slik på side 566:

**«Det som ligger i vilkåret i § 1 om at eiendommen må kunne nyttes til landbruksdrift, er for det første at de naturlige forutsetninger for landbruksdrift må være til stede. For det andre må det – ut fra de rådende forhold eller sett i et lengre tidsperspektiv – være realistisk – sannsynlig – at noen kan være interessert i å drive landbruk på eiendommen med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen, se for eksempel Rt-1998-450 (Vesterøya) og Rt-2000-1634 (Store Døvik). Drift som bare har karakter av hobbybruk, kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord, jf. Rt-1998-450 (Vesterøya).»**

(72) Da § 49 ble gitt i 1974 var altså taksering av «hobbybruk» ikke et tema, og problemstillingen som foreligger i saken her kunne trolig ikke oppstå. Forarbeidene til lovendringen i 2009 tar – så vidt jeg kan se – ikke stilling til hvorvidt endringene i kravene til odlingsjord skulle få betydning for anvendelsen av verdsettelsesprinsippene i § 49. Jeg kan heller ikke se at lovendringen kan få betydning for rettsanvendelsen i saken her.

(73) Jeg er etter dette kommet til at anken må forkastes. Begge parter har fri sakførsel for Høyesterett. Saken har reist et prinsipielt og til dels uavklart spørsmål og jeg finner det riktig at ankende part fritas for sakskostnadsansvar for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

(74) Jeg stemmer for denne

#### DOM :

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

- (75) Kst. dommer **Lindsetmo:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (76) Dommer **Bergh:** Likeså.
- (77) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (78) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (79) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

## D O M :

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