



NORGES HØYESTERETT

D O M

Avsagt 6. juni 2019 av Høyesterett i avdeling med

dommer Hilde Indreberg
dommer Wilhelm Matheson
dommer Per Erik Bergsjø
dommer Wenche Elizabeth Arntzen
dommer Erik Thyness

HR-2019-1074-A, (sak nr. 18-177508SIV-HRET)
Anke over Eidsivating lagmannsretts dom 12. oktober 2018

A (advokat Audun Gjøstein)

mot

B (advokat Knut Westrum – til prøve)

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

- (1) Dommer **Bergsjø**: Saken gjelder krav om odelsløsning og knytter seg til bestemmelsen om samodling mellom samboere i odelsloven § 15 fjerde ledd, som trådte i kraft i 2009. Spørsmålet er om perioden hvor samboerne eide eiendommen sammen, skal telle med ved beregning av hevdstiden når samboerforholdet opphørte før ikrafttreddelsen av endringsloven.
- (2) Ankemotparten B ble samboer med C i 1992. I 1996 kjøpte de sammen eiendommen X, gnr. 0, bnr. 0 i Y. Ved kjøpet ble hver av dem eier av en ideell halvpart av eiendommen. X har et areal på om lag 440 dekar, hvorav rundt 86 dekar dyrket mark og knapt 330 dekar skog.
- (3) Samboerforholdet mellom B og C opphørte i 2006. I forbindelse med oppgjøret etter samlivsbruddet overdro C sin ideelle halvpart av eiendommen til B, slik at han ble eneeier. Skjøtet ble tinglyst 31. januar 2006.
- (4) Ankende part A ervervet eiendommen på tvangssalg i 2017. B fremmet krav om odelsløsning ved stevning til Øvre Romerike tingrett 19. desember 2017. Han gjorde gjeldende at vilkåret i odelsloven § 7 første ledd om 20 års hevdstid var oppfylt ved at han i perioden 1996 til 2006 hadde eid X sammen med C, før han deretter var eneeier frem til tvangssalget.
- (5) Øvre Romerike tingrett besluttet skriftlig behandling og avsa 9. april 2018 dom med slik domsslutning:
- «1. **A frifinnes.**
2. **B dømmes til å betale 72 047 – syttitotusenogførtisju – kroner i sakskostnader til A innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.»**
- (6) Tingretten la til grunn at samboerperioden fra 1996 til 2006 ikke inngikk ved beregningen av Bs hevdstid. Vilkåret om 20 års hevdstid i odelsloven § 7 første ledd var derfor etter tingrettens syn ikke oppfylt.
- (7) B anket til Eidsivating lagmannsrett, som 12. oktober 2018 avsa dom med slik domsslutning:
- «1. **B har odelsrett til eiendommen gnr. 0, bnr. 0 i Y kommune.**
2. **Sakskostnader tilkjennes ikke for tingrett og lagmannsrett.»**
- (8) Lagmannsretten fant at samboerperioden måtte tas med ved beregningen av hevdstiden, og at kravet om eierskap med full eiendomsrett i 20 år derfor var oppfylt. Også lagmannsretten behandlet saken skriftlig.
- (9) A har anket til Høyesterett over lagmannsrettens lovanvendelse. Saken står i samme stilling som for tingretten og lagmannsretten.
- (10) Ankende part – A – har i korte trekk gjort gjeldende:

- (11) Lagmannsretten har bygget på feil lovanvendelse når den har lagt til grunn at samboerperioden skal telle med ved beregningen av odelshevdstiden. Samboerforholdet var avsluttet før odelsloven § 15 fjerde ledd trådte i kraft i 2009. Etter overgangsregel IX nr. 3 til endringsloven kan tidligere samodlingstid bare tas i betraktning hvis det ved ikrafttredelsen fortsatt pågikk en samodling mellom samboere. Den generelle overgangsregelen i odelsloven § 79 kan ikke gi et annet resultat. Systembetraktninger og reelle hensyn støtter opp om at samboerperioden ikke kan telle med i et tilfelle som dette. Lagmannsrettens tolkning vil blant annet skape dårlig forutberegnelighet og betydelig usikkerhet rundt spørsmålet om det hviler odelsrett på en eiendom.
- (12) A har lagt ned slik påstand:
- «1. **Tingrettens dom stadfestes.**
 2. **B erstatter As saksomkostninger for lagmannsretten og Høyesterett.»**
- (13) Ankemotparten – B – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (14) Lagmannsrettens dom er korrekt i resultat og begrunnelse. Det følger av odelsloven § 79 første ledd at de nye reglene i § 15 fjerde ledd får anvendelse med mindre det hadde oppstått en aktuell løsnings situasjon før ikrafttredelsen. En slik løsnings situasjon forelå ikke i dette tilfellet, og samboerperioden må derfor regnes med ved vurderingen av hevdstiden. Overgangsregel IX nr. 3 til endringsloven gir ikke et annet resultat. Løsningen har støtte i forarbeidene, formålsbetraktninger og andre reelle hensyn. Hensynene til å bevare gården i slekten og til likestilling mellom ektefeller og samboere har særlig vekt i vurderingen.
- (15) B har lagt ned slik påstand:
- «1. **Anken forkastes.**
 2. **A dømmes til å betale sakens omkostninger for både tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.»**
- (16) *Mitt syn på saken*
- (17) Ektefeller har siden odelsloven 1821 på visse vilkår kunnet erverve odelsrett sammen for seg selv og barna – såkalt samodling. Den gjeldende odelsloven har hatt bestemmelser om slik samodling i § 15 tredje ledd siden vedtakelsen i 1974. Ved tilføyelse av et nytt fjerde ledd gjennom endringslov 19. juni 2009 nr. 98, i kraft 1. juli samme år, fikk også samboere rett til samodling. Likestilling mellom ektefeller og samboere var et sentralt hensyn, se NOU 2003: 26 Om odels- og åsetesretten side 104 og Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) side 79–80. Paragraf 15 fjerde ledd har denne ordlyden:
- «Når sambuarar i ekteskapsliknande forhold blir eigarar av ein eige dom med like partar og sameiget varer i heile hevdstida, hevdar dei odelsrett for seg sjølve og for fellesbarn og særkullsbarn. Døyr ein av sameigarane før hevdstida er ute, får likevel fellesbarn og særkullsbarn odelsrett når den attlevande fullfører odelshevda. Som sambuar etter dette stykket reknar ein den som fyller vilkåra i arvelova § 28 a.»
- (18) I denne saken er det uomtvistet at B og C levde sammen på X i «ekteskapsliknande forhold» fra 1996 til 2006. De eide en ideell halvpart hver og dermed «like partar».

Samboerforholdet opphørte imidlertid før ikrafttreddelsen av odelsloven § 15 fjerde ledd. Spørsmålet er om B startet på en ny hevdperiode da han overtok som eeneier i 2006, eller om han ved beregningen av hevdstid kan godskrives også årene som samboer.

- (19) Jeg nevner først at en eiendom bare blir *samodlet* hvis samboerskapet har vart i full hevdstid, se likevel særregelen i § 15 fjerde ledd andre punktum om dødsfall. Det er videre ikke noen uenighet om hvordan § 15 fjerde ledd skal forstås når samboerforhold oppløses *etter* endringslovens ikrafttredelse, men før hevdstiden er ute. Hvis den ene samboeren overtar etter bruddet, er ordningen som ved ekteskap at fellestiden regnes med ved vurderingen av om vedkommende har hevdet odel. Jeg viser til NOU 2003: 26 side 104 og 105. Dette utgangspunktet innebærer likevel ikke uten videre at løsningen må bli den samme hvis bruddet som i vår sak skjedde *før* ikrafttredelsen.
- (20) Tvistespørsmålet knytter seg til de nye reglene som trådte i kraft i 2009, og overgangsbestemmelsene i endringsloven er da det naturlige utgangspunktet for vurderingen. I punkt IX nr. 3 heter det:

«Ved samodling etter odelsloven § 15 tredje ledd siste punktum og fjerde ledd inngår også samodlingstid fra tiden før ikrafttredelsen.»

- (21) Begge parter har tatt ordlyden til inntekt for sitt syn, men fremhevet ulike elementer. Etter min oppfatning må bestemmelsen forstås slik at samodlingstid før ikrafttredelsen skal inngå i beregningen av hevdstid når det ved ikrafttredelsen pågikk en samodlingprosess, jf. innledningsordene «[v]ed samodling». Men i dette tilfellet pågikk ingen slik samodling da lovendringen trådte i kraft – B var da eeneier. Denne situasjonen sies det ingenting om, og det er ikke gitt at overgangsregelen må tolkes antitetisk. Språklig sett kan det også hevdes at poenget med bestemmelsen er at forutgående sameietid generelt skal inngå i hevdstiden, også når det er tale om hevd fra en eeneier etter et brutt samboerforhold. Jeg ser det med andre ord slik at punkt IX nr. 3 i endringsloven ikke løser spørsmålet i saken.
- (22) Lagmannsretten har lagt avgjørende vekt på odelsloven § 79, og bestemmelsen har stått sentralt også i ankemotpartens argumentasjon for Høyesterett. Første ledd har denne ordlyden:

«Denne lova får ingen verknad for tilhøve der det etter dei tidlegare gjeldande reglane er blitt høve til å bruke odelsrett før dei tilsvarande nye reglane har tatt til å gjelde.»

- (23) Bestemmelsen var inntatt i odelsloven ved vedtakelsen i 1974 og regulerer i utgangspunktet valget mellom reglene i gammel og ny odelslov. Den er forstått slik at de nye bestemmelsene får anvendelse hvis det ikke har oppstått en aktuell løsningssituasjon før ikrafttredelsen. I motsatt fall gjelder de gamle, se Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) side 109.
- (24) Her er imidlertid spørsmålet om bestemmelsene som ble innført i 2009, får anvendelse også bakover i tid. Uten holdepunkter i andre kilder ville jeg ikke lagt til grunn at dette reguleres av § 79. Uttalelser i Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) gjør likevel at bestemmelsen har betydelig interesse også i vår sammenheng. På side 109 i proposisjonen uttaler departementet først følgende:

«Departementet er enig med Odelslovutvalget i at utgangspunktet for ikrafttredelse av en rekke av endringene i odelsloven må bygge på prinsippet i odelsloven § 79 første ledd. Dette prinsippet ble lagt til grunn i 1974, og også ved endringene i arealgrensene ved lov 4. mai 2001 nr. 17 om endringer i konsesjonsloven, odelsloven mv. ...»

- (25) Samme sted uttaler departementet videre at prinsippet i § 79 første ledd innebærer at det ikke oppstår overgangsspørsmål knyttet til endringsforslagene i §§ 3, 5, 11, 13, 14, 15 tredje ledd, 16, 19, 38, 39, 49, 51–56 og 57. Paragraf 15 fjerde ledd er ikke nevnt, noe som tilsier at departementet så at det kunne oppstå overgangsspørsmål knyttet til bestemmelsen. Dette korresponderer i utgangspunktet med at det faktisk ble gitt en overgangsbestemmelse i IX nr. 3.
- (26) I forlengelsen heter det under henvisning til odelslovutvalgets forslag:
- «Departementet er dessuten enig i at prinsippet for sikkerhets skyld bør presiseres særskilt i forhold til endringene i odelsloven §§ 1, 2, 8, 21, og 40-48. Se lovutkastet IX nr. 1. Endringene i bestemmelsene gjelder i første rekke forhold som innskrenker odelsretten eller de odelsberettigedes stilling.»**
- (27) Jeg tolker dette slik at prinsippet i § 79 første ledd var ment å få generell rekkevidde. Departementet så at det ville kunne oppstå overgangsspørsmål knyttet til § 15 fjerde ledd og ga i tråd med det overgangsregelen i IX nr. 3. Men som jeg allerede har påpekt, kan jeg ikke se at regelen direkte regulerer situasjonen i vår sak, hvor det ikke pågikk en samodlingsprosess på ikrafttredelsestidspunktet. For meg er det da naturlig å falle tilbake på det som var departementets utgangspunkt, nemlig at prinsippet i § 79 første ledd skulle regulere overgangsspørsmålene.
- (28) Dette prinsippet innebærer som nevnt at de nye reglene får anvendelse hvis det ikke før ikrafttredelsen har oppstått en aktuell løsningssituasjon. Noen slik løsningssituasjon hadde ikke oppstått for Bs vedkommende. På denne bakgrunn er jeg enig med lagmannsretten i at prinsippet i § 79 første ledd kan tilsi at B må godskrives også samboertiden ved beregningen av hevdstiden. Jeg finner likevel grunn til å se også på de øvrige kildene som er trukket frem.
- (29) Som jeg nettopp har redegjort for, har forarbeidene betydning ved at de viser til prinsippet i § 79 første ledd. For øvrig finner jeg grunn til å nevne at odelslovutvalget foreslo en regel som var noe annerledes enn den som ble vedtatt i § 15 fjerde ledd. I NOU 2003: 26 side 142–143 uttaler utvalget:
- «Utvalget mener at regelen må være den at når det skal tas standpunkt til eventuell samodling, skal det ikke sondres etter hvorvidt den aktuelle sameieperiode ligger før eller etter ikrafttredelsen, men det synes naturlig å kreve at noe av tiden ligger etter ikrafttredelsen. Utvalget antar at denne tid passende kan settes til fem år ...»**
- (30) Dette kan forstås slik at utvalget så for seg at det måtte pågå en samodling for at samodlingstid før ikrafttredelsen skulle telle med. Men utvalget hadde neppe for øye situasjonen i foreliggende sak. Utvalgets grunnholdning synes dessuten å ha vært at endringene i stor grad burde gis tilbakevirkende kraft.

- (31) Departementet fulgte ikke opp forslaget om at fem år av samodlingstiden måtte ligge etter ikrafttredelsen. I Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) kommenteres ikke forslaget uttrykkelig. På side 110 uttaler imidlertid departementet at bestemmelsene om samodling mellom samboere «er regler som vil få betydning i framtida». Samtidig sier departementet seg enig med odelslovutvalget i at det ved vurdering av samodling «ikke sondres etter hvorvidt den aktuelle sameieperioden ligger før eller etter ikrafttredelsen». Drøftelsen gir ikke noe entydig bilde. Problemstillingen i vår sak er ikke berørt, og jeg finner ingen klare holdepunkter for løsningen av saken i de refererte uttalelsene. Men når departementet ikke fulgte opp forslaget om at fem år av opptjeningstiden måtte ligge etter ikrafttredelsen, innebærer vel det i det minste at departementet var åpen for en mer vidtrekkende tilbakevirkning enn utvalget.
- (32) Samlet sett gir forarbeidene et inntrykk av et ønske om at endringene i stor grad skulle virke bakover i tid, slik at målsettingene bak reformen ble realisert raskt. Dette bringer meg over til de systembetraktninger, formålsbetraktninger og andre reelle hensyn som er fremhevet av partene.
- (33) Odelsinstituttets grunnleggende formål er å bevare for slekten det gårdsbruk som slekten har vært knyttet til en viss tid. I Falkanger, Odelsrett og åsetesrett, 1996 side 17 beskrives dette som «livsnerven i odelsretten». I dette tilfellet hadde B allerede eid og drevet X i mer enn 20 år da eiendommen ble solgt på tvangsauksjon. Den psykologiske tilknytningen til gården reduseres ikke nevneverdig ved at han i rundt ti av årene var sameier sammen med C. Jeg har også vanskelig for å se at Bs tilknytning til X er svakere enn den ville vært om samlivsbruddet ikke hadde funnet sted i 2006, men først etter at lovendringen trådte i kraft i 2009. På den bakgrunn kan jeg si meg enig med ankemotparten i at det grunnleggende formålet bak odelsinstituttet realiseres best hvis sameietiden regnes med i et tilfelle som dette.
- (34) I samme retning trekker de hensyn til likestilling mellom ektefeller og samboere som lå bak endringen i odelsloven § 15 i 2009. Jeg har allerede nevnt fremhevingen av dette hensynet i NOU 2003: 26 side 104. Også i Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) side 79–80 fremgår at bestemmelsen i § 15 fjerde ledd ble utformet ut fra et ønske om størst mulig likestilling mellom ekteskap og samboerskap. Som jeg har vært inne på, har ektefeller på visse vilkår kunnet samodle siden den første odelsloven. Ved skilsmisse før hevdstiden er fullført, er det lagt til grunn at den ene ektefellen kan fullføre hevdstiden, altså slik at den påbegynte samodlingstiden regnes med, se Rygg mfl., Odelsloven med kommentarer, 5. utgave, 2011 side 86. Formålet om likestilling mellom samlivsformene realiseres raskere og mer effektivt hvis sameieperioden tas i betraktning ved beregning av hevdstiden, også hvor et samboerforhold er avbrutt før ikrafttredelsen.
- (35) Det må være klart at løsningen ikke krenker tilbakevirkningsforbudet i Grunnloven § 97, noe som heller ikke er gjort gjeldende, se blant annet NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten side 96. Jeg har i det hele tatt vanskelig for å se at noens berettigede forventninger kan tenkes å bli krenket hvis sameietiden regnes med i et tilfelle som det foreliggende.
- (36) Ankende part har imidlertid fremhevet visse mothensyn. Han har for det første gjort gjeldende at det vil knytte seg stor usikkerhet til vurderinger av når et samboerforhold mange år tilbake i tid faktisk ble etablert. Innvendingen har etter mitt syn ikke særlig vekt. Her peker jeg på at odelsloven § 7 andre ledd andre punktum slår fast at tinglysningen

legges til grunn som starttidspunkt for hevdstiden når «ikkje anna er opplyst». Dessuten vil det kunne knytte seg usikkerhet til spørsmålet om når samboerforholdet begynte også i tilfeller hvor en samodling pågikk på ikrafttredelsestidspunktet. Dette er ikke ansett som en avgjørende innvending mot å la samodlingstid fra tiden før ikrafttredelsen telle med ved beregningen av hevdstid, jf. overgangsregelen i punkt IX nr. 3.

- (37) For det andre har ankende part vist til odelsloven § 11 om tinglysning av odelsfrihet. Eieren av odlingsjord kan etter bestemmelsen tinglyse slik erklæring før hevdstiden er ute. Synspunktet fra ankende part er at hvis tidligere samboertid regnes med, kunne ikrafttredelsen av § 15 fjerde ledd føre til at hevdstiden plutselig var oppfylt i en del tilfeller, uten at eieren fikk anledning til å erklære odelsfrihet. Heller ikke dette kan være et avgjørende motargument. Innføringen av bestemmelsen i § 15 fjerde ledd kom ikke over natten, og prosessen før lovendringen burde ha gitt dem som vurderte å erklære odelsfrihet, oppfordring til å reagere. Og igjen er det etter mitt syn et poeng at innvendingen ikke er tillagt vekt i samodlingstilfellene, jf. overgangsregelen i IX nr. 3.
- (38) Samlet sett er det sentrale for meg at prinsippet i odelsloven § 79 første ledd – og uttalelsene om bestemmelsen i Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) side 109 – trekker i retning av at samboertiden må telle med ved beregning av odelstiden i et tilfelle som dette. Løsningen har videre en viss støtte i forarbeidenes understrekning av at endringene i stor grad burde virke tilbake. Endelig bidrar denne forståelsen til å realisere odelsinstituttets formål om å bevare gårdsbruk i den slekten som har opparbeidet tilknytning til det, og til å oppfylle hensynet til likestilling mellom ekteskap og samboerforhold.
- (39) Samboertiden må etter dette regnes med ved beregningen av Bs hevdstid. Han har dermed fullført hevdstiden på 20 år etter odelsloven § 7 første ledd og har odelsrett til X. Anken blir å forkaste.
- (40) Foranlediget av prosedyren presiserer jeg at samboerperioden etter mitt syn bare kan tas i betraktning hvor det pågikk en odling eller samodling ved ikrafttredelsen av § 15 fjerde ledd. Eiendommer som på et tidligere tidspunkt allerede var eid av samboere i full hevdstid før bruddet, kan ikke anses samodlet i og med ikrafttredelsen.
- (41) B har vunnet saken og har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd krav på erstatning for sine sakskostnader. Avgjørelsen har imidlertid budt på tvil, jf. unntaksregelen i tredje ledd bokstav a. Jeg er på den bakgrunn kommet til at hver av partene må dekke sine egne sakskostnader for samtlige instanser.
- (42) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Hver av partene dekker sine egne sakskostnader for samtlige instanser.

- (43) Dommer **Thyness:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (44) Dommer **Arntzen:** Likeså.
- (45) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (46) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (47) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Hver av partene dekker sine egne sakskostnader for samtlige instanser.