
NOUNorges offentlige utredninger **2003: 26**

Om odels- og åsetesretten

Utvalget oppnevnt ved kongelig resolusjon 18. september 2001.

Utredningen avgitt 23. oktober 2003 til Landbruksdepartementet.

Statens forvaltningstjeneste
Informasjonsforvaltning

Oslo 2003

ISSN 0333-2306
ISBN 82-583-0734-7

Sats/Trykk: AIT Trondheim AS/AIT Otta AS

Til Landbruksdepartementet

Odelslovutvalget fremlegger med dette innstilling til endringer i lov 28. juni 1974 om odelsretten og åsetesretten.

Oslo, 23. oktober 2003

Thor Falkanger
leder

Kirsten Indgjerd Værdal
nestleder

Maren Hersleth
Holsen

Lars Kveberg

Trine Buttingsrud
Mathiesen

Torstein Amund
Opdahl

Merethe Storødegård

Maj-Britt Svastuen

Erlend S. Daling

Sagt om odels- og åsetesretten

«Jeg ønsker ... i min høie alderdom at kunne oppleve to ting, nemlig: sørøveriets udryddelse af den midlandske søe og odelsretten af Norge. Vort oplyste 18de seculum har lagt indquisitionen, den hellige fader, vornedrettigheden, intolerancen etc., i det sidste åndedræt; himmelen give at barbariet i sønden og levningerne af barbariet i norden måtte følge dem ned i graven» (skrivelse fra prosten Stoltenberg i Ås på 1780-tallet, sitert etter Robberstad, Rettssoga II (1966) side 124-125).

«Odelsretten er eit nasjonalt monument. Han høyrer til det norskaste i vår rett, og er ein heider for vårt folk og ein styrke for vårt samfund. Um den kann ein i dag segja det same som fedrane på Eidsvoll sette inn i Grunnlovi, og som står der enno: «Odels- og Aasædesretten maa ikke ophæves», og so det at me bør få ei ny odelslov so odelsretten kann verta «til største Nytte for Staten og Gavn for Landalmuen».» (professor Knut Robberstad i Jussens Venner 1963).

Innhold

<p>Del I Innledning 13</p> <p>1 Utvalgets sammensetning, mandat og arbeid 15</p> <p>1.1 Utvalgets oppnevning og sammensetning 15</p> <p>1.2 Utvalgets mandat 15</p> <p>1.2.1 Opprinnelig mandat 15</p> <p>1.2.2 Tilleggsmandat 16</p> <p>1.2.3 Frist for å avgi utredningen 16</p> <p>1.3 Utvalgets arbeid 16</p> <p>2 Sammenfatning 17</p> <p>2.1 Utredningens struktur 17</p> <p>2.2 Avsluttende vurderinger og forslag</p> <p>2.2.1 Odelsretten og de landbrukspolitiske målsettinger 17</p> <p>2.2.2 Konkrete forslag til lovendringer ... 17</p> <p>2.2.3 Særlig om formålsbestemmelse 18</p> <p>2.2.4 Spørsmålet om oppheving av odelsretten 18</p> <p>2.3 Økonomiske og administrative konsekvenser 18</p> <p>3 Oversikt over odelsretten – i historisk perspektiv 19</p> <p>3.1 Reglene før 1. januar 1975 19</p> <p>3.2 Odelsloven av 1974 (dagens odelslov) 20</p> <p>3.3 Endringer i lov 28. juni nr. 58 1974 om odelsretten og åsetesretten 21</p> <p>4 Motstykker til odelsretten i andre land og forholdet til EØS og EMK 22</p> <p>4.1 Generelt 22</p> <p>4.2 Island og Færøyene 22</p> <p>4.2.1 Island 22</p> <p>4.2.2 Færøyene 22</p> <p>4.3 Østerrike, Sveits og Tyskland 23</p> <p>4.3.1 Østerrike 23</p> <p>4.3.2 Sveits 23</p> <p>4.3.3 Tyskland 24</p> <p>4.4 Skottland 24</p> <p>4.5 Canada 25</p> <p>4.6 Forholdet til EØS-avtalen 25</p> <p>4.7 Forholdet til Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK) 26</p>	<p>Del II Utvalgets vurderinger og forslag under forutsetning av at odelsretten opprettholdes 29</p> <p>5 Odelsretten og de landbrukspolitiske målsettinger 31</p> <p>5.1 Innledning, problempresentasjon .. 31</p> <p>5.2 Medfører odelsretten at det enkelte bruk blir drevet bedre? 31</p> <p>5.2.1 Innledning 31</p> <p>5.2.2 Overtakeren og dennes forutsetninger for landbruksdrift .. 31</p> <p>5.2.3 Påvirkes driftsresultater og investeringsnivå av odelsretten? 34</p> <p>5.2.4 Vurdering 37</p> <p>5.3 Eiendoms- og driftsenheter 37</p> <p>5.3.1 Drifts- og eiendomsstruktur er i dag ikke sammenfallende i et betydelig antall tilfeller 37</p> <p>5.3.2 Den landbrukspolitiske målsetting 43</p> <p>5.3.3 Odelslovutvalgets vurderinger 45</p> <p>5.4 Odelsrettens betydning for bosetting og lokalt eierskap 47</p> <p>5.4.1 Innledning 47</p> <p>5.4.2 Bosetting 49</p> <p>5.4.3 Lokalt eierskap 52</p> <p>5.4.4 Sysselsettingsmulighetene i lokalsamfunnet utenfor landbruket 54</p> <p>5.4.5 Vurdering 55</p> <p>5.5 Odelsrettens betydning for kvinners situasjon i landbruket 56</p> <p>5.5.1 Innledning 56</p> <p>5.5.2 Odelsrettens betydning for om kvinner overtar eiendommen 56</p> <p>5.5.3 Oppsummering 65</p> <p>5.6 Odelsrettens betydning for rekrutteringen til landbruksyrket . 66</p> <p>5.6.1 Innledning 66</p> <p>5.6.2 Landbrukspolitiske problemstillinger 68</p> <p>5.6.3 Andre forhold av betydning for rekrutteringen til landbruksyrket . 73</p> <p>5.6.4 Oppsummering 75</p> <p>5.7 Odelsrettens betydning for prisnivået på landbrukseiendommer 76</p> <p>5.7.1 Regulering av prisene på landbrukseiendom – en oversikt ... 76</p> <p>5.7.2 Nærmere om eierskifte av odelseiendommer 78</p> <p>5.8 Sameie/selskapsforhold 81</p> <p>5.8.1 Sameie- og selskapsformer i landbruket – en oversikt 81</p>
---	--

5.8.2	De landbrukspolitiske holdninger til fellesskap på eiersiden	83	6.9	Kapittel IX – gjenlevende ektefelle (§§ 34-39)	121
5.8.3	Hvilken betydning har odelsretten i forhold til disse målsettingene? ...	84	6.9.1	Generelt	121
5.9	Sammenfatning	86	6.9.2	Odelsloven § 34	121
6	Utvalgets forslag til lovendringer	87	6.9.3	Odelsloven § 35	122
6.1	Kapittel I – om hva som kan odles (§§ 1-6)	87	6.9.4	Odelsloven § 36	122
6.1.1	Odelsloven §§ 1-5 – gjeldende rett	87	6.9.5	Odelsloven § 37	123
6.1.2	Utvalgets vurderinger vedrørende §§ 1-5	90	6.9.6	Odelsloven § 38	123
6.1.3	Odelsloven § 6 – odelskjønn	96	6.9.7	Bo- og driveplikt, forslag til ny § 39	123
6.2	Kapittel II – vilkår for odelsrett (§§ 7-11)	98	6.10	Kapittel X – preskripsjon/foreldelse (§§ 40-48)	125
6.2.1	Odelsloven § 7 – odelshevd	98	6.10.1	Odelsloven § 40	125
6.2.2	Odelsloven § 8 – odelslekten	98	6.10.2	Frist for løsning i andre tilfeller, særlig om skifteloven § 62	127
6.2.3	Odelsloven § 9 – farskap og adoptivbarn	101	6.10.3	Odelsloven §§ 41-43	128
6.2.4	Odelsloven § 10 – særlig om eiertid	101	6.10.4	Odelsloven § 44	129
6.2.5	Odelsloven § 11 – tinglysning om odelsfrihet	101	6.10.5	Odelsloven § 45	129
6.3	Kapittel III – om odelsrekkefølgen (§§ 12-14)	101	6.10.6	Odelsloven § 46	130
6.3.1	Odelsloven § 12 – odelsprioritet: Hovedregelen	101	6.10.7	Odelsloven § 47	130
6.3.2	Odelsloven § 13 – odelsprioritet ved samodling	101	6.10.8	Odelsloven § 48	130
6.3.3	Odelsloven § 14 – flere eiendommer	102	6.11	Kapittel XI – verdsettelse av og hefte på odelseiendom (§§ 49-50)	131
6.4	Kapittel IV – samodling ved ektefeller (§ 15)	103	6.11.1	Odelsloven § 49 – odelstakst	131
6.5	Kapittel V – makeskifte og odelsrett i sameietilfeller (§§ 16-18)	105	6.11.2	Odelsloven § 50 – avløsning av hefte	132
6.5.1	Odelsloven § 16 – makeskifte og tilkjøp av jord	105	6.12	Kapittel XII – åsetesretten (§§ 51-56)	134
6.6	Kapittel VI – alminnelige avgrensninger (§§ 19-26)	106	6.13	Kapittel XIII – om etteroppgjør og erstatning (§§ 57-58)	135
6.6.1	Odelsloven § 19 – avgrensninger i løsningsretten: hovedregelen	106	6.14	Kapittel XIV – rettergangsregler ved odelsløsning (§§ 59-76)	137
6.6.2	Odelsloven § 20 – overdragelse til annen enn den best berettigede	108	6.14.1	Odelsloven § 63 – rådighetsbegrensning etter stevning	137
6.6.3	Odelsloven § 21 – når løsning er «klårt urimeleg»	110	6.14.2	Odelsloven § 69 – prosessregler	138
6.6.4	Odelsloven § 25 – fraskrivelse av odelsretten	113	6.14.3	Odelsloven § 70 – utstedelse av skjøte	138
6.7	Kapittel VII – om bo- og driveplikt (§§ 27-29)	114	6.15	Kapittel XV – overgangsreglene i gjeldende lov (§§ 77-79)	139
6.8	Kapittel VIII – odelsfrigjøring (§§ 30-33)	116	6.15.1	Odelsloven § 78	139
6.8.1	Generelt	116	6.15.2	Odelsloven § 79	140
6.8.2	Odelsloven § 30	118	6.16	Endringer i andre lover	140
6.8.3	Odelsloven § 31	118	6.17	Oppsummering – Utvalgets forslag til lovendringer	140
6.8.4	Odelsloven § 32	120	7	Ikrafttredelse og overgangsspørsmål	141
6.8.5	Odelsloven § 33	120	7.1	Ikrafttredelse	141
			7.2	Overgangsspørsmål	141
			7.2.1	Overgangsregler for endringene i odelsloven	141
			7.2.2	Overgangsregler for de øvrige lovendringer	144
			7.3	Utvalgets forslag ad 7.2.1 og 7.2.2 .	144
			7.4	Utvalgets samlede forslag til lovvedtak	144

Del III Bør odelsrettsinstituttet opprettholdes eller avvikles?	153	12	Utvalgets syn på spørsmålet om odelsretten bør opprettholdes ..	160
8 Innledning	155	12.1	Noen prinsipielle utgangspunkter .	160
9 Odelsrettens grunnlovsmessige vern	156	12.2	Odelsretten og slekten	161
10 Enkelte tidligere angrep på odelsretten	157	12.2.1	Holdninger som et resultat av odelsretten	161
11 Odelsloven av 1974 og holdningen den gang til odelsretten	158	12.2.2	De rettslige virkningene av odelsretten	161
11.1 Bakgrunnen for lovarbeidet som førte til odelsloven av 1974	158	12.2.3	Odelsretten og slekten – sammenfatning	162
11.2 Sivilløvbokutvalets syn på odelsretten	158	12.3	Odelsretten og samfunnet	162
11.3 Justisdepartementets syn	159	12.3.1	Innledning	162
11.4 Den utvidede stortingskomité's syn	159	12.3.2	Argumenter til fordel for odelsretten	162
		12.3.3	Odelsrettens samfunnsmessig gunstige effekter og de alternative virkemidler	166
		12.3.4	De negative sider ved odelsretten .	169
		12.3.5	Odelsretten og samfunnet – sammenfatning	170
		12.4	Noen tilleggsbemerkinger om forholdet til åsetesretten	171
		12.5	Sammenfatning og konklusjon – Del III	172

Forkortelsesliste

Arveloven	Lov 3. mars 1972 nr. 5 om arv m.m.
Ekteskapsloven	Lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap
Ekspropriasjonsloven	Lov 23. oktober 1959 nr. 3
EØS-avtalen	se lov 27. november 1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS)
Falkanger	Professor Thor Falkanger i «Odelsretten og Åsetesretten» (1984)
Forpaktingsloven	Lov 25. juni nr. 1 1965
Jordloven	Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord
Konsesjonsloven	Lov 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom
Langaker	Avdelingsdirektør Frode Langaker i Lov og Rett 1998 side 174 flg.
Løsningsrettsloven	Lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar
Odelsloven	Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten
Odelsloven 1821	Lov 26. juni 1821, angaaende Odelsretten og Aasædesretten
Rt.	Retstidende
Rygg og Skarpnes	Ola Rygg og Oluf Skarpnes i «Odelsloven Kommentartutgave» (4. utg.)
Sameieloven	Lov 18. juni nr. 6 1965 om sameige
Selskapsloven	Lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper
Skifteloven	Lov 21. februar 1930 om skifte
Skogbruksloven	Lov 21. mai 1965
Vergemålsloven	Lov 22. april nr. 3 1927 om vergemål for umyndige
Voss	Høyesterettsadvokat Valentin Voss i «Odelsretten og åsetesretten» (8. utg. 1966) side 36.

Del I
Innledning

Kapittel 1

Utvalgets sammensetning, mandat og arbeid

1.1 Utvalgets oppnevning og sammensetning

Odelslovutvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 21. september 2001 for å evaluere virkninger av og fremme forslag til endringer i odelsloven. Bakgrunnen for opprettelsen av Utvalget fremgår av St.meld. nr. 19 (1999-2000) og Innst. S. nr. 167 (1999-2000). Utvalget har hatt følgende sammensetning:

Leder: Professor Thor Falkanger, Bærum
Nestleder: Bonde Kirsten Indgjerd Værdal, Inderøy
Advokat Trine Buttingsrud Mathiesen, Jevnaker
Landskapsarkitekt Maren Hersleth Holsen, Eidsberg
Gårdbruker Lars Kveberg, Stor-Elvdal
Bonde Torstein Amund Opdahl, Grue
Tidligere fylkesordfører i Nord-Trøndelag Merethe Storødegård, Stjørdal
Tidligere landbruksdirektør i Oppland Maj-Britt Svastuen, Sel

Rådgiver i Landbruksdepartementet Erlend S. Daling har vært Utvalgets sekretær.

1.2 Utvalgets mandat

1.2.1 Opprinnelig mandat

Utvalget hadde følgende opprinnelige mandat:

«Målsettingen med odelslovutvalget er å få en evaluering av odelslovgivningen samt forslag til lovendringer som kan bringe odelsretten i samsvar med de landbrukspolitiske mål nedfelt i Innst. S. nr. 167 (1999-2000) og St.meld. nr. 19 (1999-2000). I den forbindelse er det nødvendig å vurdere virkningene av odelsretten i forhold til de nevnte samfunnsmålene. Dette innebærer at utvalget etter behov må innhente opplysninger om odelslovens virkninger fra eksterne kilder, herunder sette bort arbeidet med å innhente informasjon. Av hensyn til progresjonen bør informasjonsinnhenting i størst mulig

grad foregå parallelt med utvalgets arbeid.

Utvalget må vurdere og rangere de relevante landbrukspolitiske og samfunnsmessige mål som fremgår av Innst. S. nr. 167 (1999-2000) og St.meld. nr. 19 (1999-2000).

Innenfor ovennevnte rammer skal utvalget vurdere de forhold og fremme de forslag til lovendringer som anses nødvendig for å oppnå målsettingen. Dersom utvalget foreslår endringer som vil gi økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige, skal minst ett alternativt forslag baseres på uendret ressursbruk. Utvalget skal videre ha løpende kontakt med Landbruksdepartementet vedrørende kostnadene for det forsknings- og utredningsarbeid som settes bort. Dersom utvalget ønsker å se nærmere på problemstillinger som grenser til mandatet, må dette først avklares med Landbruksdepartementet.

Utvalget skal etter Innst. S. nr. 167 (1999-2000) særlig vurdere:

- om kretsen av odelsberettigede bør innskrenkes.
- om løsningsfristen bør bli kortere.
- virkningene av odelslovens regler for kvinners situasjon i landbruket.

Videre ber departementet om at utvalget vurderer:

- om odelsloven medfører en konservering eller «lukking» av landbruksnæringen,
- hvordan odelsloven innvirker på lokalt eierskap,
- hvordan odelsloven påvirker bosettingen,
- om det er mulig å utforme en formålsbestemmelse i odelsloven, særlig med bakgrunn i ønsket om å tydeliggjøre kriteriene for vurdering av søknader om odelsfrigjøring og om fritak fra bo- og driveplikt, jf. §§ 27 – 33,
- hvilke eiendommer som ut fra sitt ressursgrunnlag skal være odlingsjord, jf. odelsloven §§ 1 og 2 (størrelse og rasjonalitet i lys av moderne landbruksdrift), og
- lov- og regeltekniske avklaringer og forenklinger i de offentligrettslige reglene, herunder med sikte på å oppnå kortere saksbehandlingstid ved offentlig myndighetsutøvelse».

1.2.2 Tilleggsmandat

Ved statsråd Lars Sponheims brev av 2. april 2003 ble Utvalget gitt følgende tilleggsmandat:

«Det fremgår av mandatet at utvalget skal vurdere odelslovens virkninger i forhold til ulike sider av landbruksnæringen og distriktene, herunder de landbrukspolitiske mål nedfelt i Innst. S. nr. 167 (1999-2000). Jeg mener det er naturlig at utvalget også avveier disse vurderingene og kommer med en samlet anbefaling vedrørende spørsmålet om odelsloven, med unntak av åsetesretten, bør opprettholdes eller avvikes. Mandatet for Odelslovutvalget utvides derfor til å omfatte dette spørsmålet».

1.2.3 Frist for å avgi utredningen

Om fristen for å avgi utredningen var det opprinnelig bestemt følgende:

«Det er vanskelig å vurdere omfanget av utvalgets arbeid. En foreløpig tidsramme bør imidlertid settes til 1. juli 2003. Utvalget skal innen et år etter at arbeidet er påbegynt, gi Landbruksdepartementet en vurdering av tidsrammen».

Ved mandatutvidelsen ble fristen for innlevering av innstillingen forlenget med tre måneder.

Avsluttende møte ble holdt 26. september 2003.

1.3 Utvalgets arbeid

Utvalget har hatt til sammen 19 møter (20 møtedager). Møtene har vært avholdt i Regjeringskvartalet, R5, i Oslo, bortsett fra ett som ble avholdt på Hembre gård i Stjørdal.

Utvalget har etter systematiske søk gjennomgått all relevant informasjon (utredninger, rapporter, artikler, statistikk med videre) som har vært kjent. Utvalget har fått utarbeidet en del statistikk ved Statistisk sentralbyrå og Statens landbruksforvaltning. I tillegg har Utvalget innehentet opplysninger fra fylkesmennenes landbruksavdelinger og hatt innlegg fra/samtaler med landbruksdirektør i Aust-Agder Arne Lemme, landbruksdirektør i Nordland Eivind Sommerseth, Anne Snellingen Bye fra Statistisk sentralbyrå, Christian Grønseth og Svend Falkanger fra Statens landbruksforvaltning og John Osvald Grønmo fra Sametinget. Håkon Grotli, Ingrid Aasen og Ove Flø har møtt fra Landbruksdepartementet for å informere om regelverk og erfaringer fra tidligere lovarbeid.

Etter utvidelsen av mandatet ønsket Utvalget å gjennomføre en MMI-undersøkelse, for å kartlegge odelsrettens betydning for holdninger og valg blant odelsberettigede eiere og best berettigede barn. Det viste seg imidlertid at det ikke var rom for en slik undersøkelse innenfor de økonomiske rammene som Utvalget hadde, og det ble heller ikke tilført nye midler til dette formålet.

Kapittel 2

Sammenfatning

Utredningen er enstemmig for så vidt angår de spørsmål som er innen det opprinnelige mandats rammer (utredningens del A og B), bortsett fra på tre punkter:

- i. Et flertall (Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl, Storødegård og Svastuen) vil høyne arealkravet for odlingsjord slik at det som hovedregel kreves 50 dekar dyrket jord, mens et mindretall (Indgjerd Værdal, Hersleth Holsen og Kveberg) foreslår at grensen settes ved 30 dekar.
- ii. Et mindretall (Buttingsrud Mathiesen, Hersleth Holsen og Storødegård) vil beskjære odelskretsen, slik at odelsberettiget er bare barn av foreldre som har eiet eiendommen med odelsrett.
- iii. Fire medlemmer (Indgjerd Værdal, Hersleth Holsen, Kveberg og Svastuen) mener at bo- og drivepliktreglene fortsatt bør ha sin hjemmel i odelsloven. De øvrige medlemmene (Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegård) mener at reglene bør plasseres i konsesjonsloven.

I spørsmålet om odelsretten bør opprettholdes (utredningens del C), har Utvalget delt seg. Flertallet (Indgjerd Værdal, Buttingsrud Mathiesen, Hersleth Holsen, Kveberg, Opdahl og Svastuen) er av den oppfatning at odelsretten bør bestå. Et mindretall (Falkanger og Storødegård) anbefaler at den avvikles.

2.1 Utredningens struktur

Utredningens del A inneholder en kort presentasjon av bakgrunnen for utredningen, Utvalgets arbeid, odelsrettens historie, presentasjon av beslektede regler i enkelte andre land, og forholdet til overnasjonale regelverk som Norge har sluttet seg til.

I utredningens del B behandles spørsmålet om modernisering av odelsloven, mens spørsmålet om oppheving av loven, med unntak av åsetesretten behandles i del C. Årsaken til denne rekkefølgen er at Utvalget langt på vei hadde ferdigstilt arbeid

det med det opprinnelige mandatet, da mandatet ble utvidet til også å omfatte spørsmålet om oppheving. Del C blir således i betydelig utstrekning en samlet vurdering og anbefaling på grunnlag av drøftelsene i del B.

Fremstillingen i del B er ytterligere delt inn i to hovedbolker. I punkt 5 behandles forholdet mellom odelsretten og viktige landbrukspolitiske mål og i punkt 6 fremmes konkrete forslag til lovendringer/modernisering av odelsloven. Overgangsspørsmålene omtales i punkt 7.

2.2 Avsluttende vurderinger og forslag

2.2.1 Odelsretten og de landbrukspolitiske målsettinger

Når det gjelder de avsluttende vurderinger i relasjon til landbrukspolitiske målsettinger, vises særlig til kapittel 5.9, jf. avsluttende punkter i kapitlene 5.2 til 5.8.

2.2.2 Konkrete forslag til lovendringer

For det tilfelle at odelsretten opprettholdes, har Odelslovutvalget fremmet en rekke forslag til lovendringer. Dette er i stor grad forslag til modernisering av loven for å bringe den i samsvar med dagens landbrukspolitiske mål og praktiske behov. I den forbindelse nevnes særlig:

- økning og klargjøring av grensen for hvilke eiendommer som er odlingsjord,
- forkortelse av den alminnelige løsningsfristen til seks måneder,
- adgang til å kreve at de odelsberettigede innen to måneder tar standpunkt til om de ønsker å overta eiendommen, og i motsatt fall, adgang for eieren til å avhende eiendommen uten at den senere kan løses av de odelsberettigede,
- innføring av full likestilling mellom kjønnene, uavhengig av fødselsdato, samt som hovedregel mellom adoptivbarn og barn født innenfor og utenfor ekteskap. Kf. dog merknadene til § 78 nedenfor under punkt 6.15.1,

- åpning for at samboende skal kunne samodle og at også samboende skal være beskyttet ved den odelsberettigedes død,
- utvidelse av adgangen til å nekte odelsløsning hvor dette vil virke urimelig, herunder i situasjoner hvor samiske rettstradisjoner gjør seg gjeldende.

I tillegg har Utvalget fremmet en rekke forslag til forenklinger og klargjøringer av loven for å oppnå en høyere grad av forutberegnelighet samt prosessbesparelser.

2.2.3 Særlig om formålsbestemmelse

Odelslovutvalget har vurdert om odelsloven bør gis en formålsbestemmelse, men ikke funnet å kunne foreslå dette. En formålsbestemmelse er et godt generelt tolkningsmoment i relasjon til offentlig-rettlige bestemmelser, for å se regelverket i lys av samfunnsmessige målsettinger. Etter Utvalgets oppfatning vil det være vanskelig å utforme en adekvat formålsangivelse i odelsloven. En formålsangivelse vil i tilfelle være så vidt generell at den neppe vil bidra til den forutberegnelighet det bør forventes ved anvendelsen av en lov som først og fremst er av privatrettslig karakter. Det er også grunn til å tro at formålsangivelsen vil kunne reise nye tolkningsspørsmål. Utvalget mener at den riktige vei å gå, er å vurdere og eventuelt klargjøre eller endre det regelverk som vi har. Utvalget foreslår derfor

en rekke endringer som skal gi klarere og mer forutsigbare løsninger.

2.2.4 Spørsmålet om oppheving av odelsretten

Det vises til utredningens punkt C, og særlig punktet 12.5. Som det fremgår innledningsvis under punkt 2 har Utvalget delt seg på dette punktet. Utvalget er ikke bedt om å vurdere spørsmålet om oppheving av åsetesretten, men har likevel knyttet noen bemerkninger til dette punktet for å sette åsetesretten i perspektiv.

2.3 Økonomiske og administrative konsekvenser

Det er først og fremst reglene om bo- og driveplikt og odelsfrigjøring som har økonomisk eller administrativ betydning for det offentlige. Utvalget vurderer det slik at forslagene til endring av odelsloven på disse punktene ikke vil føre til økte kostnader eller økt administrasjon. I relasjon til bestemmelsene om bo- og driveplikt har Utvalget foreslått forenklinger som skal gi økonomiske og administrative besparinger.

Odelslovutvalget har videre vært opptatt av prosessbesparende klargjøringer og forenklinger når det gjelder endringsforslag i de privatrettslige deler av odelsloven.

Kapittel 3

Oversikt over odelsretten – i historisk perspektiv

3.1 Reglene før 1. januar 1975

Thor Falkanger skriver i Tidsskrift for Rettsvitenskap nr. 3 1996 følgende:

«1. Landskapslovene

Da landskapslovene ble nedtegnet, antagelig på slutten av 1000-tallet,¹⁾ var odelsretten et veletablert institutt. Ethvert norsk skolebarn har lært – iallfall noen tiår tilbake – at Harald Hårfagre, som «samlet Norge» på 800-tallet, «tok odelen fra bøndene». Tolkningen av dette utsagnet i Egil Skallagrimssons saga er omtvistet,²⁾ men diskusjonen viser i det minste at man godtar at odelsretten eksisterte den gang.

I medhold av landskapslovene tok det tid før en eiendom ble odelsjord. Gulatingsloven krevet for eksempel at eiendommen måtte ha gått fra far til sønn en rekke ganger, først sjettemann fikk odelsrett og dermed status som odelsbonde (hould). Innholdet av retten var at ved påtenkt salg skulle eiendommen tilbydes de odelsberettigede – såkalt lovbyding. Var de ikke interessert, stod eieren fritt med hensyn til salg. Ble eiendommen solgt uten lovbyding, kunne de odelsberettigede løse eiendommen fra kjøperen. Det var satt frister for de odelsberettigede. Etter Frostatingsloven var fristen en måned ved lovbyding og 12 måneder ved løsning der lovbyding ikke hadde skjedd.

2. Landsloven av 1274

Magnus Lagabøtes landslov fra 1274, som har hentet meget fra landskapslovene, især Gulatings- og Frostatingslov, gjorde det lettere å få odelsrett. Hovedregelen ble at eiendommen fikk status som odelsjord når den hadde vært i slektens eie i 60 år. Det viktigste nye var innføringen av de såkalte forfallsgrunner. Hadde den odelsberettigede ikke penger til å innløse

gården, kunne han lyse pengemangel – og på det vis kunne han holde liv i odelsretten i inntil 60 år. Tilsvarende beskyttelse hadde man for den umyndige. Disse reglene bør vi nok lese som et utslag av et ønske om å bremse på en økende eiendomsovergang fra bønder til kirke og stormenn.³⁾

3. Norske Lov av 1604 og av 1687

I Christian IV's Norske Lov av 1604 og Christian V's Norske Lov av 1687 opprettholdes odelsretten, men med en del endringer – bl.a. ble odelshevdstiden redusert til 30 og så til 20 år, og preskripsjonstiden for den umyndige og for den som var i pengemangel, ble tilsvarende skåret ned. Lovbyding falt i praksis bort. Overtagelsesprisen skulle fastsettes ved takst, men være lik overdragelsessummen dersom den var angitt i skjøtet.

4. Naturretten og striden om odelsrettens eksistens

Odelsretten hadde vært gjenstand for kritikk og krav om avskaffelse, især fra de store eiendomsbesidderes side, men hadde som det vil ha fremgått beholdt sin posisjon. I naturrettstiden opplevet imidlertid odelsretten sin verste trengselstid. For naturrettens tilhengere måtte odelsretten fortone seg som en uting – i strid med de grunnleggende forestillinger knyttet til eiendomsretten. At det i kretsen av dem som ønsket en «mobilisering av den faste eiendom» – at jord skulle bli alminnelig handelsvare – fantes en rekke spekulanter og jordbesiddere, behøver knapt nevnes.

Rettslig sett var det viktigste i denne epoke generalprokurør *Henrik Stampes* håndtering av de mange forslag og rekommandasjoner som forelå på 1760-tallet. Stampe hadde et pragmatisk syn, og fant at odelsretten burde bestå idet den hindret oppkjøp av gårder. Videre la han vekt på at de norske bønder anså odelsretten

¹⁾ Gulatingsloven antas skriftfestet på slutten av 1000-tallet, under Olav Kyrre, jf. *Robberstad*, Rettssoga I (1971) s. 151 f., og Frostatingsloven på omtrent samme tid, jf. *Hagland & Sandnes* i Frostatingslova (1994) s. IX–XI. De tekster som det i dag vanligvis henvises til, er basert på senere avskrifter som naturlig nok avspeiler en viss utvikling i regelverket.

²⁾ Jf. oversikten i *Robberstad*, Rettssoga II s. 114–116.

³⁾ Jf. bl.a. *Robberstad* i Jussens Venner 1963 s. 44 f. Se også *Helle i Aschehougs Norgeshistorie* (red. Helle) bind 3 (1995) s. 118 som – etter mitt syn – fremhever det nye vel sterkt på bekostning av kontinuiteten i rettsreglene.

som et privilegium – og dette bidrog til å øke fedrelandskjærligheten og viljen til å verne om landet. Resultatet ble en forordning av 1771 med bl.a. kortere odelshevdstid, men også kortere preskripsjonsfrister.

Kampen mot odelsretten opphørte ikke ved dette.⁴⁾ Den voldsomme inflasjon som førte til statsbankerotten i 1813, underminerte også odelsretten. Man hadde nemlig beholdt regelen om at løsning kunne skje for samme pris som tredjemann hadde betalt. Da kan man lett øyne konsekvensene når det på løsningsstiden ble betalt samme nominelle beløp som det var gitt for eiendommen kanskje 10–15 år tidligere.

Og dermed kom dødsstøtet mot odelsretten ved en forordning av 1811. Her ble det bl.a. fastlagt at når beste odelsberettigede solgte odels-eiendommen, skulle det ikke være noen odelsrett mer – med mindre han særskilt bestemte det. Det vil si at odelsretten gikk over fra å være en lovbestemt rett til å bli en kontraktsbestemmelse – som en selger i alminnelighet ikke ville ønske inntatt fordi den ville påvirke den prisen han kunne oppnå.

5. Odelsretten og Grunnloven av 1814

Men så kom vedtagelsen av Grunnloven på Eidsvold i 1814 – og reddet og glorifiserte odelsretten. En rekke av representantene hadde endog særskilt mandat fra sine velgere – i denne trengselstid for landet – til å få inn en særskilt bestemmelse i Grunnloven om odelsretten. Og slik gikk det også. Grunnlovens § 107 bestemmer:

«Odels- og Aasædesretten maa ikke ophæves. De nærmere Betingelser, hvorunder den til største Nytte for Staten og Gavn for Landalmuen, skal vedblive, fastsettes af det første eller andet følgende Storting».

Ytterligere et tegn på odelsrettens status på dette tidspunkt har vi i at Grunnloven betegner et av Stortingets lovgivende kamre for Odelsstortinget.

Selveste *Chr. Magnus Falsen* – «Grunnlovens far» – har en vesentlig del av æren for den lov som så kom istand, nemlig odelsloven av 1821, som gjaldt frem til 1975 – slik som tidligere angitt.

Den nye arbeidsdag bragte imidlertid mange endringer i vårt land: Det er her tilstrek-

kelig å minne om den liberalisme som feiet bort håndverks- og næringsprivilegier. Odelsretten kom også midtstrøms i denne utvikling og var på nære nippet til å bli veltet. I 1857 fikk således et grunnlovsforslag om opphevelse av § 107 flertall; men ettersom grunnloven krever 2/3 flertall for endringer, ble odelsretten reddet også denne gang.

6. Den senere tids lovgivning

Senere har det ikke vært noen virkelige frontalangrep på odelsretten – bortsett fra et vingeklippingsforsøk i 1907. Det ble den gang foreslått en helt ny odelslov som reduserte odelsrettens betydning; resultatet ble imidlertid bare en særlov fra 1907 om odelsfrigjøring av arealer som tjener industriell virksomhet og av mindre arealer fradelt en odelseiendom. Dette betyr ikke at det derefter ikke har stått strid om enkeltregler og prinsipper.

I denne raske historiske gjennomgang kan man ikke hoppe over mellomkrigstiden, hvor odelsretten spilte en viktig rolle for gjeldsbelastede bønder som fikk deflasjonspolitikken på toppen. Etersom den norske krone ble presset tilbake til pariverdi, ble det tyngre og tyngre for norske bønder å betale renter og avdrag på lån opptatt da kronen var lite verd. Dette førte til et stort antall tvangsauksjoner – men med mulighet for den eller de odelsberettigede til å løse eiendommen i kraft av odelsretten, dersom de nødvendige midler kunne skaffes til veie. Etter noen tid fikk man også bygget inn en slags gjeldssaneringsmekanisme i løsningsreglene: Når eiendommen ble tatt på odel av for eksempel sønnen til den som var blitt frasolgt eiendommen på tvangsauksjon, falt pantehaftelser ut over takstbeløpet bort.⁵⁾

For nærmere presentasjon av regelverket før dagens lov, vises til NOU 1972:22 sidene 7-15 og Jon Scheie «Odelsretten og åseterretten» (1950). Enkelte spørsmål omtales i del C i denne fremstillingen.

3.2 Odelsloven av 1974 (dagens odelslov)

Ved lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten fikk vi en moderne og tidsriktig odelslov. Kjernen i odelsloven fra 1821 ble imidlertid videreført, og mange av den nye lovens bestemmelser var en kodifisering og videreføring av reglene i den

⁴⁾ Som en liten illustrasjon. I en skrivelse fra prosten Stoltenberg i Ås på 1780-tallet het det bl.a.: «Jeg ønsker ... i min høie alderdom at kunne opleve to ting, nemlig: sørøveriets udryddelse af den midlandske søe og odelsrettens af Norge. Vort oplyste 18de seculum har lagt inquisitionen, den hellige fader, vornedrettigheden, intolerancen etc., i det sidste åndedræt; himmelen give, at barbariet I sønden og levningerne af barbariet i norden måtte følge dem ned i graven.» Sitert efter *Robberstad*, Retts saga II s. 124 f.

⁵⁾ Se til dette *Skeie* op. cit. s. 36–39 og s. 280-285 samt *Kaartvedt & Hartsang*, Kongeriket Norges Hypotekbank (1952) s. 430–438.

gamle loven. Av de prinsipielt viktige endringer er det grunn til å fremheve følgende:

For det første ble kvinner i prinsippet odels- og åsetesrettslig likestilt med menn i 1974-loven. Tidligere hadde kvinnene ikke bare måttet stille bak sine yngre brødre, men også deres etterkommere. Likestillingen har imidlertid ikke fått full effekt ennå, på grunn av en svært romslig overgangsbestemmelse, i det likestillingen ikke gjelder i forhold til menn som er født før 1965. Det vises i den forbindelse til kapitlene 4.7 og 5.5.

Videre nevnes at odelsrekken ble betydelig redusert ved odelsloven av 1974. Tidligere hadde samtlige etterkommere etter en som hadde eid eiendommen med odelsrett (med mindre retten var tapt etter reglene om preskripsjon). Etter noen generasjoner kunne det derfor bli en svært stor og uoversiktlig odelsrekke til en odelseiendom. Etter 1974-loven ble dette vilkåret for odelsrett endret til et krav om at foreldre, besteforeldre, eller tanter og onkler må ha eid eiendommen med odelsrett. Etter den nye loven er således odelsrekken betydelig redusert.

En annen viktig endring ved 1974-loven var at det ble satt en arealgrense for hvilke eiendommer som kunne regnes som odlingsjord, jf. loven § 2. Dette innebar at de eiendommene som i hovedsak var boligeiendommer eller hobbybruk, bortfalt som odelsbruk. På den annen side ble eiendommer i bykommuner og i Finnmark fylke nå omfattet av odelsretten.

Videre ble preskripsjonsfristen (odsløsningsfristen) satt ned fra tre til to år ved den nye odelsloven. Den viktigste endringen i tilknytning til preskripsjonsspørsmålet, var imidlertid at den eldre i søskenflokket ikke lenger tapte odelsretten dersom han/hun lot eiendommen gå over til et yngre søsken. Dette gjorde det lettere for den eldre å la en yngre bror eller søster overta eiendommen, fordi den eldre nå, i motsetning til tidligere, kunne nytte sin odelsrett for å få hånd om eiendommen, dersom den yngre på et senere tidspunkt skulle selge eiendommen til en dårligere odelsberettiget (bortsett fra egne barn) eller ut av slekten.

Andre nye regler som kom ved 1974-loven, finnes i odelsloven §§ 20 og 21. Dersom eieren ønsker å overføre eiendommen til et yngre barn og har blitt enig med denne om vilkårene, kan eieren etter § 20 presentere det samme tilbudet overfor den eldre og gi ham en frist for å tre inn i tilbudet. Etter § 21 kan retten bestemme at den med best odelsrett ikke får løse eiendommen, dersom en slik løsning ville være «klårt urimeleg».

Sist, men ikke minst må nevnes at bo- og dri-

vepliktinstituttet var nytt ved odelsloven av 1974. Odelslovens regler om bo- og driveplikt trådte i kraft samtidig med at det ble gitt tilsvarende regler i konsesjonsloven av 1974. Sivillovbokutvalet foreslo bo- og driveplikt bare i odelsløsningstilfellene, men etter Justisdepartementets behandling av spørsmålet fikk reglene anvendelse for alle eierskifter hvor den nye eieren hadde odelsrett.

3.3 Endringer i lov 28. juni nr. 58 1974 om odelsretten og åsetesretten

Odelsloven er endret 22 ganger etter ikrafttredelsen 1. januar 1975. Dette er i all hovedsak endringer i andre lover som har hatt betydning for enkeltbestemmelser i odelsloven. Utvalget skal i det følgende bare omtale lovendringer som er gjort med utgangspunkt i odelsretten.

Den mest omfattende endringen kom ved lov 19. desember 1975 nr. 70. Endringen innebar en tilføyelse av kapittel XIV (prosessreglene), samt presiseringer og klargjøringer i §§ 10, 27, 28, 31, 40, 49, 50, 52, 57, 58 og 78. Det vises til Ot.prp. nr. 52 (1974-75) og Innst. O. nr. 11 (1975-76).

Ved lov 11. juni 1993 nr. 82 ble det gjort endringer i §§ 19, 26, 48 og 49. Hensikten med endringene var å styrke gjenlevende og fraskilte ektefellers stilling vis à vis sine barn og øvrige odelsberettigede. Den direkte foranledningen til lovendringene var dom inntatt i Rettens Gang 1990 side 255, hvor en sønn løste eiendommen fra sin mor etter at moren hadde overtatt eiendommen på felleseieskifte. Det vises for øvrig til Ot.prp. nr. 74 (1992-93) og Innst. O. nr. 119 (1992-93).

I forbindelse med ny jordlov 12. mai 1995 nr. 23 ble det gitt anledning til å oppfylle driveplikten etter odelsloven ved bortleie. Videre ble det gitt enkelte presiseringer i odelsloven § 27a. Det vises til Ot.prp. nr. 72 (1973-74) og Innst. O. nr. 36 (1994-95).

Ved lov 12. januar 1996 nr. 4 ble odelslovens preskripsjonsfrist satt ned fra 2 til 1 år. Det vises til Ot.prp. nr. 75 (1994-95) og Innst. O. nr. 7 (1995-96). Det vises i den forbindelse også til lov 26. juni 1998 nr. 46.

Lov 28. april 2000 nr. 34 ga blant annet retten adgang til å kreve at den saksøkte stiller «trygd for løysingssummen».

Arealgrensen i odelsloven § 2 ble økt fra 10 til 20 dekar jordbruksareal ved lov 4. mai 2001 nr. 17. Ved samme anledning ble det gitt enkelte presiseringer i relasjon til boplikten. Det vises til Ot.prp. nr. 33 (2000-01) og Innst. O. nr. 61 (2000-01).

Kapittel 4

Motstykker til odelsretten i andre land og forholdet til EØS og EMK

4.1 Generelt

For oversikt over fremmed rett frem til 1972, vises til NOU 1972: 22 «Om odelsretten og åsetesretten» fra side 22. Fremstillingen her tar ikke sikte på å være uttømmende når det gjelder land som har arvegangsregler knyttet til gårdsbruk. Den viser imidlertid situasjonen i enkelte nærliggende land pluss Canada (som er tatt med for å illustrere en annen type regelverk knyttet til fast eiendom).

4.2 Island og Færøyene

4.2.1 Island

Island har 4.283 gårdsbruk i drift (2003), herunder 102 som er gjort til «ættaróðal». Islandske odelsbruk er ikke kvantitativt eller kvalitativt forskjellig fra andre islandske bruk, odelsretten bestemmes ut fra andre kriterier, jf. nedenfor. Islandske gårdsbruk i drift har et gjennomsnittlig jordbruksareal på ca. 280 dekar. Bestemmelsene om odelsrett er inntatt i den islandske jordloven av 31. mai 1976 nr. 65, kapittel VII (§§ 47-71).

Eieren av en landbrukseiendom kan etter § 47 omgjøre jorden til «ættaróðal» når følgende vilkår er oppfylt: (1) at gården er stor og god nok til å være en families levebrød, (2) at det foreligger samtykke fra barn som har fylt 16 år, og (3) at eiendommen ikke har pantgjeld over en viss størrelse eller i andre finansinstitusjoner enn tre særskilt nevnte. Når vilkårene foreligger kan sysselmannen godkjenne jorden som odelsjord, og odelen kan tinglyses på eiendommen. Hver bonde kan eie bare én odelsgård.

Odelsgården må holdes i orden og helst overlates til neste generasjon i bedre stand enn den ble overtatt. Den faktiske disposisjonsfriheten over en odelseiendom er noe snevrere enn for andre landbrukseiendommer. En odelseiendom kan eksempelvis ikke selges utenfor slekten eller deles, og bare pantsettes til tre særskilt nevnte landbruksinstitusjoner. Dersom gårdbrukeren ikke er i stand til

å betjene gjelden på eiendommen, får han en siste frist på en måned, og deretter blir eiendommen tvangssolgt av myndighetene. En eiendom som er tvangsrealisert, er ikke lenger odelseiendom ifølge en dom fra islandsk Høyesterett.

På den annen side er det også visse fordeleler ved odelsinstituttet. Eksempelvis er erverv av odelseiendom fritatt fra «jordervervskatt». Videre er overtaker av odelsjord pliktig til å ta vare på «óðalsbónda og konu hans», det vil si at han har plikt til kårytelser.

Når eieren er 60 år, må han bestemme hvilket av barna som skal få overta, men han trenger ikke å overføre eiendommen. Dersom han ikke bestemmer hvem som skal få overta, fremgår rekkefølgen av loven (eldste barn har best rett).

Dersom det er ønskelig å disponere over eiendommen på en måte som ikke harmonerer med odelsretten, kan det søkes om at landbruksministeren opphever odelsretten. Før slik oppheving kan skje, skal landkommisjonen og barnas syn være hørt. En eventuell opphevelse av odelsretten skal tinglyses.

4.2.2 Færøyene

Halvparten av alt jordbruksareal på Færøyene eies av staten (kongsjord). Dette arealet bortfestes til gårdbrukere, og festekontrakten går vanligvis fra generasjon til generasjon i familien. Eierforholdet til den private jorden er nærmest fullstendig uregulert, men det vanlige er at den går i arv i familien. Slik privat jord benevnes odelsjord. Betydningen av begrepet er imidlertid relativt ulik den norske odelsretten. Den færøyske odelsretten tar utgangspunkt i utmarken og ikke gårdsbruket som sådan. All jord, utmark (hagi), innmark (bøur) og andre herligheter (lunnindi)¹⁾ er opprinnelig vurdert i såkalte «marketall», det vil si et andelssystem hvor eiendomsretten i første rekke er knyttet til ideelle andeler i odelsjorden. Adgangen til

¹⁾ Omfatter blant annet fuglefejl, impediment, strandrettigheter og andre arealrettigheter.

å dele andeler mellom arvingene er fortsatt sentral i den færøyske odelsretten. Også retten til odelsløsning har en sterk kulturell stilling, selv om løsningsretten formelt ble opphevet ved lov av 4. mars 1857. I årenes løp har det blitt slik at innmarken ikke lenger er direkte omfattet av marketallet.

I 1943 ble det fattet et lagtingsvedtak som gikk ut på at det bør vurderes å innføre odelsrett i moderne form. Fortsatt er det krefter i det færøyske samfunnet som arbeider for dette gjennom Føroya Óðalsfelag. Løsningsretten er imidlertid ikke gjeninnført.

Fra Odelsforbundets side utøves det press for å sikre andelssystemet. Forbundet har gått sterkt imot myndighetenes forsøk på å samle jord i større og mer kommersielle bruk. Forbundet mener at det er den brede befolknings deltagelse i felleslandbruk og småskalalandbruk som er det viktigste.

4.3 Østerrike, Sveits og Tyskland

4.3.1 Østerrike

Østerrike fikk ny arvelov for gårdsbruk den 21. mai 1958 (Anerbengesetz). Loven gjelder for hele landet, bortsett fra delstatene Tyrol og Vorarlberg (som har felles lov), og Kärnten (egen lov). De to delstatslovene er nær beslektet og har sentrale likhetstrekk med Anerbengesetz.

Anerbengesetz regulerer prioriteten blant arvingene til den som etterlater seg en såkalt «arvegård». Arvegårder er jord- og skogbrukseiendommer eid av en fysisk person.²⁾ Grunnvilkåret for at en landbrukseiendom skal være arvegård, er at den minst kan gi en gjennomsnittsinntekt som er passende for to voksne personer, beregnet ut fra lokale forhold. Gjennomsnittsinntekten skal imidlertid ikke overstige det 20-dobbelte av dette. Som arvegårder regnes også eiendommer som utelukkende eller overveiende tjener til vin-, frukt- eller grønnsaksproduksjon, men ikke rene skogeiendommer. Arvegården er i utgangspunktet udelelig og omfatter alle grunnstykker/teiger etter arvelateren som tjener landbruksformål og utgjør en økonomisk enhet, herunder også våningshus og driftsbygninger, løsøre, servitutter og samvirkeparter når dette er nødvendig for driften. Når en arving helt eller delvis eier en arvegård fra før, kan en medarving etter visse vilkår kreve den ledige eiendommen innen en måned etter at det ble

bestemt hvem som skal overta arvegården. Dette er imidlertid ikke til hinder for at den i utgangspunktet best berettigede kan overta begge eiendommene dersom ingen fremsetter krav om den ledige.

Dersom arveeiendommen sto i navnet til ektefellen eller i overveiende grad kom fra dennes side, eller var i sameie med et barn, så har ektefellen/barnet fortrinn. For øvrig har arvelaters barn med jord- eller skogbruksutdanning fortrinnsrett. Blant disse prioriteres den som vokser eller har vokst opp på arveeiendommen. Etter disse kommer gjenlevende ektefelle. Videre må den som i minst to år har utdannet seg i en annen retning enn jord- eller skogbruk, eller har annen slags forsørgelse enn dette, tre tilbake for arvinger uten annet erverv. Dersom arvegården overveiende stammer fra tidligere ektefelle av arvelateren, har arvelaterens felles barn med denne ektefellen fortrinn. Dersom verken arvinger eller ektefelle kan overta, og arvegården overveiende stammer fra arvelaters mors- eller farsside, så har disse linjene forrang (tanter/onkler, dernest fettere/kusiner). Den nærmere prioritet bestemmes av sedvanen i området. Uten slik sedvane går nærmere slektninger foran fjernere, og eldre foran yngre. Mellom like gamle slektninger skal skifteretten utpeke den som er best skikket i landbruk eller lover å bli det, og det skal så vidt mulig tas hensyn til gjenlevende ektefelles ønske. Innen samme linje kan skifteretten utelukke arvinger med psykisk sykdom, mentalt handikap, fysisk lidelse som er uforenlig med gårdsdrift, personer som på grunn av påfallende og vedvarende dragning mot sløseri, drukkenskap eller misbruk av rusgifter må fryktes å ruinere gården, og personer som har vært savnet i over to år eller under slike omstendigheter at det er tvilsomt om de kommer tilbake. Unntatt er fravær grunnet krig eller krigsfangenskap. Prioritetsreglene kan under visse omstendigheter fravikes ved testament.

Med mindre arvingene har avtalt prisen, skal skifteretten på grunnlag av en betenkning fra to jordbrukskyndige og under hensyntagen til eiendommens gjeld fastsette prisen slik at eiendommen kan fortsette å bestå. Det må også tas tilbørlig hensyn til medarvingene. Videre har loven regler om forsørgelse av mindreårige barn og gjenlevende ektefelle.

4.3.2 Sveits

I Sveits regulerer «Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht» av 4. oktober 1991 adkomsten til eiendommen etter eierens død og ved salg ut

²⁾ En forelder kan eie den i sameie med et barn.

av slekten. Loven gjelder for driftsenheter i landbruket og andre «grunnstykker» som er utlagt til landbruksformål etter «Raumplanungsgesetz» av 22. juni 1979. Loven gjelder likevel ikke for teiger under 1 dekar jordbruksareal eller 2,5 dekar annet areal, når teigene ikke inngår som del av en landbruksvirksomhet.

Gårdsbruk som omfattes av loven, eies av personer som selv bor på og driver eiendommen. Etter eierens død kan en av arvingene kjøpe gården til såkalt renteverdi, det vil si en pris som står i samsvar til inntekten fra jordbruket på eiendommen. Renteverdien, som er en lav pris, er i utgangspunktet identisk med eiendommens ligningsverdi, dog slik at den kan korrigeres/oppdateres av særskilte takstmenn. Dersom eiendommen innen 25 år fra overtakelsen selges ut av slekten, skal det foretas et etteroppgjør med de øvrige arvingene. Maksimalpris for eiendommer som erverves utenfor slekten, er gjennomsnittlig markedspris de siste 5 år, tillagt 5 prosent. Dette gjelder imidlertid ikke i tvangssalgstilfeller. De sveitsiske maksimalprisene for salg utenfor familien utgjør regelmessig 5-20 ganger den ovennevnte renteverdien.

Loven har nærmere regler om prioriteten mellom arvingene, og den som overtar må på forhånd dokumentere at han kan og vil drive gården. Det er imidlertid ikke noe krav om formell landbruksutdanning, bortsett fra når de interesserte arvinger er uenige om hvem som skal overta. Prioritetsreglene gjelder ikke dersom eieren overlater gården til et av barna i levende live. Heller ikke i disse tilfellene er det noe krav til landbruksutdanning.

Dersom eiendommen selges ut av slekten, skal tinglysningsmyndighetene varsle de som er berettiget etter loven, som i sin tur har en kort frist for å løse eiendommen. Når fristen har gått ut, skal ervervet tinglyses og løsning kan ikke lenger skje. En kjøper utenfor slekten må ha landbruksutdanning og får driveplikt.

4.3.3 Tyskland

I de tyske delstatene Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen og Schleswig-Holstein går arvegangsreglene til gårdsbruk ut på at gården med alt driftsløst skal gå udelt til en av arvingene etter en nærmere bestemt prioritetsrekkefølge, mens de øvrige arvinger får andre verdier. Arvelateren kan imidlertid endre den lovbestemte prioriteten ved en erklæring som anmerkes i grunnboken. Disse reglene er forskjellige fra arvegangsreglene i Baden-Württemberg, Bremen, Hessen og Rheinland-Pfalz hvor det ikke er et hovedpoeng

å videreføre eiendommen udelt. Tidligere hadde også Bayern, Berlin og Saarland regler om arvegårder, men disse er nå opphevet.

Odelslovutvalget går ikke nærmere inn på de tyske prioritetsreglene ved overtakelse av gård, siden det både er vesentlige ulikheter mellom delstatene, og til dels også ulikheter innen den enkelte stat.

4.4 Skottland

Den skotske loven «Crofters Act» fra 1993 (Chapter 44) er en videreføring og modernisering av den rett en småbruksforpakter har til å bygsle jord fra staten eller en godseier. En «crofter» kan overlate leieretten til en person i familien (tradisjonelt først og fremst livsarvinger) enten i levende live eller ved testament. En disposisjon til fordel for en person utenfor familien er bare gyldig dersom det foreligger samtykke fra «The Crofters Commission». Det er fremlagt et lovforslag om at «familie» i denne sammenheng skal defineres som ektefelle/samboer, barn, barnebarn, foreldre, egne eller ektefelles søsken, og nevø/niese.

Skottland har 17.721 «crofts» (2002), noe som utgjør ca. 30 prosent av alle husholdninger i områdene med crofter-system (vestre og nordre Skottland – herunder Høylandene og Skye). På Shetlandsøyene, de vestre øyene og Skye er andelen hele 65 prosent. Crofting-brukene representerer ca. 25 prosent av alt jordbruksareal i områdene med crofter-system, og står videre for henholdsvis 20 prosent og 45 prosent av all kjøttproduksjon på storfe og sau i disse områdene.

Gjenlevende ektefelle har visse krav som skal være tilfredsstilt før noen kan kreve arv etter arvelater. Dersom dødsboet ikke overstiger disse «prioriterte» kravene, har ektefellen rett til å overta hele dødsboet inklusive leieretten. Det er fremlagt et lovforslag som går ut på at når det ikke foreligger testament, skal det være presumsjon (formodning) for at arvelater ville ha testamentert leieretten til ektefelle/samboer.

Dersom arvelater ikke har disponert over eiendommen ved testament, skal arvingene utpeke en testamentfullbyrder som bestemmer hvem som får overta bygselen. Dersom testamentfullbyrderen selv er en av arvingene, kan han/hun også bestemme at det er vedkommende selv som skal overta bygselen. Alternativt kan testamentfullbyrderen bestemme at eiendommen skal lyses ut for salg. Eiendommer som omfattes av loven, kan imidlertid ikke deles mellom arvingene. Det er fremlagt et lovforslag som setter frist(er) for å utpeke

en ny «crofter» etter arvelater. Fristen(e) begrenser både arvingenes, godseierens og kommisjonens behandling av saken.

4.5 Canada

Noen av de canadiske delstatene har såkalte «homestead-regler» som gir gårdbrukeren og hans familie særskilt beskyttelse mot kreditorer. Reglene har likhetstrekk med de norske reglene om formuesdisposisjoner innen ekteskapet, og det er blant annet et krav om samtykke fra begge ektefellene før det kan disponeres over homestead-jorden. Imidlertid er det ikke all jord på landbruks-eiendommene som er beskyttet på dette viset, men den nærmere utformingen varierer fra stat til stat. I delstaten Manitoba er det for eksempel bare bolig-huset med 320 acre³⁾ (ca. 1.295 dekar) eller med en naturlig avgrenset del av gården som beskyttes. Hver gårdbruker kan være registrert med bare en «homestead» (bostedsadresse).

Formålet med homestead-reglene er dels sosialt og dels for å sikre at jorden drives av bønder som bor på eiendommen.

4.6 Forholdet til EØS-avtalen

Et spørsmål som kan forventes å komme opp før eller senere, er hvorvidt odelsretten kan opprettholdes ved siden av EØS-avtalen og øvrige EØS-relaterte regler som er gjennomført i norsk lov.⁴⁾

Odelsretten kan først og fremst tenkes vurdert opp mot EØS-avtalens artikkel 40 som – gjennom kapitalliberaliseringsdirektivet – begrenser adgangen til å regulere markedet for omsetning av fast eiendom. Artikkel 125 modifiserer begrensningen i artikkel 40.

Artikkel 40 lyder:

«Innen rammen av bestemmelsene i denne avtale skal det mellom avtalepartene ikke være noen restriksjoner på overføring av kapital tilhørende personer bosatt i EFs medlemsstater eller EFTA-statene og ingen forskjellsbehandling på grunn av partenes nasjonalitet, bosted eller steder for kapitalanbringelsen. Vedlegg

³⁾ En acre er 4046,9 m².

⁴⁾ Vedrørende spørsmålet om EØS-avtalens trinnhøyde i relasjon til norske lovbestemmelser vises særlig til Ot.prp. nr. 79 (1991-92) om lov om gjennomføring av EØS-avtalen side 4. Av litteratur vises blant annet til *Fredrik Sejersted, Finn Arnesen, Ole-Andreas Rognstad, Sten Foyn og Helge Stemshaug* i «EØS-rett» (1995) side 139 ff, og *Henrik Bull* i «Det indre marked for tjenester og kapital» (2001) fra side 66.

XII inneholder de bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre denne artikkel.»

Artikkel 125 lyder:

«Denne avtale skal ikke på noen måte berøre avtalepartenes regler om eiendomsretten.»

Odels- og åsetesretten er knyttet til det enkelte gårdsbruk og gir odleren og dennes etterkommere (med tilstrekkelig nærhet til eieren) en privatrettslig fortrinnsrett til overtakelse, med mindre odleren selv har tinglyst en erklæring om at eiendommen skal være odelsfri. Når en EU-borger hevder odelsrett til en landbrukseiendom i Norge, får derfor også dennes barn og barnebarn bosatt i for eksempel Nederland eller Frankrike odelsrett til eiendommen. De personlige vilkårene for å oppnå odels- og åsetesrett til en landbrukseiendom er således faste og forutsigbare. Det er i utgangspunktet også faste og forutsigbare kriterier for hvilke eiendommer som har en slik størrelse og er av en slik art at de er odlingsjord, men rettspraksis viser at vurderingen av de minste eiendommene er gjenstand for større grad av rettslig skjønn enn det som var tanken da loven ble gitt. Endringene som Utvalget foreslår i odelsloven §§ 1 og 2, vil klargjøre hvilke eiendommer som er odlingsjord, slik at en erverver på forhånd kan vite hva han/hun har å forholde seg til. Utvalget legger etter dette til grunn at odelsretten og åsetesretten verken rettslig eller faktisk forskjellsbehandler ut fra nasjonalitet eller bosted, og at så vel odels- som åsetesretten på bakgrunn av den foreslåtte lovendringen vil være tilstrekkelig faste og forutberegnelige i relasjon til kravene i EØS-retten.

Rent faktisk har odelsloven bidratt til å motvirke «storgodsoppsamling» i Norge, noe som ut fra landets særpreg med spredt bosetting og langvarige tradisjon med en selveiende bondestand har vært i det offentliges interesse. Odelsretten har i hvert fall siden 1200-tallet vært av stor betydning for at gårdene fortsatt kunne drives av selveiende bønder. Slike «sosio-kulturelle» reguleringer på nasjonalt plan er lovlige i forhold til EØS-avtalen, forutsatt at de er proporsjonale (ikke uforholdsmessige) i forhold til formålet, jf. blant annet EU-domstolens avgjørelse i sak C-169/91.⁵⁾ Det vises også til sak C-145/88 punkt 14 hvor det er vektlagt at «... sådanne bestemmelser ikke [har] til formål at regulere samhandelen mellom medlemss-

⁵⁾ Saken gjaldt konkret spørsmålet om søndagsstengte butikker var i strid med prinsippet om fri flyt av varer innen felleskapets område, men prinsippet om sosio-kulturelle forhold får tilsvarende anvendelse også på andre områder.

staterne». Det har for øvrig heller ikke betydning at andre land har avskaffet det aktuelle rettsinstituttet, jf. EU-domstolens avgjørelse i sak C-124/97 punkt 36.⁶⁾

Det forhold at selgeren av en odelseiendom må forholde seg til en fortrinnsrett for andre etterkommere av odelshevdere, kan isolert sett sees som en begrensning i adgangen til å omsette eiendommen. Begrensningen er imidlertid privatrettslig og frivillig for den som bringer eiendommen inn i slekten. Som det fremgår ovenfor har også flere andre land innenfor EU og EØS lignende regler, og så vidt Utvalget kjenner til har verken EU-myndighetene eller ESA stilt spørsmål ved disse reglene. Det vises ellers til avsnittet ovenfor om sosio-kulturelle reguleringer på nasjonalt plan som også må antas å få betydning i denne sammenheng. Etter de endringene som Utvalget har foreslått, er det videre klart hvilke eiendommer som er odelsjord, jf. ovenfor, slik at kjøperen har den nødvendige forutberegnelighet i så måte.

Odelstovutvalget vil likevel peke på at preskripsjonsfristen (løsningsfristen) etter odelsloven kan tenkes å innebære et problem i relasjon til EØS-regelverket. Dagens frist på 1 år bidrar til å binde kjøperen og i en del tilfeller også selgeren i relativt lang tid. Det kan derfor tenkes at dagens ordning kan være i strid med prinsippet om proporsjonalitet i regelverket. Utvalget legger imidlertid til grunn at de foreslåtte endringene i odelsloven §§ 20 og 40 i kombinasjon vil redusere denne ulempen i så stor grad at man vil være innenfor kravet om proporsjonalitet i regelverket. Disse endringene vil gi samme løsningsfrister som etter løsningsrettsloven.

En sak om hvorvidt østerrikske bo- og drivepliktregler er i strid med EU-retten, er nå avgjort av EU-domstolen ved dom av 23. september 2003 (sak C-452/01 – Østerrike). Saken var anlagt av en liechtensteinsk stiftelse som hadde ervervet en landbrukseiendom i Østerrike. Stiftelsen fikk ikke konsesjon fordi den ikke kunne bosette seg på eiendommen slik loven forutsetter, men ønsket å leie ut eiendommen. En dom i EU-domstolen har bare direkte virkning for EU-land, men vil også være et viktig tolkningsmoment i relasjon til EØS-avtalen, ettersom denne bygger på de samme prinsipper som EU-retten.

Avgjørelsen kom så sent at Utvalget ikke har kunnet analysere dens konsekvenser for de

någjeldende regler om bo- og driveplikt knyttet til odelsjord, og især dens betydning for de fremtidige regler. Men fremfor alt antar Utvalget at den analyse som må foretas ved behandlingen av utkastet til ny konsesjonslov i Ot. prp. nr. 79 (2002-2003), vil være avgjørende også for utformingen av de odelsrettslige regler.

Det som sies i det følgende, bygger derfor på den gjeldende ordning som innebærer at en odelsberettiget person som ikke ønsker å bosette seg på eiendommen, må ha fritak fra boplikten.

Utvalget antar at slike regler ikke er i strid med EØS-forpliktelsene når de er forankret i viktige nasjonale mål samt egnet til å nå målene, og virkemidlene er proporsjonale (herunder forutberegnelige) i forhold til målene. Odelstovutvalget vil som nevnt ikke gå nærmere inn på spørsmålet om boplikten er i strid med EØS-avtalen.

4.7 Forholdet til Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK)

Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK) har lovs rang i Norge, jf. lov 21. mai 1999 nr. 30 § 2 nr. 1 (menneskerettsloven). Dersom bestemmelser i annen norsk lovgivning er i motstrid med konvensjonen og særskilt nevnte tilleggsprotokoller, skal konvensjonen og protokollene ha forrang, jf. menneskerettsloven § 3.

I Den europeiske menneskerettighetsdomstolens sak 8695/79 mot Østerrike ble det reist spørsmål om barn født innenfor ekteskap kan prioriteres foran barn født utenfor ekteskap, når det gjelder adkomsten til en arvegård. Saken gjaldt en mann født utenfor ekteskap i 1942, som hadde en yngre halvbror født innenfor ekteskap i 1954. Den europeiske menneskerettighetsdomstolen konkluderte med at slik forskjellsbehandling var i strid med EMK artikkel 14, jf. tilleggsprotokoll P1 artikkel 1.

EMKs artikkel 14 lyder:

«The enjoyments of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth or other status».

EMKs tilleggsprotokoll P1 artikkel 1 første ledd lyder:

«Every natural or legal person is entitled to

⁶⁾ Det fremgår av dommen at «Bedømmelsen av bestemmelserne skal alene foretages under hensyn til de mål, der følges av de nationale myndigheder i den pågældende medlemsstat, og under hensyn til det beskyttelsesniveau, som de ønsker at sikre.»

peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law».

Et sentralt spørsmål i saken var om tvistespørsmålet lå innenfor rammen av artikkel 14 og P1 artikkel 1. Bakgrunnen for dette var:

«... the Court Marckx judgement of 13 June 1979, according to which Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) "does not more than enshrine the right of everyone to the peaceful enjoyment of 'his' possessions and ... does not guarantee the right to acquire possessions whether on intestacy or through voluntary dispositions" (Series A no. 31, p. 23, § 50)».

Domstolen uttalte i den forbindelse at:

«... the Court considers that the situation in the instant case is to be distinguished from that in the Marckx case. In the latter, the complaint concerned the potential right of the second applicant to inherit from the first applicant, who was still alive. Here [altså i nærværende sak], the applicant had already acquired by inheritance a right to a share of his deceased mother's estate, including the farm, ...».

Den østerrikske loven var foreslått endret på det tidspunkt saken sto for Menneskerettighetsdomstolen, men domstolen la avgjørende vekt på virkningene for den diskriminerte broren og uttalte at:

«The Court wishes to make it clear that these proposed amendments cannot in themselves be taken as demonstrating that the previous rules were contrary to the Convention. They do however show that the aim of the legislation in question could also have been achieved by applying criteria other than that based on birth in or out of wedlock».

Dommen reiser etter Utvalgets syn spørsmål om overgangsreglene i odelsloven § 78, som favoriserer menn født før 1. januar 1965, er i strid med EMK. Det samme spørsmålet kan reises i tilknytning til de som er født utenfor ekteskap innen samme tidspunkt. Det kan ikke ses at spørsmålet er drøftet i forarbeidene til odelsloven av 1974. Ytterligere kan det spørres om barn som er adoptert innen samme tidspunkt bør likestilles med søsken som er biologiske barn av foreldrene. Det som kan tale mot en slik endring når det gjelder adoptiv-

barn, er at disse i så fall vil tape en eventuell odelsrett til sine biologiske foreldres gårdsbruk.⁷⁾

Utvalget legger til grunn at EMK i denne sammenheng bare kan påberopes av personer i «possession», jf. ovennevnte dom. Åsetestilfellene vil altså kunne omfattes av EMK, forutsatt at den åsetesberettigede er loddeier og det ikke foreligger testament vedrørende eiendommen. Det er imidlertid tvilsomt om retten til odelsløsning vil være omfattet siden det i disse tilfellene ikke er snakk om «enjoyment of his possessions».

Selv om odelsloven § 78 bare delvis, og i viktige henseender ikke er i strid med EMK artikkel 14, jf. P1 artikkel 1, mener Utvalget at tiden er inne for å modernisere § 78 slik at bestemmelsen i sin helhet bringes i overensstemmelse med dagens rettsoppfatning i tilknytning til forholdet mellom kjønnene, barn født utenfor ekteskap og adoptivbarn.

Et spørsmål som reises i den forbindelse er forholdet til Grunnloven § 97 (forbudet mot å gi en lov tilbakevirkende kraft). Til dette uttalte Sivillovbokutvalet i NOU 1972:22 fra side 96 og følgende at:

«Når det gjeld tilhøvet til § 97 i Grunnlova og dei grenser for tilbakeverknad som følgjer av den, viser utvalet til høgsterettsdomane i Rt. 1918 II side 47 og Rt. 1923 II side 246, jfr. plenumsdomen i Rt. 1948 side 1147. Etter den siste av dei nemnde domane må det vere heilt klårt at det frå Grunnlova si side ikkje kan vere noko til hinder for å la den nye lova få verknad for all odelsrett som ikkje er blitt aktuell på det tidspunktet lova tek til å gjelde. (...) Etter § 16 i utkastet vil ei eldre syster få betre odelsrett enn ein yngre bror som kanskje har teke over eignedomen kort tid før lova tek til å gjelde. (...) Det må vere klårt at lova ikkje bør gje høve til odelsløysing i slike tilfelle, og dette er då fastsett i andre stykket i § 53. ...»

Etter dette la både Sivillovbokutvalet i NOU 1972:22 og Justisdepartementet i Ot.prp. nr. 59 (1972-73) opp til at likestillingen mellom kjønnene skulle gjelde alle årsklasser, dog tok Justisdepartementet forbehold om at regelen ikke skulle tre i kraft før fem år etter at resten av loven var iverksatt. Dette ble imidlertid ikke akseptert av flertallet i Stortingets justisnemnd som i Innst. O. nr. 60 (1973-74) mente at:

«... overgangsføresegnene bør utformast slik at dei som ein med rimeleg grunn må gå ut

⁷⁾ Dette gjelder enten det er snakk om sterk eller svak adopsjon, jf. lovhensvisningene i odelsloven § 78 fjerde ledd.

frå har innretta seg på den eldre lovgjevinga, ikkje skal bli skuffa. Desse medlemmane gjer difor framlegg om at endringane i §§ 9, 12 og 52 ikkje skal få verknad for dei som er fødde før 1. januar 1965.»

Odelslovutvalget er enig i Sivillovbokutvalets vurdering i forhold til Grunnloven § 97. Videre vil Utvalget påpeke at samfunnet har vært i sterk endring i relasjon til disse spørsmålene siden odelsloven trådte i kraft, noe som blant annet har kommet til uttrykk i den såkalte «tante-dommen» inntatt i Rt. 1988 side 791.⁸⁾ Det er heller ikke upåregnelig at en fremtidig dom fra Den europeiske menneskerettighetsdomstolen kan gå lenger i å sette til side diskriminering av denne art, enn det som ble

gjort i den ovennevnte dommen. For som domstolen selv uttaler i dommen:

«... the Court recalls that the Convention is a living instrument, to be interpreted in the light of present-day conditions ...».

Utvalget foreslår på denne bakgrunn at det i odelsloven gjennomføres full likestilling i tilknytning til forholdet mellom kjønnene, barn født utenfor ekteskap og adoptivbarn, dog slik at dagens regler fortsatt skal gjelde når det foreligger en aktuell løsningssituasjon i det lovendringen trer i kraft. Det vises i den forbindelse til merknadene under kapittel 6.15.

⁸⁾ I dommen var en eiendom overført fra bestemor til sønnesønn født etter 1 januar 1965. Overtakerens far var død, men faren hadde en eldre søster som var bedre odelsberettiget enn sin nevø, jf. § 12, jf. § 78 første ledd. At mannlig odelsberettiget i kraft av overgangsbestemmelsene har bedre odelsrett enn eldre søster, medfører ikke bedre odelsprioritet også for hans linje. Unntaksregelen i § 78 første ledd beskytter personer og ikke linjer.

Del II

*Utvalgets vurderinger og forslag under
forutsetning av at odelsretten opprettholdes*

Kapittel 5

Odelsretten og de landbrukspolitiske målsettinger

5.1 Innledning, problempresentasjon

Odelslovutvalget skal i kapittel 5 gå nærmere inn i enkelte sentrale landbrukspolitiske målsettinger, for å vurdere odelslovens virkninger opp mot disse. Utvalget vurderer således odelsrettens betydning for landbruksdriften (spørsmål om odelsretten influerer på driften ved det enkelte bruk og spørsmål om odelsretten har betydning for avviket mellom drifts- og eiendomsenheter i landbruket) nedenfor under punktene 5.2 og 5.3. Videre omhandles odelsrettens betydning for bosetting og lokalt eierskap i punkt 5.4. Spørsmålene om odelsrettens betydning for likestilling mellom kjønnene og rekruttering til landbruket omhandles i punktene 5.5 og 5.6 nedenfor. Odelsrettens betydning for sameie- og selskapsformer i landbruket omtales nedenfor i punkt 5.8.

I tillegg vil Odelslovutvalget berøre odelsrettens betydning for prisnivået for landbrukseiendommer nedenfor under punkt 5.7.

5.2 Medfører odelsretten at det enkelte bruk blir drevet bedre?

5.2.1 Innledning

Odelsretten er bare en av mange faktorer som kan innvirke på driften av et gårdsbruk, og det er vanskelig å isolere odelsrettens betydning fra for eksempel familiens tilknytning til eiendommen. Odelslovutvalget har ikke funnet forskningsresultater som direkte omhandler forholdet mellom odelsrett og driftsresultat på gårdsbrukene. Utdrag av statistikken kan imidlertid gi visse indikasjoner på ulikheter i drift av odelsbruk og andre landbrukseiendommer.

Den videre drøftelsen deles i to. For det første er det grunn til å se nærmere på faglige kvalifikasjoner til de personene som overtar landbrukseiendom. Neste spørsmål er om odelsretten påvirker investering og drift av eiendommene.

5.2.2 Overtakeren og dennes forutsetninger for landbruksdrift

I forhold til overtakeren er det flere spørsmål som må sees i sammenheng. Det vises i den forbindelse særlig til punktene 5.5 og 5.6 nedenfor om odelsrettens betydning for likestilling og rekruttering i landbruket. I dette kapitlet er det særlig fokus på overtakerens personlige kvalifikasjoner.

I de fleste tilfeller vil gårdbrukernes bakgrunn og skoloring ha betydning for driften. I denne sammenheng er det derfor naturlig å sammenligne bakgrunnen til odelsberettigede eiere med bakgrunnen til ikke odelsberettigede eiere. Selv om en slik sammenligning ikke forteller om odelsretten i seg selv fører til bedre eller dårligere drift, vil den vise om odelsberettigede eiere av gårdsbruk som hovedregel har bedre eller dårligere faglige kvalifikasjoner enn andre eiere.

5.2.2.1 Utdanning

Odelslovutvalget har innhentet tall fra Statistisk sentralbyrå som beskriver utdanningen til gårdbrukerne (1999). Det understrekes at det er *brukerne* og ikke eierne som omhandles i statistikken.¹⁾ Tabell 5.1 viser utdanningen til henholdsvis odelsberettigede og ikke odelsberettigede brukere og skiller mellom kvinnelige og mannlige brukere. Utdanningsbakgrunnen til den odelsberettigedes ektefelle (når denne er hovedbruker), er ikke med i tabellen.

Tabell 5.1 viser at 43,7 prosent av de mannlige brukerne med odelsrett har grunnkurs²⁾ eller andre kurs med til sammen minst fem måneders varighet innen landbruk, mens det samme gjelder 36,4 prosent av de mannlige brukerne uten odelsrett (tabell 5.2). For kvinner er de tilsva-

¹⁾ Dog vil bruker og eier i de fleste tilfeller være sammenfallende, jf. fremstillingen nedenfor under punkt 5.3.

²⁾ Det vil si 1 år innen landbruksfag på videregående skole. Tidligere kompenserte grunnkurs for 1-årig praksis innen landbruksfag, slik at den som kunne dokumentere slik praksis i arbeidslivet kunne ta videre landbruksfaglig utdanning uten grunnkurset. I kategorien «ingen landbruksutdanning» er det mange med slik praksis uten at dette fremkommer i tabellen.

Tabell 5.1 Brukernes utdanning. Mannlige referansebrukere med odelsrett, etter høyeste fullførte utdanningsnivå

	Mannlige ref. brukere med odelsrett	Allmenn utdanning Fra befolkningens høyeste utdanning			Landbruksutdanning Fra Jordbrukstelling 1999, skjema (Prosentandel i parentes)		
		Grunnsk.	Videreg.	Universitet/ høgskole	Ingen landbruks- utdanning	Grunnkurs, fagbrev mv.	Agronom, tek- niker, høyere utdanning
I alt	43 833	9 677	29 466	4 690	24 674 (56,3)	3 172 (7,2)	15 987 (36,5)
<i>Jordbruksareal i drift</i>							
4 dekar	91	15	70	6	38 (41,8)	11 (12,1)	42 (46,2)
5 - 49 dekar	7 647	2 212	4 366	1 069	6 093 (79,7)	465 (6,1)	1 089 (14,2)
50 - 99 dekar	10 085	2 677	6 175	1 233	7 168 (71,1)	688 (6,8)	2 229 (22,1)
100-199 dekar	14 466	3 153	9 990	1 323	7 643 (52,8)	1 169 (8,1)	5 654 (39,1)
200-299 dekar	6 902	1 150	5 201	551	2 585 (37,4)	565 (8,2)	3 752 (54,4)
300-499 dekar	3 581	401	2 820	360	970 (27,1)	238 (6,6)	2 373 (66,2)
500- dekar	1 061	69	844	148	177 (16,7)	36 (3,4)	848 (80,0)
<i>Alder til referansebruker</i>							
-29 år	1 213	95	1 018	100	644 (53,1)	146 (12,0)	423 (34,9)
30-39 år	7 908	715	6 348	845	3 531 (44,6)	773 (9,8)	3 604 (45,6)
40-49 år	13 594	1 934	9 865	1 795	7 386 (54,3)	853 (6,3)	5 355 (39,4)
50-59 år	13 244	3 420	8 337	1 487	7 834 (59,1)	869 (6,6)	4 541 (34,3)
60-69 år	6 476	2 709	3 355	412	4 214 (65,1)	450 (6,9)	1 812 (28,0)
70 år og mer	1 398	804	543	51	1 065 (76,2)	81 (5,8)	252 (18,0)

Tabell 5.2 Mannlige referansebrukere uten odelsrett, etter høyeste fullførte utdanningsnivå

	Mannlige ref. brukere uten odelsrett	Allmenn utdanning Fra befolkningens høyeste utdanning			Landbruksutdanning Fra Jordbrukstelling 1999, skjema (Prosentandel i parentes)		
		Grunnsk.	Videreg.	Universitet/ høgskole	Ingen landbruks- utdanning	Grunnkurs, fagbrev mv.	Agronom, tek- niker, høyere utdanning
I alt	8 528	2 095	5 365	1 068	5 428 (63,6)	644 (7,6)	2 456 (28,8)
<i>Jordbruksareal i drift</i>							
- 4 dekar	91	19	64	8	45 (49,5)	7 (7,7)	39 (42,9)
5 - 49 dekar	2 073	589	1 125	359	1 615 (77,9)	129 (6,2)	329 (15,9)
50 - 99 dekar	2 012	569	1 189	254	1 485 (73,8)	149 (7,4)	378 (18,8)
100-199 dekar	2 455	592	1 605	258	1 452 (59,1)	209 (8,5)	794 (32,3)
200-299 dekar	1 164	211	843	110	530 (45,5)	101 (8,7)	533 (45,8)
300-499 dekar	576	97	418	61	247 (42,9)	38 (6,6)	291 (50,5)
500- dekar	157	18	121	18	54 (34,4)	11 (7,0)	92 (58,6)
<i>Alder til referansebruker</i>							
-29 år	506	47	434	25	273 (53,9)	89 (17,6)	144 (28,5)
30-39 år	1 769	189	1 400	180	957 (54,1)	184 (10,4)	628 (35,5)
40-49 år	2 473	402	1 688	383	1 449 (58,6)	153 (6,2)	871 (35,2)
50-59 år	2 165	659	1 175	331	1 531 (70,7)	133 (6,1)	501 (23,1)
60-69 år	1 236	575	532	129	917 (74,2)	68 (5,5)	251 (20,3)
70 år og mer	379	223	136	20	301 (79,4)	17 (4,5)	61 (16,1)

Tabell 5.3 Kvinnelige referansebrukere med odelsrett, etter høyeste fullførte utdanningsnivå

	Kvinnelige ref. brukere med odelsrett	Allmenn utdanning Fra befolkningens høyeste utdanning			Landbruksutdanning Fra Jordbrukstelling 1999, skjema (Prosentandel i parentes)		
		Grunnsk.	Videreg.	Universitet/ høgskole	Ingen landbruks- utdanning	Grunnkurs, fagbrev mv.	Agronom, tek- niker, høyere utdanning
<i>I alt</i>	4 136	531	2 693	912	2 753 (66,6)	249 (6,0)	1 134 (27,4)
<i>Jordbruksareal i drift</i>							
- 4 dekar	15	0	10	5	5 (33,3)	2 (13,3)	8 (53,3)
5 - 49 dekar	921	154	572	195	768 (83,4)	39 (4,2)	114 (12,4)
50 - 99 dekar	1 127	190	723	214	853 (75,7)	62 (5,5)	212 (18,8)
100-199 dekar	1 321	151	890	280	810 (61,3)	93 (7,0)	418 (31,6)
200-299 dekar	461	23	320	118	212 (46,0)	34 (7,4)	215 (46,6)
300-499 dekar	230	12	142	76	90 (39,1)	15 (6,5)	125 (54,3)
500- dekar	61	1	36	24	15 (24,6)	4 (6,6)	42 (68,8)
<i>Alder til referansebruker</i>							
-29 år	306	10	234	62	182 (59,5)	22 (7,2)	102 (33,3)
30-39 år	1 174	42	832	300	591 (50,3)	88 (7,5)	495 (42,2)
40-49 år	1 237	107	795	335	819 (66,2)	60 (4,8)	358 (29,0)
50-59 år	899	180	550	169	725 (80,6)	51 (5,7)	123 (13,7)
60-69 år	412	133	242	37	341 (82,8)	20 (4,8)	51 (12,4)
70 år og mer	108	59	40	9	95 (88,0)	8 (7,4)	5 (4,6)

Tabell 5.4 Kvinnelige referansebrukere uten odelsrett, etter høyeste fullførte utdanningsnivå

	Kvinnelige ref. brukere uten odelsrett	Allmenn utdanning Fra befolkningens høyeste utdanning			Landbruksutdanning Fra Jordbrukstelling 1999, skjema (Prosentandel i parentes)		
		Grunnsk.	Videreg.	Universitet/ høgskole	Ingen landbruks- utdanning	Grunnkurs, fagbrev mv.	Agronom, tek- niker, høyere utdanning
<i>I alt</i>	1 787	400	1 094	293	1 252 (70,1)	125 (7,0)	410 (22,9)
<i>Jordbruksareal i drift</i>							
- 4 dekar	20	1	17	2	11 (55,0)	3 (15,0)	6 (30,0)
5 - 49 dekar	599	158	344	97	477 (79,6)	33 (5,5)	89 (14,9)
50 - 99 dekar	476	122	280	74	344 (72,3)	37 (7,8)	95 (20,0)
100-199 dekar	430	86	266	78	285 (66,3)	32 (7,4)	113 (26,3)
200-299 dekar	188	24	134	30	98 (52,1)	14 (7,4)	76 (40,4)
300-499 dekar	62	9	43	10	31 (50,0)	6 (9,7)	25 (40,3)
500- dekar	12	-	10	2	6 (50,0)	0 (0,0)	6 (50,0)
<i>Alder til referansebruker</i>							
-29 år	108	11	78	19	63 (58,3)	12 (11,1)	33 (30,6)
30-39 år	449	40	314	95	246 (54,8)	41 (9,1)	162 (36,1)
40-49 år	481	59	317	105	316 (65,7)	37 (7,7)	128 (26,6)
50-59 år	397	109	235	53	318 (80,1)	20 (5,0)	59 (14,9)
60-69 år	248	117	112	19	211 (85,1)	12 (4,8)	25 (10,1)
70 år og mer	104	64	38	2	98 (94,2)	3 (2,9)	3 (2,9)

rende tallene 33,4 prosent for de odelsberettigede (tabell 5.3) og 29,9 prosent for de ikke odelsberettigede brukerne (tabell 5.4). Med unntak for de mindre brukene³⁾ øker forskjellen mellom de odelsberettigede og de ikke odelsberettigede brukernes landbruksutdanning i takt med arealstørrelsen. Dette gjelder både for antallet landbruksutdannede generelt og høyere landbruksutdannede spesielt.⁴⁾

Det kan se ut til at andelen landbruksutdannede blant de yngste brukerne (under 29 år) er mer lik i forholdet mellom odelsberettigede og ikke odelsberettigede. En forskjell av betydning er det imidlertid også her, nemlig at de odelsberettigede brukerne har høyere landbruksutdanning enn de ikke odelsberettigede brukerne.

5.2.2.2 Erfaringsbakgrunn

Odelslovutvalget har ikke funnet tall som sammenligner brukere med og uten odelsrett når det gjelder praktisk arbeidserfaring og opplæring.⁵⁾ Det er likevel naturlig å gå ut fra at personer som har vokst opp på gård, som hovedregel vil ha fått en praktisk opplæring og innsikt i gårdsarbeidet som andre vanligvis ikke har. Det er videre grunn til å anta at personer som har vokst opp på gård, oftest vil ha erfaring fra flere sider av gårdsarbeidet enn andre. De vil ha deltatt i gårdsdriften både sommer og vinter, til hverdags og i ferier. Naturligvis vil det finnes også andre personer med slik erfaring. Dette gjelder nok først og fremst personer med særlig interesse for gårdsdrift og som har bodd slik til at det har vært naturlig eller enkelt å delta i gårdsarbeid. Det er imidlertid neppe noen tvil om at det som hovedregel vil være en fordel å ha vokst opp på gård når man selv skal drive et gårdsbruk. Dette har sammenheng med erfaringsbakgrunnen som sådan – odelsretten har liten eller ingen betydning i denne henseende.

Når det gjelder holdninger til landbruket og landbruksdriften, dannet under oppveksten, vises det til punkt 5.6. nedenfor.

³⁾ 5 – 50 dekar for menn og 5 – 100 dekar for kvinner.

⁴⁾ I dag vil kategoriene «agronom og tekniker» også omfatte de med fagbrev innen landbruksfag, for eksempel landbruksmekanikere, skogsmaskinførere, skogsarbeidere, naturbruksfag, anleggsgartner og hestefag.

⁵⁾ Det ble satt søkelys på spørsmålet i rapporten «Rekruttering til landbruksnæringen» (Landbrukets utredningskontors rapport 3 – 1997), hvor landbruksskoleelever ble intervjuet. Med hensyn til arbeidserfaring er det imidlertid bare skilt mellom kjønnene i rapporten.

5.2.3 Påvirkes driftsresultater og investeringsnivå av odelsretten?

5.2.3.1 Generelt

Med «bedre landbruk» må forstås kvantitet, kvalitet og effektivitet i landbruksproduksjonen samt langsiktig og bærekraftig tilrettelegging for fremtidig drift. Viktige faktorer i den forbindelse er investeringsnivå, utdanning og bondens personlige egenskaper, herunder vedkommendes motivasjon for å overta gården og drive landbruk.

Når det gjelder utdanning og annen bakgrunn vises til punkt 5.2.2 ovenfor. Bøndene har forskjellig bakgrunn og faglige kvalifikasjoner og dette er i utgangspunktet uavhengig av eventuell odelsrett.

Et mye omtalt forhold er at bøndene anser odelseiendommen som «kapital» for senere generasjoner. Tradisjonelt har bonden ikke sett så mye på hva han selv har fått tilbake for nedlagt arbeid og investeringer. Det avgjørende var at gården gikk over til neste generasjon i bedre stand enn da han selv overtok den og odelsretten var selve garantien for at neste generasjon fikk overta. I dag er det ikke usannsynlig at reduksjonen av antallet heltidsbruk vil medvirke til at slike tanker får mindre vekt, slik at brukeren i større grad enn tidligere bare planlegger for egen levetid. Dette har først og fremst sammenheng med den reduserte inntjeningen i landbruket, noe som medvirker at stadig flere odelsberettigede er usikre på om de vil overta, eller sier nei til å overta gården.

På den annen side er det hevdet at odelsretten kan virke negativt særlig på investeringslysten fordi odelsretten står i veien for salg eller overdragelse etter eierens eget ønske. Dersom eierens ønske er å selge eiendommen ut av familien, vil det imidlertid være faktorer som i sterkere grad enn odelsretten virker hemmende på investeringslysten. Det vises særlig til de offentligrettslige reguleringene i jordloven og konsesjonsloven, herunder prismekanismene, jf. blant annet punkt 5.7 nedenfor.

5.2.3.2 Investeringer i driftsapparat og infrastruktur

Odelslovutvalget har ikke opplysninger som viser om odelsberettigede brukere samlet sett har et annet investeringsnivå eller driftsresultat enn det som er vanlig ved sammenlignbare bruk uten odelsberettiget bruk. Statistikk vedrørende investeringer er fragmentarisk og gir ikke noe

tilfredsstillende helhetlig inntrykk av situasjonen. Statistikk vedrørende inntekt og gjeld omfatter også ektefellens inntekt og gjeld. Statistisk sentralbyrå har imidlertid utarbeidet et par tabeller for Utvalget, som kan gi en brukbar sammenligning av driften på gårdsbruk med henholdsvis odelsberettigede og ikke odelsberettigede brukere.

5.2.3.2.1 Næringsinntekt fra jordbruk

Det fremgår av tabell 5.5 ovenfor at gjennomsnittlig næringsinntekt per driftsenhet med odelsberettiget bruker/brukerektefelle var kr. 124.218,- ved jordbrukstelingen i 1999, mens tilsvarende tall for driftsenheter på bruk med ikke odelsberettiget bruker/brukerektefelle var kr. 96.848,- (tabell 5.6). Forskjellene mellom næringsinntektene på driftsenheter med odelsberettigede og ikke odelsberettigede brukere går i de odelsberettigede brukernes favør for alle arealkategorier, og øker med driftsenhetens størrelse. Særlig synlig er dette når man sammenligner brukene med en næringsinntekt på over kr. 200.000,- hvor man har 25,3 prosent av alle driftsenhetene med odelsberettiget bruker/brukerektefelle mot 18,9 prosent av de øvrige

driftsenhetene. Årsaken til den høye næringsinntekten på bruk med mindre enn 5 dekar jordbruksareal er at en relativt høy andel av disse har arbeidsintensiv produksjon, typisk gartneribedrifter.

Det fremgår videre av tabellene at det er positiv næringsinntekt på 80,2 prosent av alle landbruks-eiendommer som mottar produksjonstilskudd og har odelsberettiget bruker/ brukerektefelle. Det samme gjelder 70,5 prosent av tilsvarende eiendommer som ikke har odelsberettiget bruker/ brukerektefelle. Det er uklart hva som er årsaken til forskjellen, men det er ikke usannsynlig at odelsberettigede overtakere ofte betaler en lavere pris for sin eiendom enn erververe uten odelsrett, og derved får lavere rentekostnader. I tillegg er det nok til en viss grad slik at odelsberettigede brukere i mange tilfeller overtar gården med maskinpark, opparbeidet besetning og velfungerende driftsapparat for øvrig, mens ikke odelsberettigede brukere oftere må anskaffe dette etter overtakelsen av eiendommen. Ytterligere spiller forhold som driftsmåte og arbeid utenfor bruket en rolle i denne sammenheng, selv om den konkrete betydningen av slike forhold er uklare.

Tabell 5.5 Næringsinntekt fra jordbruk. Driftsenheter hvor bruker/ektefelle hadde odelsrett¹⁾

	Næringsinntekt fra jordbruk		Driftsenheter etter næringsinntekt fra jordbruk i kroner					
	I alt	Pr. driftsenhet	I alt	Utan pos. inntekt	1-49 999	50 000- 99 999	100 000- 199 999	200 000-
	*Mill.kr.	*Kroner	*Prosent					
<i>Hele landet</i>	6 681,7	124 218	53 790	19,8	23	12,7	19,2	25,3
<i>Jordbruksareal i drift</i>								
Mindre enn 5 dekar i drift ²⁾	17	138 935	122	33,6	19,7	9	12,3	25,4
5 - 19 dekar	63,6	34 142	1 862	56,3	29,4	5,2	4,7	4,4
20 - 29 dekar	46,8	20 596	2 271	53	37,9	4,8	2,8	1,5
30 - 49 dekar	162,5	28 560	5 690	41,8	42,6	9,1	4,2	2,2
50 - 99 dekar	764,8	59 799	12 789	25,6	35,7	17,3	15,6	5,7
100 - 199 dekar	2 479,7	140 893	17 600	11	16,9	15,3	27,6	29,2
200 - 299 dekar	1 691,1	208 133	8 125	6,1	7,9	10,1	24,4	51,4
300 - 499 dekar	1 040,4	251 479	4 137	5,4	6,3	7,8	21,8	58,7
500 dekar og mer	415,9	348 361	1 194	6	3,9	4	14,2	71,9
<i>Komb. av odell</i>								
Mann med best odell	4 543,2	130 641	34 776	18,6	22,3	12,7	19,4	27
Mann med odell, ikke best	1 386,3	123 486	11 226	19,5	23,2	12,5	19,5	25,4
Kvinne med best odell	410,1	92 901	4 414	26,2	26,1	13,2	17,4	17,1
Kvinne med odell, ikke best	342,2	101 419	3 374	25,1	25,1	13,5	17,5	18,9

¹⁾ Omfatter driftsenheter med personlig bruker med SKD-data. SKD-data er Skattedirektoratets registre over den personlige selvangivelsen og skatteligningen. Omfatter overskudd fra næringsoppgave og sykepenger i næringsvirksomheten.

²⁾ Omfatter i hovedsak driftsenheter med havebruk.

Kilde: Jordbruksteling 1999, Statistisk sentralbyrå.

Tabell 5.6 Næringsinntekt fra jordbruk. Driftsenheter med bruker og ektefelle uten odelsrett¹⁾

	Næringsinntekt frå jordbruk		Driftsenheter etter næringsinntekt frå jordbruk i kroner					
	I alt	Pr. drift- seining	I alt	Utan pos. inntekt	1-49 999	50 000- 99 999	100 000- 199 999	200 000-
	*Mill.kr.	*Kroner		*Prosent				
<i>Hele landet</i>	998	96 848	10 305	29,5	24,4	11,6	15,5	18,9
<i>Jordbruksareal i drift</i>								
Mindre enn 5 dekar i drift ²⁾	14	127 767	110	41,8	9,1	8,2	15,5	25,5
5 - 19 dekar	22	30 480	733	68,8	21,6	2,2	3,5	4,0
20 - 29 dekar	10	14 671	687	63,5	29,5	3,6	1,7	1,6
30 - 49 dekar	27	21 381	1 250	50,6	38,5	6,7	2,8	1,4
50 - 99 dekar	119	47 927	2 484	31,5	37,2	15,3	12,2	3,8
100 - 199 dekar	345	119 584	2 884	16,1	19,3	16,9	24,4	23,4
200 - 299 dekar	263	195 136	1 350	8,9	9,7	9,3	24,9	47,3
300 - 499 dekar	150	234 788	638	7,2	6,4	9,7	21,6	55,0
500 dekar og mer	48	281 990	169	7,7	5,9	6,5	18,9	60,9

¹⁾ Se fotnote 2 til tabell 5.5.

²⁾ Omfatter i hovedsak driftsenheter med hagebruk.

5.2.3.2.2 Andre sammenligningsgrunnlag – grøfting som eksempel

Som nevnt innledningsvis under punkt 5.2.3.2 er det svært vanskelig å finne gode målefaktorer som kan vise forskjellen på bruk drevet av odelsberettigede og bruk drevet av ikke odelsberettigede brukere. Den beste pekepinnen på eventuelle ulikheter oppnås trolig ved sammenligning av inntjeningen, jf. punkt 5.2.3.2.2 ovenfor, men en fullstendig sammenligning ville kreve at alle sider av gårdsdrift, investeringer, innsats og resultater måtte gjennomgås. Etter en gjennomgang av enkeltindikatorer har imidlertid Utvalget vurdert det slik at resultatet av en fullstendig gjennomgang ville bli for usikker og tilfeldig til å gi gode holdepunkter for ulikhetene i drift mellom de nevnte gruppene.

Eksempelvis er grøfting en faktor som i noen grad burde indikere investeringer i vedlikehold og forbedring av jordveien. Statistikken viser imidlertid bare hvor og når det er grøftet og ikke om grøfting er unnlatt fordi jorden helt ut eller for en del er selvdrenerende. Videre varierer grøfthyppegigheten etter om det gis tilskudd til formålet. Statistikk som Utvalget har innhentet fra Statistisk sentralbyrå viser heller ingen signifikant forskjell mellom grøftingen på bruk med odelsberettigede og ikke odelsberettigede brukere. 25,7 prosent av brukene som drives av odelsberettigede, mot 23,8 prosent av de øvrige brukene foretok grøfting i 1999, men de odelsberettigede grøftet bare 2,2 pro-

sent av sine jordbruksarealer mot 2,7 prosent på de øvrige brukene samme år. Forskjellene er etter dette for små til at det er mulig å trekke noen konklusjon.

5.2.3.3 Drift av leiejord

Det kan spørres om odelsretten står i veien for omsetning av jord, og slik sett medvirker til en høyere leiejordsandel. Leiejord holdes ofte ikke i like god hevd som egen jord, noe som har sammenheng med risikoen for ikke å få utnyttet investeringene i jorden på en fullgod måte. Det foreligger så vidt Utvalget kan se ikke holdepunkter for å anta at odelsretten har noen innvirkning av betydning på graden av leiejord. Det er først og fremst andre forhold som er bestemmende for leiejordsandelen, jf. særlig punkt 5.4.3.1 nedenfor hvor det drøftes hvorfor landbrukseiendommer som ikke er i selvstendig drift, ikke blir solgt til personer som ønsker å drive dem. En sammenligning med andre vestlige land viser ellers at vi ikke har noen høy leiejordsandel i Norge, jf. punkt 5.3.1 nedenfor.

Utvalget har ellers merket seg at bønder i enkelte situasjoner foretrekker langvarige leiekontrakter fremfor kjøp av tilleggsjord. Bakgrunnen for dette er ofte at kjøp av tilleggsjord vil utløse risiko for odelsløsning, mens det ikke vil foreligge en slik risiko ved fortsatt leie. På bakgrunn av den praksis som nå er i Statens landbruksforvaltning, kan ikke Utvalget se at det er behov for å endre

reglene for odelsfrigjøring. Utvalget ser det slik at denne praksis gir den som har behov for å erverve tilleggsjord, stor grad av sikkerhet for at han/hun får beholde den. Utvalget foreslår imidlertid en utvidelse av interpellasjonsadgangen i odelsloven § 20 til også å gjelde salg av deler av eiendommen, noe som vil gjøre det enklere å omsette tilleggsjord.

5.2.4 Vurdering

Odelslovutvalget legger til grunn at investeringer i og drift av gården vanligvis er uavhengig av om det er eierens eldste eller et yngre barn som skal overta. En gårdbruker vil i alminnelighet ikke skille mellom barna i så måte, det avgjørende er om eiendommen skal bli i (nærmeste) familie eller selges ut. Det vil således først og fremst være familiesituasjonen og ikke odelsretten som eventuelt har betydning for drift og investeringer.

Odelslovutvalget har merket seg at odelsberettigede brukere oftere har landbruksutdanning enn brukere som ikke har odelsrett til den eiendommen de driver. Odelsberettigede brukere har dessuten lengre landbruksutdanning enn de øvrige brukerne. Det er uklart hva som er bakgrunnen for denne forskjellen, og forklaringen er nok sammensatt, jf. blant annet punkt 5.6 nedenfor om rekruttering til landbruksyrket. Det er imidlertid ikke grunnlag for å anta at odelsretten alene har noen bevisst betydning ved de odelsberettigede brukernes valg om skolering og overtakelse. Trolig er det først og fremst den rene landbruksinteressen som står sentralt. Fra den potensielle overtakerens side kan det likevel være et tilleggsmoment at odelsretten anses å sikre forutsigbarhet for den som ønsker å overta, og slik sett indirekte har betydning for dennes bestemmelse om å skolere seg med sikte på overtakelse av gården. Motsatt kan det være slik at den som ikke har sikkerhet for at han/hun får overta eller på annen måte få tak i landbruks-eiendom, heller ikke i like stor grad tar sjansen på å bruke tid og ressurser på landbruksfaglig skolering.

Odelslovutvalget konstaterer videre at det oftere er positiv næringsinntekt og høyere næringsinntekt på bruk som drives av odelsberettigede brukere, enn på bruk som drives av ikke odelsberettigede brukere. Det er vanskelig å trekke noen absolutte konklusjoner om hva som er bakgrunnen for disse forskjellene. En nærliggende forklaring kan være at odelsberettigede brukere har bedre landbruksfaglig skolering enn ikke odelsberettigede brukere, jf. punkt 5.2.2 ovenfor. Andre årsaker kan være en rimelig inngangspris

til landbruksyrket som følge av nærhet til overdrager eller oppvekst og arbeid på eiendommen, med videre. Heller ikke på dette punktet er det sannsynlig at odelsretten har noen stor betydning for driften av eiendommen, men det er ikke utenkelig at den kan ha en psykologisk virkning for den som ser gården som en slektseiendom og arbeider og planlegger for at også etterkommerne skal kunne nytte eiendommen som arbeids- og bosted.

5.3 Eiendoms- og driftsenheter

5.3.1 Drifts- og eiendomsstruktur er i dag ikke sammenfallende i et betydelig antall tilfeller

Antall bruksnummer (eiendomsenheter) med jordbruksareal – det vil si dyrket jord og gjødslet beite (innmarksbeite) – fremgår av data hentet fra Landbruksregisteret i januar 2002 på oppdrag fra Odelslovutvalget, se tabell 5.7.

Statens landbruksforvaltning opererer med et noe høyere antall eiendomsenheter med jordbruksareal over 5 dekar, nemlig 181.170 per januar 2002. Utvalget antar at avviket skyldes ulike beregningsmetoder (jf. forøvrig fotnote 45 under punkt 5.6). I tillegg til jordbrukseiendommene kommer skogeieendommene, men tallene for disse er enda mer usikre.⁶⁾ Utvalget antar at det kan dreie seg om i størrelsesorden 180.000 landbrukseiendommer (jord og skog) totalt. Av foranstående vil det ha fremgått at det heller ikke foreligger sikre tall for antallet odelseiendommer. Utvalget antar likevel ut fra de senere års rettspraksis at det per i dag ikke er mange odelseiendommer med mindre enn 20 dekar jordbruksareal. Det anslås ut fra dette at vi har i størrelsesorden 130 – 140.000 odelseiendommer i Norge. For Utvalgets arbeid er det ikke nødvendig med helt nøyaktige tall – det er størrelsesordenen som er av interesse.

Antallet driftsenheter i henhold til jordbruks-tellingen av 1999 fremgår av tabell 5.8. Tabellen viser at Statistisk sentralbyrå i 1999 beregnet 70.740 driftsenheter i Norge. Disse fordelte seg med 14.517 enheter i den minste kategorien med jordbruksareal 5-49 dekar, med et noe større tall – 16.720 – i kategorien 50-99 dekar, og det største antall – 22.286 – i kategorien 100-199 dekar. Deretter er det synkende tall: 10.367 i kategori 200-299, 5.273 i kategori 300-499 og 1.577 i kategori 500 og

⁶⁾ Dette har sammenheng med at det ikke føres arealoppgaver over skogbruksarealet fordi det ikke ytes produksjonstilskudd for skogsdrift.

Tabell 5.7 Oversikt over antall landbrukseiendommer målt etter jordbrukarealets størrelse.

	5-20 da	20-30da	30-50da	50-100 da	100-200 da	200-300 da	300-500 da	500- da	Sum
Østfold	978	495	790	1331	1707	804	465	112	6682
Akershus	1515	718	915	1347	1493	788	532	226	7534
Oslo	18	13	16	15	16	7	4	2	91
Hedmark	4552	2177	2737	2948	2110	706	502	214	15946
Oppland	3002	1593	2452	3351	2664	803	356	74	14295
Buskerud	2159	1147	1505	1959	1472	351	135	28	8756
Vestfold	738	332	573	1212	1361	385	131	20	4752
Telemark	1942	1276	1701	1635	595	55	12	4	7220
Aust-Agder	2068	959	1108	694	182	19	9	5	5044
Vest-Agder	R407	1474	1702	1121	384	57	13	3	7161
Rogaland	1805	931	1573	2640	2642	958	405	52	11006
Hordaland	3757	2233	3342	2975	984	74	25	7	13397
Sogn og Fjordane	2096	1348	2398	3109	1341	113	14	3	10422
Møre og Romsdal	3658	2300	3134	3142	1738	238	48	10	14268
Sør-Trøndelag	2376	1208	1807	2597	2460	618	227	30	11323
Nord-Trøndelag	1859	1008	1374	1899	2369	947	385	68	9909
Nordland	5412	3322	4073	2821	1556	407	100	23	17714
Troms	3125	2113	2678	1878	631	111	18	3	10557
Finnmark	1265	791	859	571	280	88	32	5	3891
Hele landet	43754	24943	33947	35914	24278	6725	2948	777	173286

Tabell 5.8 Tall driftsenheter etter jordbruksareal i drift

	1969	1979	1989	1999	5-49 dekar ¹⁾	50-99 dekar	100-199 dekar	200-299 dekar	300-499 dekar	500 dekar og over
1969	154977	.	.	.	88 481	42 240	17 938	3 922	1 900	496
1979	.	125302	.	.	62 017	32 716	21 632	5 652	2 576	709
1989	.	.	99 382	.	37 031	24 969	25 330	7 928	3 266	858
1999	.	.	.	70 740	14 517	16 720	22 286	10 367	5 273	1 577
Østfold	5 750	5 421	4 945	3 604	431	605	1 056	669	577	266
Akershus	6 159	5 725	5 015	3 447	488	586	848	535	636	354
Oslo	115	89	61	37	12	9	6	5	:	:
Hedmark	12 983	10 787	9 080	5 974	1 180	1 214	1 629	952	642	357
Oppland	13 069	11 235	9 368	7 054	1 248	1 637	2 482	1 106	453	128
Buskerud	7 402	6 713	5 763	3 820	809	1 037	1 181	472	254	67
Vestfold	4 114	3 991	3 565	2 463	310	531	849	420	260	93
Telemark	5 922	5 262	4 287	2 616	819	885	614	190	90	18
Aust-Agder	3 478	3 008	2 134	1 258	428	392	319	83	30	6
Vest-Agder	5 076	4 043	3 163	1 994	672	557	509	181	71	4
Rogaland	9 820	8 791	7 656	6 189	1 045	1 140	2 168	1 226	542	68
Hordaland	12 513	10 302	7 711	5 595	2 045	1 788	1 433	271	54	4
Sogn og Fjordane	10 357	8 870	7 112	5 295	1 472	1 824	1 760	208	:	:
Møre og Romsdal	13 051	9 995	7 402	5 018	1 128	1 243	1 774	686	170	17
Sør-Trøndelag	10 111	7 801	6 262	4 805	622	939	1 816	1 005	379	44
Nord-Trøndelag	8 997	7 370	6 205	5 026	597	834	1 806	1 131	560	98
Nordland	14 162	8 854	5 550	3 833	653	828	1 229	770	327	26
Troms	8 858	5 376	3 100	2 054	418	532	642	330	122	10
Finnmark	3 040	1 669	1 003	658	140	139	165	127	73	14

¹⁾ Tala for 1999 omfattar òg nokre einingar med mindre enn 5 dekar jordbruksareal i drift (i hovudsak samdrifter og veksthus).

over. I de to laveste kategorier er antallet kraftig redusert siden 1969 (henholdsvis 73.964 og 25.520 – tilsammen 99.484), mens det er økning i de øvrige fire (henholdsvis 4.348, 6.445, 3.373 og 1.081 – tilsammen 15.247).

Statens landbruksforvaltnings foreløpige tall for driftsenheter i 2000 er 64.202 og Statistisk Sentralbyrås foreløpige beregninger pr. 1. juni 2001 gir tallet 64.980. Heller ikke her spiller avvikene noen rolle for Utvalgets synspunkter.

En indikasjon på i hvilken utstrekning eier- og bruksenheter avviker fra hverandre, får man også fra statistikken for produksjonstilskudd. Tall fra Statens landbruksforvaltning om produksjonstilskudd pr. 31. juli 2001 angir det totale antall tilskuddssøknader til 61.729, hvorav 5.196 fra forpaktere. Hvor søker var *eier* – altså i 56.533 tilfeller – hadde 31.656 leiejord. Med andre ord: Der det drives såvidt aktivt jordbruk at produksjonstilskudd er aktuelt, har søkeren i mer enn halvparten av tilfellene leiet jord. Gjennomsnittlig leiejordsandel ved disse driftsenhetene var 27,35 prosent.

Tabell 5.9 viser gjennomsnittlig størrelse for henholdsvis eiendomsenhetene (bruksnumrene) og driftsenhetene (tallene er hentet fra Statens landbruksforvaltning og er knyttet til søknader om produksjonstilskudd i 2001).

Forklaringen på den betydelige forskjellen er at store deler av jordarealene leies bort. For landet

under ett var gjennomsnittsdriftsenheten i 2001 på 164 dekar mens gjennomsnittet for eiendomsenhetene var vel 68 dekar. Dette innebærer at driftsenheten i gjennomsnitt var 96 dekar større enn eiendomsenheten. På landsbasis er det beregnet at i overkant av 24 prosent av jordarealet er leiet bort.⁷⁾ Når driftsenheten i gjennomsnitt er vesentlig større enn de ovennevnte tallene skulle tilsi, skyldes det først og fremst at det er de største eiendommene som leier de største arealene, men også at en rekke mindre bruksnummer ligger brakk. For arealer som det ble gitt produksjonstilskudd til, utgjorde det totale leiearealet på landsbasis 33,52 prosent (forpaktningsbruk medregnet).

I 1999 var det således 38.746 driftsenheter som leiet eller forpaktet areal med ialt 3.238.588 dekar, jf. tabell 5.10.⁸⁾ Med et totalantall på 70.740 driftsenheter, innebærer dette at ca. 55 prosent av driftsenhetene leide areal (herunder forpaktede⁹⁾ bruk). Når man sammenholder tabellene 5.11 og 5.12, ser

⁷⁾ Forskjellen til de 27,35 prosent som er nevnt ovenfor, er at det der ikke medregnes arealer som faller utenfor systemet med produksjonstilskudd.

⁸⁾ Av totalt 10.255.823 dekar, jf. tall fra Statens landbruksforvaltning.

⁹⁾ Forpaktning skiller seg fra ordinær jordleie ved at driften har sin basis i den forpaktede eiendom, det vil si at brukeren ikke eier den eiendommen han/hun driver. Et kriterium etter forpaktingsloven er at bolig og/eller driftsbygning må følge med i forpaktingsavtalen.

Tabell 5.9 Gjennomsnittlig størrelse på landbrukseiendommer og driftsenheter (2001)

	Jordbruksareal da	Driftsenhetene da
Østfold	124,56	243,50
Akershus	122,13	257,02
Oslo	123,84	314,77
Hedmark	76,07	204,46
Oppland	79,79	164,76
Buskerud	68,65	155,03
Vestfold	98,90	195,64
Telemark	45,13	114,76
Aust-Agder	33,82	109,29
Vest-Agder	37,80	116,03
Rogaland	97,97	173,33
Hordaland	43,59	91,97
Sogn og Fjordane	55,00	100,13
Møre og Romsdal	52,72	135,35
Sør-Trøndelag	80,34	179,56
Nord-Trøndelag	99,64	195,95
Nordland	48,60	170,65
Troms	41,26	148,15
Finnmark	46,28	182,83
Hele landet	68,44	164,17

Tabell 5.10 Jordbrukstillingen 1999: leiejords situasjonen: Einingar som leiger areal og storleiken på leigeareal, etter fylke. 1979, 1989 og 1999

	Driftseiningar med leigd areal	Leigeareal i alt	Leigd areal, dekar			Betaling for leigd areal		
			Leigeareal utan skriftleg kontrakt	Leigeareal med skriftleg kontrakt 1-4 år	Leigeareal med skriftleg kontrakt 5 år eller meir	Areal som det vert betalt leige for	Kroner i alt	Kr per dekar
1979	38 901	1 939 937	899 356	¹⁾ ..	¹⁾ 1 040 581
1989	38 768	2 318 239	978 921	¹⁾ ..	¹⁾ 1 339 319	1 592 164	204 235 648	128
1999	38 746	3 238 588	1 455 769	657 364	1 125 455	2 270 455	361 805 210	159
Østfold	1 631	239 585	77 750	86 067	75 768	220 682	51 051 397	231
Akershus/Oslo	1 683	251 197	78 162	79 657	93 378	226 983	44 420 248	196
Hedmark	3 458	358 184	121 647	105 591	130 946	283 080	53 205 730	188
Oppland	3 750	297 521	125 050	60 674	111 797	224 485	33 161 880	148
Buskerud	1 921	155 533	78 556	33 702	43 275	121 196	20 072 968	166
Vestfold	1 113	140 408	55 740	41 259	43 409	126 408	32 289 561	255
Telemark	1 369	108 601	61 215	18 547	28 839	71 144	9 092 622	128
Aust-Agder	817	57 737	38 175	8 987	10 575	31 881	4 085 846	128
Vest-Agder	1 292	92 290	59 739	10 392	22 159	58 573	5 890 487	101
Rogaland	2 906	222 377	84 814	48 905	88 658	174 122	37 888 054	218
Hordaland	2 924	148 550	84 010	15 407	49 133	65 864	7 094 567	108
Sogn og Fjordane	2 554	114 886	62 205	12 887	39 794	59 520	6 043 910	102
Møre og Romsdal	3 254	226 019	133 375	23 185	69 459	111 845	9 015 490	81
Sør-Trøndelag	2 810	243 263	110 123	36 618	96 522	166 274	17 729 395	107
Nord-Trøndelag	2 564	193 541	74 342	36 910	82 289	150 594	21 581 118	143
Nordland	2 731	225 788	118 408	21 224	86 156	112 525	6 052 882	54
Troms	1 523	121 786	66 451	12 885	42 450	48 226	1 959 848	41
Finnmark	446	41 322	26 007	4 467	10 848	17 053	1 169 207	69

¹⁾ I 1979 og 1989 blei det ikkje stilt spørsmål om lengda på kontrakten.

Tabell 5.11 Jordbruksareal i drift og antall søkere per 31. juli (Statens landbruksforvaltnings tabell PT-910).

	2002 ¹⁾		2001		2000		1999	
	Areal	Antall søkere	Areal	Antall søkere	Areal	Antall søkere	Areal	Antall søkere
Landet	10.198.445	58.508	10.311.212	62.282	10.308.914	64.774	10.255.823	66.848
Østfold	755.038	2.966	761.237	3.093	761.848	3.229	760.945	3.346
Akershus	787.951	2.849	792.916	2.956	793.267	3.054	792.769	3.120
Oslo	7.716	23	6.748	24	6.799	27	6.531	25
Hedmark	1.069.934	4.749	1.068.276	5.035	1.068.995	5.242	1.068.925	5.440
Oppland	1.039.190	6.134	1.032.434	6.432	1.032.256	6.617	1.019.116	6.749
Buskerud	518.382	3.126	518.257	3.280	517.013	3.419	513.132	3.540
Vestfold	424.129	1.993	424.939	2.075	428.345	2.197	428.759	2.260
Telemark	260.220	2.074	258.889	2.214	257.528	2.308	253.905	2.382
Aust-Agder	114.112	946	116.714	1.041	117.189	1.097	118.396	1.176
Vest-Agder	195.946	1.528	200.243	1.677	199.382	1.775	199.128	1.844
Rogaland	988.075	5.623	970.845	5.693	966.066	5.823	962.503	5.976
Hordaland	432.206	4.298	461.263	4.872	464.920	5.074	458.709	5.186
Sogn og Fjordane	470.950	4.370	477.657	4.770	475.367	4.938	471.863	5.116
Møre og Romsdal	592.258	4.054	609.116	4.419	611.017	4.640	610.535	4.821
Sør-Trøndelag	768.418	4.082	763.304	4.355	762.367	4.518	757.400	4.656
Nord-Trøndelag	884.983	4.374	887.724	4.619	885.300	4.752	881.792	4.886
Nordland	522.000	3.216	588.415	3.422	583.924	3.569	575.379	3.701
Troms	267.262	1.620	268.518	1.759	270.889	1.890	271.652	1.997
Finnmark	99.675	483	103.717	546	106.442	605	104.384	627

¹⁾ Foreløpige tall

Tabell 5.12 Fylkesvis oversikt over antall leieforhold og antall dekar leiejord totalt per 31. juli 2001. Tall fra Statens landbruksforvaltning (tabell PT-945 b). Søknader fra samdrifter er ikke med.

	Totalt		
	Søknader om prod.tilsk.	Antall leieforh.	Dekar leiejord
Østfold	3.092	3.456	265.473
Oslo og Akershus	2.977	3.861	269.288
Hedmark	5.013	9.737	370.103
Oppland	6.270	8.531	323.795
Buskerud	3.284	4.641	168.416
Vestfold	2.074	2.729	154.385
Telemark	2.209	3.845	113.781
Aust-Agder	1.032	2.789	57.843
Vest-Agder	1.672	4.398	93.629
Rogaland	5.633	5.759	241.400
Hordaland	4.819	6.300	155.557
Sogn og Fjordane	4.730	4.826	126.011
Møre og Romsdal	4.357	8.865	237.828
Sør-Trøndelag	4.333	6.974	255.092
Nord-Trøndelag	4.528	5.281	217.003
Nordland	3.400	9.485	239.290
Troms	1.760	5.302	126.050
Finnmark	546	1.408	41.541
Hele landet	61.729	98.187	3.456.485

Tabell 5.12 forts.

	Søker er eier		
	Søknader med leiejord	Antall leieforhold	Dekar med leiejord
Østfold	1.177	2.630	161.517
Oslo og Akershus	1.250	3.066	177.220
Hedmark	2.827	8.567	288.393
Oppland	3.052	7.062	217.685
Buskerud	1.603	4.096	133.188
Vestfold	882	2.336	120.222
Telemark	1.072	3.303	89.998
Aust-Agder	649	2.476	47.923
Vest-Agder	1.020	3.687	72.519
Rogaland	2.361	4.680	160.973
Hordaland	2.352	5.351	116.425
Sogn og Fjordane	2.218	4.240	100.562
Møre og Romsdal	2.747	7.988	201.184
Sør-Trøndelag	2.379	6.133	196.092
Nord-Trøndelag	2.239	4.705	163.202
Nordland	2.234	8.299	194.012
Troms	1.242	4.781	106.803
Finnmark	352	1.263	33.239
Hele landet	31.656	84.663	2.581.157

	Søker er forpakter		
	Antall forpaktninger	Antall leieforhold	Dekar leie-/forpaktingsjord
Østfold	400	826	103.956
Oslo og Akershus	340	795	92.068
Hedmark	392	1.170	81.710
Oppland	651	1.469	106.110
Buskerud	214	545	35.228
Vestfold	178	393	34.163
Telemark	198	542	23.783
Aust-Agder	77	313	9.920
Vest-Agder	159	711	21.110
Rogaland	484	1.079	80.427
Hordaland	434	949	39.132
Sogn og Fjordane	276	586	25.449
Møre og Romsdal	291	877	36.644
Sør-Trøndelag	316	841	59.000
Nord-Trøndelag	273	576	53.801
Nordland	322	1.186	45.278
Troms	154	521	19.247
Finnmark	37	145	8.302
Hele landet	5.196	13.524	875.328

man at det fylkesvis er Aust-Agder, Vest-Agder, Troms, Nordland, og Telemark som skiller seg ut med leiejordsandeler (inklusive forpaktning) på henholdsvis 50,7 prosent, 47,9 prosent, 47,2 prosent, 45,8 prosent, og 43,7 prosent. På landsba-

sis var det for ca. 45 prosent av leiearealet ingen skriftlig kontrakt, for ca. 20 prosent av arealet var det skriftlig kontrakt med løpetid 1-4 år, mens det for restarealet – ca. 35 prosent – var skriftlig kontrakt for mer enn 5 år. Vederlag ble betalt for ca.

Tabell 5.13

Danmark	24,9
Belgia	67,0
Finland	19,8
Frankrike	64,9
Nederland	26,9
Storbritannia	34,1
Tyskland	62,1

70 prosent av arealet, i gjennomsnitt kr. 159 pr. dekar.

Disse tallene viser et klart sprik mellom eiendoms- og driftsenheter.

En sammenligning med endel andre land i Europa viser at den norske utleieprosenten ikke er høy. Fra «Adjustment in OECD Agriculture (1998)» har man tallene i tabell 5.13.

For Sveriges vedkommende var prosenten ca. 45 for all åkermark på slutten av 1990-tallet (kilde: Jordbruksverkets Rapport 2001:8 – Utvecklingen av arrende-, mark- og fastighetspriser i jordbruket).

5.3.2 Den landbrukspolitiske målsetting

Eier- og driftsforhold er omtalt en rekke steder i St.meld. nr. 19 (1999-2000) og i Næringskomiteens Innst. St. nr. 167 (1999-2000). Utvalget vil gjengi endel av de uttalelser som særlig vedrører de landbrukspolitiske målsettinger. Om eierskap til landbrukseiendom uttaler Regjeringen blant annet:

«For å nå målene for landbrukspolitikken må samfunnet stille krav til eierskap for landbrukseiendom, jf. målformuleringene i kap 4. Særlig for målene om bosetting og drift er eier- og driftsformer viktige. Det må legges stor vekt på eierskap som fører til forsvarlig langsiktig ressursbruk. Det skal også legges vekt på å sikre rekruttering til distriktene og til næringen. Ut over dette må en vurdere hvilke eiere som på best mulig måte kan nyttiggjøre seg landbrukseiendommens ressurser som grunnlag for sysselsetting og inntekt» (St.meld. side 120)

Og under overskriften «arealutnyttelse og inntekt» sies det:

«Norsk landbruk er preget av en bruksstruktur med små og til dels oppdelte enheter. Arealenes produksjonsevne, størrelse og utforming er av betydning for hva den enkelte næringsutøveren kan oppnå i form av avkastning. Bruksstørrelse og bruksutforming er dermed av betyd-

ning for mulighetene for å øke inntektene i næringen. Større og bedre arronderede enheter kan gi et mer stabilt grunnlag for sysselsetting i næringen. Dermed styrkes også grunnlaget for bosetting knyttet til stedbunden næringsvirksomhet. Inntektene i næringen kan også økes ved samarbeidsløsninger. Gjennom samarbeid kan ressurser som ligger ubrukt eller er svakt brukt, typisk utmark, utnyttet bedre. I andre tilfeller kan samarbeid redusere kostnadene knyttet til drift, eventuelt skaffe kapital til større investeringer.

I perioden fra 1955 til i dag er gjennomsnittsstørrelsen på landbrukseiendom endret lite. Eiendomsenhetene er fortsatt små. Det er derimot en jevn nedgang i antallet bruk i drift. Sammenlåing av bruk skjer ved at flere enheter får én eier, eller ved økende omfang av jordleie.

Behov for virkemidler

Med bakgrunn i de mål som er lagt til grunn i kapittel 4, mener departementet at det skal legges hovedvekt på målene om å utnytte arealene slik at de kan gi grunnlag for bosetting og sysselsetting. Større vekt på økonomiske og sosiale forhold jf. kapittel 5.7 innebærer dessuten at ressursene må disponeres rasjonelt for å skape inntektsmuligheter. Gode landbruksfaglige løsninger for driften er sentrale i denne sammenhengen.

Departementet mener at det er behov for å kunne innvirke på bruksstrukturen for å styrke ressursgrunnlaget for driftsenhetene. Valget av hvilke virkemidler som er egnet med sikte på en slik styrking må avpasses etter hvor sterke drivkrefter som allerede fører til sammenlåing av bruk. Omfanget leiejord og antall landbrukseiendommer omsatt som tilleggsjord er eksempler på slike drivkrefter.

Departementet mener at eier og bruker av landbrukseiendom også på lang sikt i størst mulig grad bør være den samme. Det er ikke ønskelig med nevneverdig større omfang av leie av jordbruksareal enn i dag. Større omfang av leie vil bryte med ønsket om å ha selveiende bønder. Det vil føre til at næringsutøveren selv ikke har full rådighet over den grunnleggende produksjonsfaktoren i næringen. En ser det derfor ikke som aktuelt å innføre ordninger som stimulerer til mer leie av jordbruksareal. Næringsutøveren kan imidlertid oppnå fordele ved leie. Drift basert på noe leiet areal kan tilpasses brukerens egne prioriteringer og endring av driftsomfang, for eksempel i takt med økt alder. Der arealene som leies ut er av noe omfang kan langvarig leie gi tilgang på tilleggsjord for dem som har yrket sitt i næringen. Etter

departementets mening er disse fordelene av så stor betydning at en heller ikke ser det som ønskelig å innføre virkemidler som umiddelbart tar sikte på å redusere dagens leieomfang, men en vil fremme forslag om regulering av avtaleforholdet» (side 124-125).

Fra Næringskomiteens innstilling nevnes at under drøftelsen av «eierskap til landbrukseiendom» uttaler komiteens flertall at:

«jordbrukere med areal under 20 dekar som hovedregel ikke bør ha rett til støtte over jordbruksavtalen ... Etter *flertallets* mening må denne endring kombineres med en heving av arealgrensen i odelsloven ... *Flertallet* mener lovgivningen må innrettes slik at jordbruksarealet på eiendommer mellom 5 og 20 dekar stilles til disposisjon for aktive brukere dersom ikke eieren selv velger å drive eiendommen» (side 36).

Mindretallet (Høyres representanter) gikk inn for en økning av konsesjonslovens grense til 50 dekar.

Om eier- og bruksstruktur sies blant annet følgende (side 38-39):

«*Komiteens flertall*, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, har merket seg departementets orientering om at antallet landbrukseiendommer er forholdsvis stabilt mens antallet driftsenheter avtar. Det må legges til grunn at hver enkelt eier av landbrukseiendom foretar ulike tilpasninger til de faktiske rammevilkårene for virksomheten. *Flertallet* vil peke på at slike tilpasninger samlet og over tid fører til endringer i eier- og bruksstruktur. Topografien og reglene om odell, arv og skifte er eksempler på slike rammevilkår, rammevilkår som trekker i retning av tilpasninger som bidrar til å opprettholde mange små eier- og bruksenheter. Kravene til effektiv drift trekker i en annen retning. Dette er krav som skjerpes i en situasjon hvor prisene på jordbruksprodukter må reduseres. Etter *flertallets* mening bør det legges til rette for at utvikling av eier- og bruksstrukturen blir mest mulig i samsvar med målene for landbruks- og distriktpolitikken. Hvor sterk styringen gjennom de enkelte virkemidlene bør være i en slik situasjon byr etter *flertallets* syn på politisk vanskelige avveininger. *Flertallet* er imidlertid enig om at det må tas i bruk både økonomiske og juridiske virkemidler for å styre utviklingen. *Flertallet* er dessuten enig om at det ved bruk av juridiske virkemidler må legges til rette for løsninger som på lang sikt kan bidra til å styrke lokalsamfunnet der eiendommen ligger.

Departementet har lagt til grunn at det ved økt vekt på økonomiske og sosiale forhold bør legges til rette for gode landbruksfaglige løsninger for driften enten den er basert på egen eller leid jord. *Flertallet* er enig med departementet i at det må legges vekt på å styrke næringsutøverens muligheter for kostnadseffektiv drift. I den forbindelse må det vurderes endringer både i virkemidler som knytter seg til eierskap og til leie av jord.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet peker på at landbruksmeldinga er klar på at overproduksjon innenfor viktige produksjoner som melk, kjøtt og til en viss grad fjørfe utgjør en trussel mot verdiskapningen og utviklingen av landbruket.

Disse medlemmer mener at en måte å redusere dette problemet på er å gi de bøndene som ønsker det mulighet til å nytte arealet til annen produksjon enn de produksjonene der det er overproduksjon, dvs. ulik nisjeproduksjon.

Disse medlemmer viser til at meldingen er meget klar på behovet for et aktivt jordvern. I forhold til arealforvaltningen ønsker Regjeringen å styrke jordvernet.

I dette ligger det, etter *disse medlemmers* syn, at fremtidige nisjeprodukter i landbruket ikke skal føre til at produksjonspotensialet blir redusert. Videre ligger det implisitte føringer på disse produksjonene i forhold til at de skal bidra til å opprettholde kulturlandskapet og produsere kollektive samfunns-goder og være forsvarlige sett fra et miljøsynspunkt.

På bakgrunn av disse kriteriene finnes det i dag to eksempler på nisjeproduksjoner som fremstår som spesielt interessante i denne sammenheng: hest og golf.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre vil peke på at begge disse produksjonene fører til at arealer omdisponeres fra matproduksjon til annen verdiskapende produksjon slik at overproduksjonspresset mot de tradisjonelle jordbruksproduktene blir mindre. Hest har den fordel at store arealer vil brukes til fordyrking, dvs. en potensiell ekstra inntektskilde for det tradisjonelle jordbruket.

Disse medlemmer vil vise til at det er dokumentert at golf fører til en styrking av jordvernet så lenge banene er godt anlagt og er forenlige med miljømålene i landbruket, inklusive forurensninger (Erik Romstad 1999, Institutt for økonomi og samfunnsfag ved Norges landbrukshøgskole). Videre er det enkelt å tilbakeføre golfarealer til jordbruksformål om dette skulle være nødvendig, forutsatt at vatningsrør og andre installasjoner legges under plogdju-pet.

Komiteens medlemmer fra Høyre mener det ikke er en politisk oppgave å bestemme den ideelle størrelsen på produksjonseenheter i land-

bruket. Strukturutviklingen må foregå ut fra individuelle, frivillige og rasjonelle tilpasninger, ikke som konsekvens av en planøkonomisk begrunnet politikk. Disse medlemmer mener samtidig det er viktig at landbrukspolitikken legger til rette for en frivillig tilpassing både gjennom det eiendomsrettslige lovverket og gjennom tilskuddsordningene. Disse medlemmer understreker at IKT-utviklingen åpner nye muligheter også innenfor landbruket. Den teknologiske utviklingen kan vise seg å gjøre betydningen av tradisjonelle stordriftsfordeler mindre. I tillegg kan det være grunn til å tro at nærhet og lokal markedstilknytning vil få større betydning i årene som kommer. Ren og ekte mat av høy kvalitet kan komme til å stå mer sentralt innenfor matproduksjonen. Dette tilsier at det ikke er mulig å forkynne en ideell størrelse for et gårdsbruk. Det må imidlertid være et mål også for Norge å senke produksjonskostnadene og utnytte ressursene mest mulig rasjonelt. Vi kan ikke stille oss utenfor åpenbare virkninger av teknologisk utvikling og nye krav til arbeidsmiljø og miljøkonsekvenser.

Disse medlemmer mener derfor det er viktig å føre en politikk som gir den enkelte bonde eiendomsrett, valgfrihet og mulighet til å fatte gode beslutninger for seg og sin familie. Når samfunnet i større grad skal betale bonden direkte for de godene samfunnet vil bonden skal produsere kan det ikke skilles mellom et dekar kulturlandskap fra en yrkesbonde eller en som driver landbruk ved siden av et annet yrke. Disse medlemmer vil derfor både fjerne diskrimineringen av større enheter i tilskuddsordningene og motsette seg at tilskudd bare skal ytes til bruk over en viss arealgrense. Tilskuddene bør heller ikke avkortes på grunn av annen inntekt.»

Det er også grunn til å gjengi Komiteens uttalelser om leiejord (side 40):

«Det går fram av meldingen at leieomfanget øker i alle fylker. Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, mener det ville være ønskelig om omfanget av jordleie reduseres. Flertallet antar at økningen av leiejord har sammenheng med den økonomiske virkeligheten næringen står overfor. Departementet gir uttrykk for at det er ønskelig å styrke leietakers stilling for å sikre produksjonsgrunnlaget som driften baseres på. Departementet foreslår at det legges til rette for at jordleieavtaler skal vare i minst 10 år. Forslaget er i samsvar med departementets forslag i St.prp. nr. 8 (1992-1993) Landbruk i utvikling, et forslag som flertallet i landbrukskomiteen i Innst. S. nr. 92 (1992-1993) ikke hadde innvendinger

mot. Flertallet er enig i at en bør vurdere endringer i økonomiske eller juridiske virkemidler som kan legge til rette for en utvikling der leiejorda kan representere en stabil ressurs på leietakers hånd. Flertallet støtter også forslaget om en gjennomgang av avtalelovgivningen med sikte på forslag til regler som kan forebygge eller redusere konflikter mellom avtalepartene. Flertallet vil imidlertid vise til at det bør finnes balanserte løsninger i forholdet mellom utleier og leietaker. Går en for langt i å tilgodese utleier kan dette føre til at leietakere som i dag baserer driften på kortvarige kontrakter risikerer å miste muligheten til fortsatt leie fordi utleier ikke lenger ser seg tjent med å leie ut. Hensynet til få areal i drift kan ivaretas ved de regler som finnes i jordloven for å hindre vanhevd.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til partiets særmerknader under kap. 1 - Generelle merknader.

Komiteens medlemmer fra Høyre understreker at utleie av jord primært er et forhold mellom utleier og leier. Å legge juridiske begrensninger på utleiers og leiers frie avtalerett vil innebære et uakseptabelt inngrep i eiendomsretten. I mange tilfeller kan kortere leieperioder gi hensiktsmessig fleksibilitet for utleiere som vurderer å gjenoppta egen drift av jorda. For å fremme langsiktig forvaltning av landbruksarealet kan disse medlemmer likevel akseptere økonomiske virkemidler som fremmer langsiktige leieavtaler.»

5.3.3 Odelslovutvalgets vurderinger

Fremstillingen i punkt 5.3.2 kan etter Utvalgets oppfatning sammenfattes slik:

(1) Det er en landbrukspolitisk målsetting, uttales det fra Regjeringens side, at landbruket har et «eierskap som fører til forsvarlig langsiktig ressursbruk» (St.meld. side 120) og «gode landbruksfaglige løsninger» (side 124). «Større og bedre arronderte enheter kan gi et mer stabilt grunnlag for sysselsetting i næringen» (side 124). Og «eier og bruker av landbrukseiendom [bør] også på lang sikt i størst mulig grad ... være den samme» (side 125).

(2) Næringskomiteen er enig i dette. Utvalget oppfatter det slik at de særuttalelser som forekommer, ikke vedrører den prinsipielle holdning til landbruket, men til eventuell virkemiddelbruk for å realisere målsettingene. I denne forbindelse nevnes særlig flertallets uttalelser om den enkelte eiers tilpasninger til de faktiske rammevilkårene for virksomheten:

«Flertallet vil peke på at slike tilpasninger samlet og over tid fører til endringer i eier-

og bruksstruktur. Topografien og reglene om odel, arv og skifte er eksempler på slike rammevilkår, rammevilkår som trekker i retning av tilpasninger som bidrar til å opprettholde mange små eier- og bruksenheter. Kravene til effektiv drift trekker i en annen retning. Dette er krav som skjerpes i en situasjon hvor prisene på jordbruksprodukter må reduseres. Etter *flertallets* mening bør det legges til rette for at utvikling av eier- og bruksstrukturen blir mest mulig i samsvar med målene for landbruks- og distriktpolitikken. Hvor sterk styringen gjennom de enkelte virkemidlene bør være i en slik situasjon byr etter *flertallets* syn på politisk vanskelige avveininger» (side 39).

Særuttalelsene fra mindretallet (side 39) gjelder mulighetene for ulike former for «nisejproduksjon» slik at overproduksjonen på nærmere angitte områder reduseres. Den uenighet som her og for øvrig fremgår av Komiteens innstilling, vedrører – så langt det er av betydning i nærværende sammenheng – hvorvidt og i tilfelle hvilke offentlig styrte virkemidler som skal brukes.

(3) Med hensyn til leiejordssituasjonen synes det å foreligge en viss forskjell mellom Regjeringen og Næringskomiteen. Regjeringens syn er at det ikke er «ønskelig med nevneverdig større omfang av leie av jordbruksareal enn i dag», og at det i dag ikke er «ønskelig å innføre virkemidler som umiddelbart tar sikte på å redusere dagens leieomfang» (side 125). Næringskomiteens flertall, unnatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, mener derimot at «det ville være ønskelig om omfanget av jordreie reduseres» (side 40).

Odelslovutvalgets oppgave blir etter dette å vurdere hvilken rolle odelsretten spiller for at de beskrevne målsettinger skal kunne nås. For denne vurderingen antar Utvalget det er realistisk å legge til grunn at grensen for de eiendommer som kunne betegnes som odlingsjord, blir hevet. Avslutningsvis i dette avsnittet kommer noen bemerkninger om stillingen dersom dagens regler opprettholdes på dette punktet.

Tallmaterialet i 5.3.1 viser at det er et betydelig gap mellom eierstruktur og driftsstruktur. Gjennomgående må det antas at «gode landbruksfaglige løsninger» (som Regjeringen taler om) eller «kostnadseffektiv drift» (som Næringskomiteen taler om) krever større enheter enn det som er dagens eierenheter. Næringsen har her foretatt en rekke tilpasninger ved oppkjøp og jordreie. Dette er dels skjedd ved direkte avtaler mellom eiere av landbrukseiendommer, uten at myndighetene har styrt prosessen. Men det offentlige har også vært med – direkte ved oppkjøp og viderefordeling av

jordressurser, eller gjennom konsesjonsvilkår om plikt for konsesjonssøkeren til å avstå deler av det ervervede areal til naboer som trenger tilleggsjord. Det offentlige bidrar i dag gjennom bruk av reglene om odelsfrigjøring. I tillegg kommer indirekte virkemidler i form av støtteordninger med videre av ulike slag. Disse er det ikke nødvendig å spesifisere nærmere.

Utvalget bemerker at odelsretten klarligvs ikke bidrar til å redusere gapet mellom eier- og driftsenheter. Problemet i nærværende sammenheng er hvorvidt odelsrett er til *hinder* for en hensiktsmessig eierstruktur. Forsåvidt vil Utvalget peke på at det ikke foreligger håndfaste bevis for eller statistikk som kan sannsynliggjøre at odelsretten er en hemsko for en ønsket reduksjon av den forskjell mellom eiendomsenheter og driftsenheter som tallene ovenfor viser. Men Utvalget mener likevel at det må kunne konstateres at odelsretten i mange tilfeller virker til å opprettholde den eksisterende eierstruktur slik at varig etablering av større driftsenheter blir vanskeligere. Forsåvidt deler man den oppfatning som Næringskomiteens flertall har gitt uttrykk for:

«Topografien og reglene om odel, arv og skifte er eksempler på slike rammevilkår, rammevilkår som trekker i retning av tilpasning som bidrar til å opprettholde mange små eier- og bruksenheter» (side 39).

De nærmere grunner til dette kan angis slik:

Til odelsretten er det knyttet sterke tradisjonelle oppfatninger om at gården skal gå videre til neste generasjon, helst i bedre stand enn da den ble overtatt. Slike forestillinger om plikt overfor slekten kan bidra til at eieren av en odelseiendom nøler med å selge. Ofte kan eieren se i øynene at eiendommen er liten – kanskje for liten – i forhold til hva våre dagers jordbruksdrift tilsier. Isteden for å ta et standpunkt, blir det skjøvet på problemet: Jorden leies bort til naboen, og så blir det neste generasjon som må treffe avgjørelsen.

Dersom eieren er villig til å selge, kanskje på det vis at bygningene med litt tomt til skilles fra og beholdes, kan de øvrige odelsberettigede være en hindring eller i det minste en begrensende faktor. Skal en kjøper være trygg der det er andre odelsberettigede enn selgeren, må det ordnes med odelsretts- eller løsningsrettsavkall, jf. odelsloven § 25. Ofte er ikke en odelsberettiget villig til å gi slikt avkall – vedkommende vil selv overta, eller vil i alle fall ikke ta noe umiddelbart standpunkt – hvilket kan føre til at en selger må leve i uvisshet inntil ett år etter at skjøte er tinglyst. Uvisshet av dette

slaget kan være et alvorlig, kanskje avgjørende lyte ved eiendommen sett med en kjøpers øyne.

Er det mindreårige odelsberettigede, kompliseres avkallsspørsmålet ytterligere ved at avkall krever overformynderiets samtykke, jf. vergemålsloven § 55. Gjennomgående er overformynderiene tilbakeholdne med å gi samtykke.

Denne negative siden ved odelsretten kan tenkes balansert, især dersom det antas at odelsretten inspirerer til en ekstra innsats fra eierens side. Dette momentet kan være svakere der eieren nøyer seg med å leie bort jorden.

I tilknytning til dagens arealgrensar vil Utvalget tilføye:

Jo lavere arealkravene til odlingsjord er, desto oftere hender det at odelsretten brukes for å sikre en bolig mer enn en arbeidsplass. Og dermed vil det kunne bli vanskelig å få slått mindre eiendommer sammen med større for å styrke næringsgrunlaget for den større jordbrukseiendom. En liberal fradelingspraksis, jf. jordloven § 12, kan dempe denne effekten. Men det må ikke oversees at den mulighet odelsretten gir til å overta et småbruk med endel jord, kan være fristende.

5.4 Odelsrettens betydning for bosetting og lokalt eierskap

5.4.1 Innledning

5.4.1.1 Generelle politiske og landbrukspolitiske målsettinger

Regjeringen vil i følge St.meld. nr. 19 (1999-2000) side 50 «... bidra til å opprettholde bosettingsgrunlaget i distriktene». Årsaken til dette er at stabil bosetting

«... er viktig for å kunne realisere viktige samfunns mål knyttet til ressursutnyttelse, langsiktig matvareberedskap, miljø, velferd og trivsel. En vellykket distriktspolitikk forutsetter at bygdene er attraktive som bosted, og ivaretar befolkningens behov på en god måte. Dette krever et sammensatt næringsliv, god infrastruktur som for eksempel god kommunikasjon, servicetilbud og muligheter for å bygge sosiale relasjoner lokalt. Det er derfor behov for en bredt anlagt distriktspolitikk der de ulike sektorenes betydning ses i sammenheng. Distriktspolitikken er forankret i ressursgrunlaget. Landbruket forvalter naturressurser som jord og skog i distriktene og er en stedbunden næring. Dette gir landbruket en sentral plass i Regjeringens samlede innsats for å opprett-

holde hovedtrekkene i bosettingsmønsteret. ...».

På side 79 heter det at:

«... Jordbruk har en sentral plass i næringslivet i mange norske kommuner, både når det gjelder verdiskapning og sysselsetting. Mange distriktskommuner er avhengige av jordbruket som grunnlag for levedyktige bygdesamfunn. Landbrukspolitikkenes mål om et aktivt landbruk i hele landet er en del av den bredere distriktspolitikken, der siktemålet er å opprettholde hovedtrekkene i bosettingsmønsteret. Regjeringen legger til grunn at landbruket fortsatt skal ha en sentral rolle i distriktspolitikken framover, blant annet gjennom sitt bidrag til bosetting på bygdene».

Om lokalt eierskap har Regjeringen uttrykt på side 80 at:

«Landbruket eier og forvalter store deler av landets jord-, skog-, utmarksarealer og vassdrag. Næringsutøvernes rolle som ressursforvaltere er med andre ord sentral. Forvalterrollen representerer et stabilt og langsiktig element i landbruket, og spiller en viktig rolle for næringsutøvernes identitet.

De siste årene har omfanget av jordleie økt. Odelstradisjonen i Norge har som formål å sikre at de som har sitt yrke i primærlandbruket selv eier gården sin. Regjeringen ønsker å sikre det lokale eierskapet til landbrukseiendommene for å bidra til bosetting i bygdene, god ressursforvaltning og langsiktighet i næringen. Viktige virkemidler i forhold til eiendomsstrukturen er odels- og konsesjonslovens bestemmelser om bo- og driveplikt. Over tid har bruksstrukturen endret seg mer enn eiendomsstrukturen. Både effektivitetsutvikling og behov for å bedre lønnsomheten i driften bidrar til dette. Det økte omfanget av jordleie kan være første steg i en mer langsiktig tilpasning i eiendomsstrukturen. Samtidig har eiendommene potensiale til å bidra til bosetting i distriktene. Regjeringen vil styrke både bosettingsfunksjonen og driftsgrunlaget for aktive produsenter. Langsiktige betingelser i ordnede former er viktig for den som leier jorda. Regjeringen legger til grunn at landbrukspolitikken så langt det er mulig skal ivareta interessene til dem som bruker jorda, men også eiers rettigheter og miljøhensyn knyttet til forvaltning av ressursene skal ivaretas».

Innst. S. nr. 167 (1999-2000) side 24-25:

«Komiteen viser til at det er bred politisk enig-

het om å opprettholde hovedtrekkene i bosettingsmønsteret. Et aktivt landbruk i alle deler av landet er et viktig bidrag til å oppfylle målet om å bevare hovedtrekkene i bosettingsmønsteret. *Komiteen* legger til grunn at norsk landbruks bidrag til bosetting og sysselsetting i distriktene forutsetter livskraftige driftsenheter og attraktive arbeidsplasser i næringen.

En stabil bosetting er en viktig forutsetning for å kunne realisere viktige samfunns mål knyttet til ressursutnyttelse, langsiktig matvareberedskap, miljø, velferd og trivsel. *Komiteen* vil legge vekt på at et landbruk med mange driftsenheter gir et stort bidrag til bosetting og sysselsetting i distriktene. *Komiteen* ønsker å videreføre et desentralisert jordbruk med en variert bruksstruktur som alternativ til en mer industribasert næring. ... En vellykket distriktpolitikk krever et sammensatt næringsliv, gode kommunikasjoner, servicetilbud og muligheter for å bygge sosiale relasjoner lokalt. *Komiteen* mener derfor det er behov for en bredt anlagt distriktpolitikk der ulike sektorer ses i sammenheng. *Komiteen* er av den oppfatning at en landbrukspolitikk som ikke tar hensyn til kombinasjonsbrukene ikke vil gi et jordbruk som er i stand til å oppfylle viktige distriktpolitiske mål. Over 80 pst. av alle bruk drives i dag i kombinasjon med annen næring.

...

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, har også merket seg at Regjeringen likevel ser behov for en moderat utvikling i retning av større driftsenheter og at det i denne sammenheng vil være behov for å differensiere mellom produksjoner og mellom distrikter. *Flertallet* gir sin tilslutning til disse vurderingene. Strukturpolitikken i landbruket innebærer en avveining mellom flere hensyn.

Ønsket om et landbruk med mange driftsenheter som gir et stort bidrag til bosetting og sysselsetting i distriktene forutsetter et variert arbeidsmarked med inntektsmuligheter utenom bruket. Dette må veies mot kostnadene knyttet til å ha små enheter, både når det gjelder å sikre en tilfresstillende inntektsutvikling, behovet for overføringer og importbeskyttelse, samt utvikling i kostnadsnivå og konkurransevne.

I denne avveiningen mener et annet *flertall*, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, at det i åra framover må tas større hensyn til de bruk hvor jordbruksproduksjonen utgjør et viktig bidrag til sysselsetting og inntekt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at norsk landbruksproduksjon har vært tillagt distriktpolitiske oppgaver så som å sikre

bosettingen utenfor sentrale strøk. Det synes ganske klart at å tildele landbruket tilnærmet eneansvaret for bosettingen har vært en til dels mislykket måte å oppnå dette på.

Disse medlemmer vil i den anledning vise til at Stortinget i 1975 besluttet trappe opp støtten til landbruksnæringen for å stanse fraflyttingen. Det ble vedtatt "å føre en landbrukspolitikk som gir yrkesutøverne i landbruket økonomisk og sosialt likeverdige forhold med lønnstakerne i industrien". Målet for landbrukspolitikken skulle være å sikre matforsyningen, stabilisere bosettingen i distriktene og sørge for en effektiv langsiktig ressursutnyttning.

Disse medlemmer vil videre vise til hvorledes det senere har gått: Etter et par år med stans i nedgangen har antall jordbrukere fortsatt å gå ned. Den årlige støtten over statsbudsjettet til jordbruket ligger på rundt 12-13 mrd. kroner. Det er stort sett forbudt å importere landbruksvarer som kan produseres i Norge. Alt i alt får norske bønder 20 pst. av sine inntekter av normalt salg. 80 pst. kommer fra Statskassen på en eller annen måte.

Jordbrukspolitikken er blitt et komplisert regelverk. Produksjonene er regulert, omsetningen er regulert, tilskuddsordningene er mange og kompliserte. Den førte politikken har gitt en skjev fordeling av offentlige ressurser i distriktene, med det resultat at lokalsamfunnene har hatt få ben å stå på med lite varierte arbeidstilbud.

Disse medlemmer vil påpeke at det har vært en utbredt oppfatning blant det politiske flertall om at markedskreftene fører til fraflytting fra distriktene og at et politisk flertall har ment at det er nødvendig med nærings- og distriktpolitikk for å redusere flyttingen, stabilisere bosettingsmønsteret, og bedre levestandarden i distriktene.

Disse medlemmer peker på at erfaringen og nyere økonomisk teori viser at ressursene ikke blir bedre utnyttet når politikere griper inn i markedet og bestemmer ressursanvendelsen.

Disse medlemmer mener at rammebetingelsene for norsk landbruk må utformes slik at konkurranse i markedet blir sikret.

Disse medlemmer mener at en av de mest effektive måter det offentlige har motvirket at entreprenørene i langt større grad har satset på bygdene, var å innføre bo- og driveplikt på landbrukseiendommene. Dette har resultert i at kostnadene har blitt større i jordbruket enn hva de kunne ha vært dersom markedskreftene hadde fått større frihet.

Disse medlemmer viser til prosjektet "Offentlig regulering av eiendomsmarkedet og verdiskapningen i norsk landbruk", der professor Normann Aanesland og forsker Olaf Holm (Institutt for

økonomi og samfunnsfag – Norsk Landbrukshøgskole), har blant annet undersøkt virkningen av personlig boplikt og prisregulering for kapitalforvaltning og bosetting på gårdsbruk.

Disse medlemmer viser til at konklusjonen i nevnte prosjekt slår fast at personlig boplikt og administrative priser har ført til at passive eiere beholder brukene lengre og at det på landsbasis ville ha blitt investert for om lag 22 mrd. kroner mer i en 5-årsperiode dersom boplikten fjernes eller gjøres upersonlig.

Disse medlemmer vil peke på at tallmaterialet viser også noen færre bosatte bruk ved personlig boplikt og administrative priser enn i de uregulerte eiendomsmarkedene.

Når det gjelder muligheter for økt verdiskapning og sysselsetting i skog- og utmarksnæringen, viser *disse medlemmer* til Fremskrittspartiets merknader ved Stortingets behandling av St.meld. nr. 17 (1998-1999) Om verdiskapning og miljømuligheter i skogsektoren».

Videre fremgår det på side 38:

«I forbindelse med dette vil *komiteens flertall*, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, peke på verdien av et lokalt eierskap til naturressursene som kan bidra til bosetting og vitalitet i lokalsamfunnet. Etter *flertallets* oppfatning må det tilstrebes eierformer hvor dette også i framtida er hovedregelen. *Flertallet* mener derfor at det som hovedregel ikke bør etableres eierformer hvor eieren ikke bor på eiendommen. Eksempler på slike eierformer er sameier eller aksjeselskap. *Flertallet* mener det som et utgangspunkt ikke er ønskelig å ha uansvarlige selskaper som eiere av landbrukseiendommer og mener dette utgangspunktet skal komme klart til uttrykk i gjeldende lovverk.

5.4.1.2 Oppsummering

Stortinget og Regjeringen fremholder «... ressursutnyttelse, langsiktig matvareberedskap, miljø, velferd og trivsel» som viktige samfunns mål, jf. ovenfor under 5.4.1. Odelslovutvalget forstår det slik at distriktspolitikken skal formes ut fra hensynet til disse målene. I den forbindelse er «... stabil bosetting...» utpekt som den viktigste enkeltfaktoren. Både Stortinget og Regjeringen understreker at landbruket har en sentral rolle når det gjelder ønsket om å opprettholde bosettingen i distriktene, noe som særlig begrunnes med landbrukets betydning for verdiskapning og sysselsetting i distriktene.

Regjeringen har derfor understreket at den

«... ønsker å sikre det lokale eierskapet til land-

brukseiendommene for å bidra til bosetting i bygdene, god ressursforvaltning og langsiktighet i næringen. Viktige virkemidler i forhold til eiendomsstrukturen er odels- og konsesjonslovens bestemmelser om bo- og driveplikt».

Videre ønsker Regjeringen «... en mer langsiktig tilpasning i eiendomsstrukturen» og vil «... styrke både bosettingsfunksjonen og driftsgrunnlaget for aktive produsenter».

Stortingets næringskomité peker også «... på verdien av et lokalt eierskap til naturressursene ...», men legger tilsynelatende noe større «... vekt på at et landbruk med mange driftsenheter gir et stort bidrag til bosetting og sysselsetting i distriktene». Stortinget ønsker derfor «... å videreføre et desentralisert jordbruk med en variert bruksstruktur som alternativ til en mer industribasert næring». Det understrekes i den forbindelse «... at en landbrukspolitikk som ikke tar hensyn til kombinasjonsbrukene ikke vil gi et jordbruk som er i stand til å oppfylle viktige distriktspolitiske mål». Flertallet¹⁰⁾ er likevel enig i at det er «... behov for en moderat utvikling i retning av større driftsenheter ...» og et annet flertall¹¹⁾ mener at det «... i åra framover må tas større hensyn til de bruk hvor jordbruksproduksjonen utgjør et viktig bidrag til sysselsetting og inntekt».

Bosetting og lokalt eierskap¹²⁾ er nær tilknyttet temaet «Rekruttering til landbruksnæringen». Det som sies her må derfor sees i sammenheng med punkt 5.6 nedenfor om odelsrettens betydning for rekruttering til landbruksnæringen.

5.4.2 Bosetting

5.4.2.1 Statistikk – bebodde og ubebodde landbrukseiendommer

Statistisk sentralbyrå har i en undersøkelse funnet at 26 prosent av alle bebygde landbrukseiendommer var uten bosetting i 2000, jf. tabell 5.14 nedenfor.¹³⁾ Med bebygd mener Statistisk sentralbyrå i denne sammenheng bolighus,¹⁴⁾ bygning til bruk i landbruksdriften eller annen bygning, jf. tabell 5.15 nedenfor. Et forhold som er viktig å merke

¹⁰⁾ Næringskomiteen unntatt Høyre og Fremskrittspartiet.

¹¹⁾ Næringskomiteen unntatt Fremskrittspartiet.

¹²⁾ Det er satt søkelys på dette temaet i populærvitenskapelige artikler og rapporter, men uten at det er foretatt noen tilfredsstillende systematisk gjennomgang av de relevante spørsmål.

¹³⁾ Undersøkelsen er fra 2002.

¹⁴⁾ Våningshus og annen bolig. Under «annen bolig» henføres blant annet hovedhus, kårbolig, arbeiderbolig og fritidshus. En del av disse husene er således bolig nr. 2 på bruket.

Tabell 5.14 Landbrukseiendommer, bebyggelse og bosetting, etter fylke. 2000

	Landbruks- eiendommer i alt	Bebygde landbrukseiendommer			Ubebygde landbruks- eiendommer	Andel bebygde land- brukseiendommer uten bosetting ¹⁾ (prosent)
		I alt	Med bosetting	Uten bosetting		
Hele landet	200 900	182 700	136 100	46 600	18 200	26
Fylke						
Østfold	7 400	6 800	5 600	1 200	600	17
Akershus/Oslo	8 900	7 700	6 300	1 300	1 300	17
Hedmark	18 900	17 300	12 900	4 300	1 600	25
Oppland	16 400	15 000	11 700	3 200	1 400	22
Buskerud	10 600	9 600	7 100	2 500	1 000	26
Vestfold	5 300	4 800	4 100	700	500	15
Telemark	8 700	8 000	5 800	2 200	700	28
Aust-Agder	6 000	5 500	4 000	1 500	500	28
Vest-Agder	8 100	7 400	4 800	2 600	800	35
Rogaland	11 500	10 600	8 400	2 200	1 000	20
Hordaland	15 100	13 900	10 400	3 500	1 100	25
Sogn og Fjord.	11 100	10 600	8 100	2 500	500	24
Møre og Ro.	15 300	14 400	11 200	3 200	900	22
Sør-Trøndelag	12 500	11 400	8 200	3 200	1 100	28
N-Trøndelag	10 700	9 800	7 500	2 300	1 000	24
Nordland	19 100	16 600	10 600	5 900	2 600	36
Troms	11 100	10 000	6 900	3 100	1 000	31
Finnmark	4 000	3 400	2 400	1 000	700	30
Eid jordbruksareal						
Uten ²⁾	15 300	9 900	4 400	5 500	5 400	55
1- 5 dekar	5 500	3 600	2 300	1 300	1 900	35
5- 49 "	105 200	96 200	66 600	29 600	8 900	31
50- 99 "	37 500	36 400	30 000	6 400	1 100	18
100-199 "	25 900	25 400	22 500	2 900	500	11
200-499 "	10 800	10 500	9 600	900	300	9
500- "	800	800	700	100	100	8
Produktivt skogareal						
Uten ³⁾	64 200	54 200	38 900	15 300	10 000	28
1- 24 dekar	18 200	16 600	12 200	4 400	1 600	26
25- 99 "	36 300	33 500	24 800	8 700	2 700	26
100- 249 "	33 400	31 600	24 000	7 700	1 800	24
250- 499 "	21 900	20 900	16 200	4 700	1 000	23
500- 999 "	14 900	14 200	11 100	3 100	600	22
1000- 1999 "	7 600	7 300	5 700	1 600	300	21
2000- 4999 "	3 300	3 200	2 400	700	100	23
5000-19999 "	900	900	600	300	100	35
20000- "	200	200	100	100	0	43
Jordbruksareal i drift						
Uten ⁴⁾	128 500	111 200	72 200	39 100	17 300	35
1- 5 dekar	500	300	300	100	100	22
5- 49 "	14 000	13 700	11 800	1 900	300	14
50- 99 "	17 200	17 000	15 100	1 900	200	11
100-199 "	22 400	22 200	20 100	2 100	200	10
200-499 "	16 600	16 500	15 000	1 500	100	9
500- "	1 800	1 700	1 600	100	0	6

¹⁾ Andel bebygde landbrukseiendommer uten bosetting. Prosenten er beregnet ut fra eksakte tall. Øvrige tall i tabellen er avrundet til nærmeste hundre.

²⁾ Det vil si uten eget jordbruksareal – typisk for rene skog eller utmarkseiendommer.

³⁾ Det vil si uten produktivt skogareal – typisk for rene jordbrukseiendommer.

⁴⁾ Omfatter både landbrukseiendommer uten jordbruksareal og landbrukseiendommer der jorda er bortleid eller tatt ut av drift.

Tabell 5.15 Bygninger på landbrukseiendommer. 2000.

	I alt	Våningshus	Andre boligbygninger, ikke spesifisert	Landbruksbygninger	Andre bygningstyper, også uspesifisert
Hele landet	1 114 100	146 900	110 700	434 900	421 600
Bebodd eiendom	902 400	126 600	96 700	359 900	319 200
Ubebodd eiendom	211 700	20 300	14 100	75 000	102 300

Kilde: SSB

seg, er at denne undersøkelsen omfatter i overkant av 200.000 eiendommer, mens det reelle antallet landbrukseiendommer trolig befinner seg i størrelsesorden 173.000 – 181.000.¹⁵⁾ Dette innebærer formodentlig at en del av eiendommene i undersøkelsen er for små til å regnes som landbrukseiendommer i dag. Det er derfor grunn til å anta at det reelle antallet ubebodde landbrukseiendommer er lavere enn 26 prosent.

Andelen ubebodde bolighus på landbrukseiendom er ca. 13,35 prosent. Dette fremgår av tabell 5.15 som viser at 34.400 av totalt 257.600 bolighus er ubebodd (medregnet våningshus, kårboliger og andre boenheter). Årsaken til at denne andelen er bare halvparten av Statistisk sentralbyrås tall for ubebodde landbrukseiendommer, er dels at ikke alle eiendommene er bebygget med boliger, dels at en god del av eiendommene har flere bebodde boenheter. Av landbrukseiendommene som var med i undersøkelsen hadde ca. 72.500 jordbruksareal i selvstendig drift. Av disse var ca. 8.600 eller ca. 11,9 prosent uten bosetting i 2000.

Ovennevnte tall gir en oversikt over den totale andelen eiendommer som er ubebodd, men viser ikke hvor mange *odelseiendommer* dette gjelder. Det er trolig en lavere andel ubebodde odelseiendommer enn landbrukseiendommer totalt sett. Det vises til at andelen ubebodde landbrukseiendommer avtar med størrelsen på de produktive arealene og at de minste eiendommene er for små til å være odlingsjord.

5.4.2.2 Bo- og driveplikt

5.4.2.2.1 Formålet

Bo- og driveplikten på landbrukseiendom fremstår i dag som et sentralt virkemiddel både for å opprettholde bosettingen i distriktene og for å sikre lokalt eierskap til arealressursene. Tankegangen er at når eieren bor på eller i umiddelbar tilknytning til landbrukseiendommen, sikres både lokalt eierskap og stabil bosetting. Motsatt må en eier som ikke vil eller kan bosette seg på eiendommen, overdra den til noen som er villig til dette og kan ivareta formålet med bo- og driveplikten. Når eieren bor på eiendommen, er det videre antatt at vedkommende har en egeninteresse i å drive den på best mulig måte og foreta disposisjoner som danner grunnlag for arbeid og trivsel både på selve eiendommen og i nærmiljøet.

5.4.2.2.2 Praktiseringen

Det foreligger ikke sikre tall fra behandlingen av søknader om fritak fra bo- og driveplikt. Dette skyldes dels mangelfull rapportering (se særlig Buskerud i tabell 5.16 nedenfor) og dels feil i saksbehandlingsprogrammet for slike saker. Videre er det ofte tilfeldig om søknaden er behandlet etter konsesjonsloven eller odelsloven, noe som nok først og fremst skyldes at saksbehandlerne i kommunene er usikre på lovvalget. Søknader om fritak fra driveplikten er ikke skilt ut fra boplikten i tabell 5.16, men det er uansett sjelden aktuelt å fritta fra driveplikten ut over adgangen til bortleie.¹⁶⁾ Det legges derfor til grunn at tabellen i all hovedsak reflekterer resultatet av søknader om fritak fra boplikten.

Tallene i tabell 5.16 er hentet fra saksbehandlerprogrammet Ajour. Det fremgår av tabellen at det i 2000 ble søkt om fritak fra boplikten (og/eller driveplikten) i 1.310 saker. Det ble gitt varig fritak i 798 tilfeller. Av de øvrige sakene ble 152 av kommunenes vedtak påklaget. 78 av disse klagene ble

¹⁵⁾ Det siste sikre tallet er fra landbrukstelling 1989 (Statistisk sentralbyrå) og viser at det da var 176.102 landbrukseiendommer i Norge (for eierfordelingen: se tabell 5.42. Jordbrukstelling fra 1999 legger til grunn at vi har over 181.000 landbrukseiendommer i Norge. Dette er imidlertid ikke en fullstendig telling, det er benyttet såkalt «oppblåste» tall som kan gi noe feilmargen. Odelslovutvalget fikk i januar 2002 en utskrift fra Landbruksregisteret. Utskriften ble utført av IBM ut fra spesifikasjoner fra Statens landbruksforvaltning og viste at det er 173.286 landbrukseiendommer i Norge. Det er ikke usannsynlig at dette tallet gir et mer korrekt bilde av situasjonen enn Statistisk sentralbyrås oppblåste tall.

¹⁶⁾ Se odelsloven § 27 femte ledd og konsesjonsloven § 6 første ledd nr. 1.

Tabell 5.16 Avgjørelser i kommunen (2000):

Fylke	totalt	odelslov	innvilget - tidsbegrenset	innvilget - varig	avslag
Østfold	38		9	27	2
Akershus	53	47	28	24	1
Oslo	0	0	0	0	0
Hedmark	220	200	133	64	23
Oppland	92	91	41	45	6
Buskerud	1	1			1
Vestfold	19	15	11	7	1
Telemark	64		10	44	10
Aust-Agder	30	19	3	22	5
Vest-Agder	92		2	84	6
Rogaland	97	67	37	54	6
Hordaland	58		7	46	5
Sogn og Fjordane	60		14	42	4
Møre og Romsdal	63		18	41	4
Sør-Trøndelag	98	78	51	45	2
Nord-Trøndelag	39	37	9	28	2
Nordland	128		12	101	15
Troms	132	122	15	98	19
Finnmark	26	4	0	26	0
Hele landet	1310		400	798	112

helt eller delvis tatt til følge. Det er ikke skilt mellom midlertidig og varig fritak i klagesakene. Dette innebærer at det ble gitt *varig* fritak fra boplikten (og/eller driveplikten) i minst 60,9 prosent av alle sakene og *tidsavgrenset* fritak i inntil 36,5 prosent av alle sakene. Blant de som ikke får fritak fra boplikten på eiendommen er det en del som flytter når bopliktsperioden er «oppfylt». ¹⁷⁾ Det foreligger ikke tall for hvor mange dette gjelder.

Tallene må sees på bakgrunn av det totale antallet eiendommer som er overført og kan ikke tolkes slik at det blir gitt fritak fra boplikten til over 60 prosent av alle landbrukseiendommer. De fleste overtakere av landbrukseiendom søker aldri om fritak fra boplikten. Dette kan illustreres med at det i 2000 ble overført 9.194 landbrukseiendommer til ny eier (Statistisk sentralbyrå). ¹⁸⁾ Når disse tallene sammenholdes med bo- og drivepliktallene ser man at det ble gitt varig fritak fra boplikten (og/eller driveplikten) i størrelsesorden 8,7 – 9,5 prosent av tilfellene. Det kan imidlertid være at dette anslaget er noe lavt i og med at det neppe er selvstendig boplikt på alle disse landbrukseiendommene. Det vises blant annet til at en driftsen-

het kan omfatte flere registerenheter. Av det totale antallet landbrukseiendommer som var registrert overført i 2000, var 7.684 bebygget. ¹⁹⁾ Dertil er det sannsynlig at det innvilges fritak fra boplikten (og/eller driveplikten) i noe flere tilfeller enn det som fremgår av tabell 5.16 ovenfor.

5.4.3 Lokalt eierskap

5.4.3.1 Hindringer for salg av eiendommer uten selvstendig drift

Odelslovutvalget kan ikke se at det er gjennomført noen landsomfattende undersøkelse om hvorvidt odelsretten influerer på lokalt eierskap til landbrukseiendom. I 1998 ble det imidlertid gjennomført en undersøkelse ²⁰⁾ i Møre og Romsdal blant personer som har søkt om fritak fra bo- og driveplikten på landbrukseiendom. Et av spørsmålene var: «Med omsyn til familiesituasjon og tilknytning til bruket, kva er dei viktigaste hindringane for å selje bruket?». Innsenderene kunne krysse av for flere svaralternativer jf. figur 5.1.

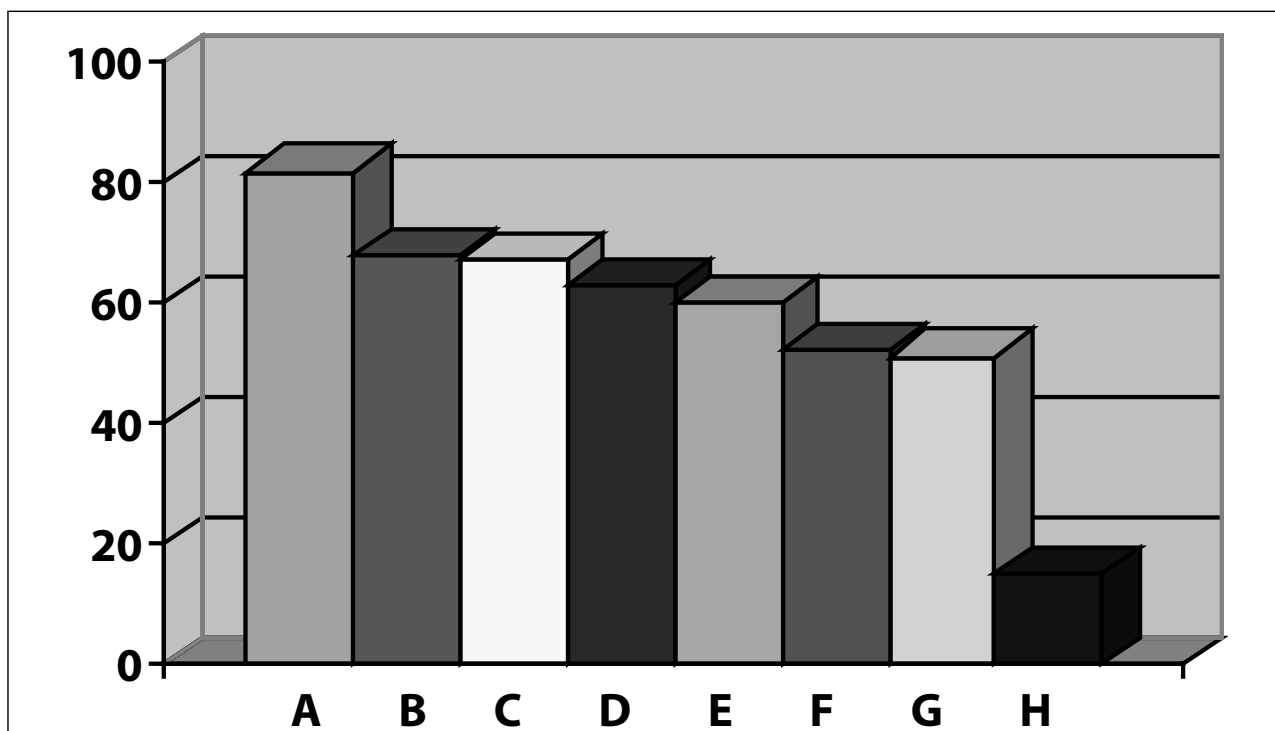
I og med at deltakerne kunne velge flere alter-

¹⁷⁾ Det vil si 5 år ved vanlige «generasjonsskifter» og 10 år etter odelsløsning.

¹⁸⁾ Statistikken kan også omfatte enkelte fiskeeiendommer, men det er uansett ikke grunn til å anta at disse utgjør noen andel av betydning.

¹⁹⁾ Tall fra Statistisk sentralbyrå.

²⁰⁾ «Frivillig omsetjing av landbrukseiendomar» (Rapport fra prosjektet «Metodar for jordformidling»). Svarprosenten var ca. 66.



Figur 5.1 Viktigste hindringer for salg av landbrukseiendom uten selvstendig drift

- A Sterk personleg tilknytning til bruket og bygda (82 prosent),
- B Barn/barnebarn må kome i slik alder at dei kan avgjere om dei vil overta (68 prosent),
- C Det er odelsrett på bruket (67 prosent),
- D Utmarksrettar, til dømes: fiskerett, jaktrett(ar) (63 prosent),
- E Bruket er viktig for meg som bustad (60 prosent),
- F Noko å falle attende på når yrkeskarriera mi utafor bruket er over (52 prosent),
- G Bruket er viktig for meg som feriebusad (51 prosent) og
- H Anna (15 prosent).

nativer, får en ikke rendyrket spørsmålet om odelsretten som salgshindring. Undersøkelsen viser likevel at både den følelsesmessige tilknytningen til bruket og ønsket om å utsette valget til neste generasjon, er viktigere salgshindringer enn odelsretten. Odelsretten kan naturligvis være medvirkende ved avgjørelsen av slike spørsmål, men undersøkelsen viser at det som hovedregel er flere samvirkende forhold som fører til en avgjørelse om salg eller ikke salg.

5.4.3.2 Betydningen av lokalt eierskap

Som det fremgår ovenfor under punkt 5.4.1.1 ønsker regjeringen å «... sikre det lokale eierskapet til landbrukseiendommene for å bidra til bosetting i bygdene, god ressursforvaltning og langsiktighet i næringen ...». *Odelslovutvalget* legger til grunn at mulighetene for langsiktig planlegging og drift i de fleste tilfeller vil være en avgjørende forutsetning for stabile arbeidsplasser i landbruket. Motsatt vil det svekke investeringslysten og viljen til å satse på eiendommen som fremtidig arbeidsplass dersom det er usikkert om gårdsbruket i et lengre perspektiv vil ha tilgang til tilstrekkelige arealressurser.

I dag øker omfanget av leiejord, og det er ikke alltid enkelt for aktive bønder å få i stand skikkelige avtaler om drift av ledig areal. Enda vanskeligere er det i mange tilfeller å få mer langsiktige avtaler som kan gi grunnlag for investeringer i jordvei og øvrig infrastruktur, samt gi leietakeren en rimelig grad av trygghet for egen inntekt og arbeidsplass. Odelslovutvalget mener dette er forhold som har betydning for driften av det enkelte bruk, jf. kapittel 5.2 ovenfor.

Odelslovutvalget kan ikke se at det er gjort noen landsomfattende undersøkelse med lokalt eierskap som tema, men regionale prosjekter i både Nordland²¹⁾ og Møre og Romsdal²²⁾ er motivert ut fra beslektede problemstillinger. I rapporten fra Nordland side 6 tas det utgangspunkt i at:

«Problemene slik landbruksnæringen ser det, bunner i en økende usikkerhet omkring areal-

²¹⁾ Se «Hovedrapport fra prosjektet om "Bedre eier- og bruksstruktur på landbrukseiendommene i Nordland"» (februar 2002).

²²⁾ Se «Frivillig omsetjing av landbrukseigedomar – rapport frå prosjektet "Metodar for jordformidling"» (Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Landbruksavdelingen, 1998).

grunnlaget for gårdsbruk i drift. Stadig færre driftsenheter driver et noenlunde konstant antall dekar dyrket mark, og det gjør de i stadig større grad basert på leie. (...) På landbruks-eiendommer som ikke lenger er i selvstendig drift, ser vi en tendens i retning av stadig flere eiendommer med eiere som ikke bor på eiendommen, at en eiendom har mange eiere og at hjemmelen ikke overføres når eier dør, slik at eiendommen eies av et dødsbo».

Videre er det antatt på side 16 at:

«Problematikken omkring dødsbo som eier av landbrukseiendom er nært knyttet til sameieproblematikken, men er dog noe forskjellig. (...) Den viktigste grunnen til at sameier oppstår, er at dødsbo ikke gjøres opp. (...) Landbruksmyndighetenes erfaring er at sameieformen ofte går ut over eiendommens drift. Det oppstår lett uoverensstemmelser om utførelsen av vedlikehold, nyinvesteringer osv. I forhold til ev. salg og utleie er sameie også et problem; salg krever alle sameiepartenes samtykke, det samme gjelder leieavtaler med mer enn 10 års varighet. Ofte hører vi at gårdbrukere som ønsker å inngå langsiktig leiekontrakt blir møtt med "ja dersom det bare var opp til meg skulle du selvfølgelig fått langsiktig leie, eller ev. kjøpe, men de andre". På samme måte oppstår problemer i forhold til felles tiltak som gjerdehold, skogsbilveger, legging av kanaler osv».

Odelslovutvalget legger til grunn at det i både Nordlandsrapporten og rapporten fra Møre og

Romsdal er pekt på problemstillinger som er relevante med tanke på drift og langsiktighet i landbruksnæringen. Rapportene behandler imidlertid ikke temaet i full bredde og det kan videre være ulikheter mellom landsdelene som ikke fremkommer i rapportene. For en full analyse av problemstillingen måtte det etter Utvalgets syn utføres en større landsdekkende undersøkelse.

5.4.4 Sysselsettingsmulighetene i lokalsamfunnet utenfor landbruket

I landbrukets utredningskontors rapport 4 – 1996²³⁾ ble et utvalg av best odelsberettigede spurt om hva som er den viktigste faktoren ved valg av bosted. Svarene fordelte seg som vist i tabell 5.17.

Videre ble de best odelsberettigede som hadde flyttet fra hjemstedet spurt om hva som var årsaken til dette, jf. tabell 5.18.

I undersøkelsen fant man at mulighetene for utdanning var den viktigste faktoren ved valg av bosted når man ser kvinner og menn under ett, jf. tabell 5.18. Dette samsvarer også med at en drøy fjerdedel av de som hadde flyttet fra hjembygden, oppga arbeidssituasjonen som årsak, jf. tabell 5.18.

Kjetil Sørli²⁴⁾ har i en artikkel i Samfunnsspeilet 4/95 sett forventet befolkningsutvikling i Norge slik:

«Den demografiske uttynningen har gjennom

²³⁾ Skal – skal ikke? Om odelsgutters og odelsjenters valg om overtakelse.

²⁴⁾ Forsker ved Statistisk sentralbyrå og Norsk institutt for by- og regionalforskning (NIBR).

Tabell 5.17

	Odelsjenter	Odelsgutter
Gode oppvekstmuligheter	24	10
Muligheter for lønnsarbeid	25	27
Gården ligger der	7	35
Sosial tilhørighet	35	17
Annet	8	11

Tabell 5.18

	Alle	Odelsgutter	Odelsjenter
På grunn av arbeid	26	33	18
På grunn av utdanning	38	28	48
Av familiære grunner	13	4	23
Andre grunner	23	35	11

to etterkrigsgenerasjoner stort sett skrevet seg fra utflytting. I neste generasjon vil en stor del av sentraliseringen komme som en langtidsfølge av dette, og i mindre grad som en følge av nåtidens flyttemønster. Det nasjonale bosetningsmålet som tidligere kunne oppnås ved redusert flytting fra land til by, kan når barnegenerasjonen vokser opp, bare oppnås ved at flyttestrømmene snus, med hovedstrømmer fra by til land. En slik utvikling er ikke sannsynlig, men hvis den ikke finner sted, vil den geografiske sentraliseringen av bosettingen fortsette selv om utflyttingen fra landsbygda skulle opphøre. Den demografiske uttynningsprosessen skifter altså karakter fra å være noe man kan gjøre noe med, til å bli noe man i større grad må forholde seg til. (...)».

Videre fremholder forfatteren mot slutten av artikkelen at:

«Et hovedspørsmål er i hvilken grad ulike typer samfunn tåler rekrutteringssvikt i en situasjon hvor de gjennom flere tiår har vært vant til sammenhengende oppgang. Den demografiske veksten har gjennom økt aktivitet i alle regioner også lagt grunnlaget for økt velferd og velstandsvekst lokalt de fleste steder. En nødvendig betingelse for å lykkes i den nye situasjonen, vil for de fleste samfunn være å omstille seg fort nok til å innse og akseptere at den gamle vekstsituasjonen ikke lenger er til stede. (...) Utfordringen består i å lage seg gode strategier for å opprettholde og utvikle næringsgrunnlaget, skape sysselsetting og ta ut velferd med demografisk uttynning som rammebetingelse».

Utvalget har merket seg at det er flere syn på hvilken befolkningsutvikling som kan forventes i Norge i fremtiden. Videre er det delte meninger om det skal tas i bruk virkemidler for å påvirke utviklingen og eventuelt hvilke virkemidler som skal benyttes. Når det gjelder Odelslovutvalgets syn på dette spørsmålet, vises det til punkt 5.4.5 nedenfor.

5.4.5 Vurdering

Odelslovutvalget vil sterkt fremheve at arbeidsplasser er det viktigste vilkåret for stabil bosetting og vitalitet i distriktene. I den forbindelse er det nødvendig å minne om at utviklingen i landbruket går mot stadig færre driftsenheter samtidig som en større andel av driftsenhetene blir deltidsbruk eller arbeidsplass for bare en person.²⁵⁾ Det er ikke

grunn til å anta at dette kommer til å endre seg i overskuelig fremtid. Det nevnes i denne sammenheng at ikke bare norsk politikk, men også utviklingen internasjonalt trekker i retning av effektivisering og rasjonalisering i landbruket.²⁶⁾

Videre er det klart at en styrking (økning) av de produktive arealene på eksisterende driftsenheter – om enn bare moderat – nødvendigvis vil gå på bekostning av bruk som bare har en mer begrenset betydning for tradisjonell landbruksdrift og som i fremtiden ville hatt størst verdi som bosted. Dette skjer ved at bruk med næringsmessig drift av noe omfang overtar (erhverver) hele eller deler av de produktive arealene (dyrket jord og produktiv skog) på bruk som enten ikke er i selvstendig drift eller bare har en mer hobbypreget drift. For at slike tilleggsjorderverv (rasjonalisering) skal finne sted, vil det ofte være en forutsetning for selgeren av det mindre bruket at han/hun får fradele tunet med bolighuset og holde dette i familien som feriested. Dette innebærer at huset ofte går over fra å være helårsbolig til å bli fritidsbolig i slike tilfeller. Med en slik utvikling vil det bli færre landbruks-eiendommer ledig til formål som i hovedsak innebærer bosetting.

Selv om landbrukets betydning som «bærende næring» i distriktene avtar, vil et aktivt landbruk også i fremtiden være av stor betydning for bosetting og næringsutvikling i mange distrikter. Ikke minst fordi landbruket som næring, fortsatt er basis i forhold til annet næringsliv. Dertil kommer at landbruket er av stor betydning for å opprettholde det tradisjonelle kulturlandskapet. For videre utvikling av det multifunksjonelle landbruket og reiselivsnæringen vil det tradisjonelle landbruket med bosetting og lokalt eierskap fortsatt være selve fundamentet. Utvalget mener at tilrettelegging for slik alternativ næringsutvikling er nødvendig i et større omfang enn tidligere dersom det fortsatt skal være et mål å opprettholde bosettingen i distriktene. Hva slik verdiskapning bør gå ut på eller hvordan dette best kan gjøres, ligger det ikke til Odelslovutvalget å vurdere.

Det fremgår av det som er sagt foran, at utfordringen for distriktene først og fremst vil være å opprettholde og utvikle næringsgrunnlaget og å skape sysselsetting. I den forbindelse vil det være i samsvar med gjeldende landbruks- og distriktspolitikk at ressursene styres av lokale krefter.

I forhold til odelsretten får dette særlig betydning for praktiseringen av bo- og drivepliktbestemmelsene. Det er i den forbindelse verdt å merke seg at eiendommens ressursgrunnlag er det vik-

²⁵⁾ Jf. punkt 5.3 ovenfor.

²⁶⁾ Jf. tilknytningen til EU og WTO.

tigste kriteriet ved søknad om varig fritak fra boplikten. Det vises til at det oftere gis varig fritak fra boplikten på eiendommer med svakt ressursgrunnlag enn større eiendommer. Når odelsretten brukes for å få hånd om en ressurs svak eiendom som nyttes eller planlegges nyttet som bosted og den odelsberettigede overtakeren deretter oppnår varig fritak fra boplikten, vil bruken av odelsretten ha virket negativt på målet om stabil bosetting og lokalt eierskap. Denne uheldige siden ved odelsretten vil i betydelig grad reduseres ved økning av arealgrensene i odelsloven § 2, slik Utvalget har foreslått.

Videre er det lagt til grunn i gjeldende landbrukspolitikken at sameie er en uheldig eierkonstellasjon innenfor landbruket. Nordlandsrapporten, omtalt ovenfor under punkt 5.4.3.2, gir en viss støtte for dette. Odelslovutvalget foreslår derfor å fjerne muligheten for odelsarv etter en sameier, slik at odelsarv bare kan oppnås gjennom eneeiere, jf. de vanlige reglene i odelsloven § 8. Det vises i den forbindelse til merknadene til punkt 5.8, og § 8 under punkt 8 nedenfor.

Utvalget antar ellers at nedgangen i antallet landbrukseiendommer med aktiv drift vil føre til at landbruket i fremtiden vil ha avtagende betydning for bosettingen i distriktene. Odelsretten som sådan har begrenset betydning for dette forholdet, det er andre krefter som virker sterkere. Odelsretten vil imidlertid fortsatt motvirke såkalt «storgodsoppsamling» i landbruket, jf. nærmere om dette under del C nedenfor.

5.5 Odelsrettens betydning for kvinners situasjon i landbruket

5.5.1 Innledning

Det fremgår av Innst. S. nr. 167 (1999-2000) side 38 at Odelslovutvalget skal «... se på virkningene av odelslovens regler for kvinners situasjon i landbruket». Dette er et komplekst oppdrag som berører de fleste spørsmål i rapporten. Utvalget har likevel funnet at problemstillingen bør konsentreres om enkelte spørsmål som er særlig fremtredende i et likestillingsperspektiv. Det gjelder for det første odelsrettens betydning ved kvinners valg av om de skal overta odelseiendommen. Dette spørsmålet vil bli drøftet i det følgende. For det annet er det naturlig å se odelsretten i et ekteskaps- og samboerrettslig perspektiv. Det vises i den forbindelse til rapportens punkt 7.4.

Før disse spørsmålene drøftes, er det grunn til å minne om at odelsretten like opp til våre dager

har favorisert menn på bekostning av kvinner, jf. således odelsloven av 1821 § 3 bokstav b om at «Iblandt Søsken har Mandkjøn Fortrin for Quindkjøn, ...». Først ved odelsloven av 1974 ble det prinsipiell likhet mellom kjønnene, slik at i dag vil prioriteten søsken imellom bero på fødselstidspunktet (riktignok med noen modifikasjoner som følger av overgangsreglene i § 78). Det var med andre ord en sterkt diskriminerende regel som forsvant da loven av 1974 trådte i kraft. Utvalgets oppgave blir å drøfte hvilken rolle odelsretten må antas å ha spilt og spiller i dag, for likestilling i landbruket etter at 1974-loven trådte i kraft.

5.5.2 Odelsrettens betydning for om kvinner overtar eiendommen

5.5.2.1 Den «odelsrettslige likestillingen»

Problemstillingen er i denne sammenheng om og eventuelt hvordan odelsretten påvirker kvinners valg av om de skal overta gården. Det er ikke bare tale om kvinnens eget standpunkt. Den tradisjonelle preferanse for mannen preger fortsatt i atskillig utstrekning foreldre og besteforeldre og holdninger i samfunnet for øvrig, og det medfører nok i mange tilfeller at det legges et press på de yngre generasjoner, slik at søster viker for en yngre bror når det er tale om overtakelse av gården eller forberedelse til å overta. Dette vil fremgå av en del av det materialet som omtales i det følgende.

Utvalget tar her utgangspunkt i endringer og utviklingstrekk siden ikrafttredelsen av odelsloven av 1974, og sammenligner dette med odelsfri eiendommer. Det foreligger en del forskning på kjønn og odelsrett, men det er nesten aldri sammenlignet med situasjoner hvor det ikke har vært odelsrett i bildet. Forskningsresultatene gir nok derfor i større grad uttrykk for de generelle forskjellene mellom kjønnene i landbruket, enn de kjønnsforskjellene som først og fremst har sin bakgrunn i odelsretten.

Som det fremgår av tabell 5.19 har det siden ikrafttredelsen av odelsloven av 1974 vært en klar økning i kvinneandelen blant odelsberettigede overtakere av landbrukseiendom. Totalt har andelen økt fra 9 prosent i 1969 til 22 prosent i tidsrommet 1995 – 1999. Det er grunn til å anta at denne økningen har fortsatt siden 1999.

Av *alle* landbrukseiendommer omsatt i perioden mai 1999 – mai 2001 ble 34,7 prosent overtatt av kvinner, jf. tabell 5.20. Det er uklart hvorfor dette avviker fra odelseiendommene. En viktig faktor kan være at odelsretten fortsatt har et «etterheng» fra de gamle reglene, slik at den odelsretts-

Tabell 5.19 Andelen kvinner som overtar gårdsbruk med odel

Andel kvinner, prosent	-1969	1970-79	1980-89	1990-94	1995-99
Østfold	10	12	16	18	21
Akershus	10	15	14	18	21
Hedmark	12	11	19	18	23
Oppland	11	14	16	17	21
Buskerud	10	15	17	20	25
Vestfold	4	12	16	19	18
Telemark	12	14	18	20	24
Aust-Agder	3	12	13	16	26
Vest-Agder	8	11	15	17	20
Rogaland	6	8	12	15	24
Hordaland	9	9	12	16	22
Sogn og Fjordane	9	12	15	16	20
Møre og Romsdal	8	12	12	14	18
Sør-Trøndelag	7	10	15	15	21
Nord-Trøndelag	10	13	14	17	22
Nordland	11	12	12	12	20
Troms	11	17	13	19	22
Finnmark	14	12	27	14	26
<i>Hele landet</i>	<i>9</i>	<i>12</i>	<i>15</i>	<i>17</i>	<i>22</i>

Kilde: Statistisk sentralbyrå. Jordbrukstelingen 1999. Gjelder oppgavepliktige

Tabell 5.20 Eiendomsoverdragelser fra mai 1999 til mai 2001. Totalt

Fylke	Forrige eier			Ny eier		
	Mann	Kvinne	Upersonlig	Mann	Kvinne	Upersonlig
Østfold	66,9	30,3	2,8	65,5	31,4	3,1
Akershus og Oslo	63,7	32,5	3,8	59,6	34,7	5,7
Hedmark	67,1	30,4	2,5	62,6	35,1	2,3
Oppland	71,0	27,3	1,7	66,5	31,2	2,3
Buskerud	66,5	30,2	3,3	61,5	35,6	3,0
Vestfold	63,2	35,8	1,0	66,2	32,0	1,8
Telemark	68,3	27,7	3,9	60,8	35,2	3,9
Aust-Agder	71,9	25,8	2,2	58,7	38,9	2,5
Vest-Agder	67,7	26,9	5,4	61,9	33,6	4,5
Rogaland	74,7	19,8	5,5	62,0	33,2	4,8
Hordaland	77,4	19,6	3,0	62,5	35,0	2,5
Sogn og Fjordane	77,8	20,3	1,8	67,6	30,7	1,7
Møre og Romsdal	70,5	26,5	3,0	59,8	36,8	3,4
Sør-Trøndelag	65,3	24,9	9,8	61,0	30,5	8,5
Nord-Trøndelag	72,7	24,6	2,8	69,6	27,8	2,7
Nordland	68,5	28,2	3,3	55,0	42,5	2,4
Troms	69,4	29,9	0,7	57,1	42,0	0,8
Finnmark	61,0	35,6	3,5	60,6	37,5	1,9
<i>Landet</i>	<i>69,4</i>	<i>27,2</i>	<i>3,4</i>	<i>62,0</i>	<i>34,7</i>	<i>3,2</i>

Kilde: SSB. Landbruksregistret mai 1999 og mai 2001

Tabell 5.21 Eiendomsoverdragelser fra mai 1999 til mai 2001 der ny referanse-eier er mann. Aldersfordeling i prosent og gjennomsnittsalder for nye eiere. 2001

Fylke	Aldersgruppe						Gj.snittsalder
	<29	30-39	40-49	50-59	60-69	>70	
Menn							År
Landet, nye eiere	12,4	31,9	25,7	19,0	7,4	3,7	43,4
alle eiere	2,1	11,6	21,3	26,9	18,3	19,8	56,1

Kilde: SSB. Landbruksregistret mai 1999 og mai 2001

Tabell 5.22 Eiendomsoverdragelser fra mai 1999 til mai 2001 der ny referanse-eier er kvinne. Aldersfordeling i prosent og gjennomsnittsalder for nye eiere. 2001

Fylke	Aldersgruppe						Gj.snittsalder
	<29	30-39	40-49	50-59	60-69	>70	
Kvinner							År
Landet, nye eiere	8,1	20,0	16,5	17,8	14,5	23,0	53,4
alle eiere	2,3	10,2	15,9	21,4	17,3	33,0	60,5

Kilde: SSB. Landbruksregistret mai 1999 og mai 2001

lige likestillingen foreløpig bare delvis har gitt seg utslag. Det vises til at den odelsrettslige likestillingen først har betydning når de mannlige odelsberettigede er født etter 1964. Disse mennene er i dag ca. 37 år, mens menn i gjennomsnitt er 43 år²⁷⁾ og kvinner 53 år²⁸⁾ når de overtar landbrukseiendom. En vesentlig årsak til den høye gjennomsnittsalderen for kvinner er at 23 prosent av de kvinnelige overtakerne er over 70 år på overtakelsestidspunktet (enker). Det er grunn til å anta at en større andel kvinner vil overta og eie odelseiendommer etter hvert som eiendommene overtas av personer født i 1965 og senere. Etterhvert etter de gamle reglene representerer likevel ikke hele årsaken til forskjellen, jf. punkt 5.5.2.2 nedenfor.

Utvalget har ikke tall for *eierskifter* i enkeltmannsforetak utenfor jordbruket. En slik statistikk ville i følge Statistisk sentralbyrå være forbundet med usikkerhet i og med at eierskifter i slike foretak ofte skjer ved registrering av nytt foretak (ved å gis nytt organisasjonsnummer) i stedet for overføring av det eksisterende foretaket. Andelen kvinner som *eier og driver* enkeltmannsforetak fremgår nedenfor under punkt 5.5.2.3.

5.5.2.2 Andre faktorerers innvirkning

5.5.2.2.1 Holdninger til kvinners overtakelse av odelseiendommen

Marit S. Haugen har i artikkelen «Odelsjenter – likestilte i loven, men hva med i praksis?»²⁹⁾ foretatt en sosiologisk studie av de forhold som preger odelsjenters og odelsgutters valg av om de skal overta odelseiendommen. Artikkelen oppsummeres slik i ingressen:

«Til tross for formell likestilling mellom kjønnene når det gjelder odelsrett, vil jenter i mindre grad enn gutter benytte seg av odelsretten. Artikkelen bygger på intervjuer med unge odelsjenter og odelsgutter og med deres foreldre. Den tar opp noen av de dilemmaene jentene møter i sin hverdag, forhold som er med og påvirker deres framtidvalg. Jenter blir ikke på samme måte som gutter oppdratt til ei framtid som bonde, foreldrene er mer forbeholdne i sin støtte og jentene har få kvinnelige rollemodeller som bønder. Det settes spørsmålstejn ved jentenes "frie valg". Jentene legger vekt på andre ting og prioriterer annerledes enn guttene når de skal ta stilling til gården. Mens guttene setter seg selv i sentrum og foretar valget ut fra egne interesser, er jentene andreorienterte og velger ikke gården på bekostning av andres interesser. Jentene er fortsatt det fleksible kjønn».

Ifølge Marit Haugens artikkel er det mange for-

²⁷⁾ Statistisk sentralbyrå. Tall fra 2001. Menn starter imidlertid bruken av eiendommen allerede ved fylte 35 år, kf. tabellene 3 og 4 (Statistisk sentralbyrå - 1998).

²⁸⁾ Statistisk sentralbyrå. Tall fra 2001. Kvinner starter imidlertid bruken av eiendommen allerede ved fylte 42 år, kf. tabellene 3 og 4 (Statistisk sentralbyrå - 1998).

²⁹⁾ Inntatt i *Kvinneliv i landbruket* (Berit Brandth og Berit Verstad), Landbruksforlaget 1993

Tabell 5.23 Barnas oppfatning av foreldrenes syn på den best odelsberettigedes overtakelse

	Jenter %	Gutter %
Ja, det ligger liksom i kortene/ det er allerede bestemt	33	74
Det viktigste for dem er at et av barna overtar, jeg tror ikke de foretrekker noen spesielt	57	25
De skulle nok helst sett at det ble en annen en meg	7	0
Det er allerede avtalt at en annen en meg skal overta	3	1

Kilde: Rapport 4 – 1996 fra Landbrukets utredningskontor «Skal – skal ikke?».

hold som influerer på odelsbarna i oppveksten og det konkluderes med at disse forholdene har stor betydning for den odelsberettigedes valg om overtakelse av odelseiendommen. Andre undersøkelser om spørsmålet synes å underbygge de tendenser som fremheves i artikkelen. Det oppsummeres eksemplvis i rapporten «Skal – skal ikke?»³⁰⁾ at:

«Det har vist seg å være store forskjeller mellom gutter og jenter, både med hensyn til de økonomiske faktorene, mens spesielt mye når det gjelder de ikke-økonomiske faktorene. Jenter har mindre erfaring med gårdsarbeid, de er i større grad utsatt for konkurranse fra yngre søsken og i hvilken grad deres mødre har vært aktive i gårdsarbeidet spiller en stor rolle for dem. I tillegg flytter jenter i større grad hjemmefra enn guttene, de tar i større grad høyere utdanning enn guttene og de er mer bekymret for arbeidsmarkedet på stedet. Jentene ser ut til i større grad enn guttene å velge å ta over små bruk som skal drives i kombinasjon med arbeid utenom gården enn guttene».

Noen av de mest praktiske problemstillinger jenter møter i forbindelse med sitt valg, er forholdet til yngre bror og eksisterende familiesituasjon. I

³⁰⁾ Rapport 4 – 1996 fra Landbrukets utredningskontor side 107 om odelsgutters og odelsjenters valg om overtakelse.

en telefonundersøkelse utført av MMI i 1999³¹⁾ ble kvinnelige bønder spurt om de hadde møtt motstand da de tok over gården. 15 prosent hadde i varierende grad møtt motstand fra familien, mens 13 prosent hadde møtt motstand fra lokalmiljøet og venner og kjente. I en undersøkelse fra Landbrukets utredningskontor ble best odelsberettigede barn spurt om foreldrenes syn på at nettopp hun eller han skulle overta odelsgården. Her ble resultatet som vist i tabell 5.23.

Av samme rapport fremgår at:³²⁾

«Både odelsgutter og odelsjenter med yngre aktive søsken velger i større grad å ikke ta over, enn de som ikke har hatt denne konkurransen. Men yngre og mer aktive søsken er et større problem for jentene enn det er for guttene. Nesten ingen gutter oppgir at de har søsken som har deltatt mer enn de selv i gårdsdriften (7 prosent), mens 41 prosent av jentene har søsken som har gjort mer enn dem selv».

Vi har videre sett på foreldrenes holdning til at odelsbarna skal ta over. Det er her et markant skille mellom gutter og jenter med hensyn til om det er en opplagt sak at odelsbarnet skal ta over, eller om foreldrene synes det er

³¹⁾ «Telefonundersøkelse kvinnelige bønder». Rapporten av 30. juli 1999 ble utarbeidet etter oppdrag av Landbruksdepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet.

³²⁾ Sidene 106 – 107.

Tabell 5.24 Viktigste årsak som kvinner og menn oppgir for å si nei til overtakelse i 2002

	Total	Menn	Kvinner
Manglende interesse	28	30	27
Hensyn til egen familie	5	2	7
Hensyn til foreldre eller søsken	7	4	10
Økonomi i drifta	28	35	22
Andre årsaker	32	29	35

Tabell 5.25 Andelen av kvinner som overtar gårdsbruk med odel. Størrelsesgrupper

Andel kvinner, prosent	-1969	1970-79	1980-89	1990-94	1995-99
Jordbruksareal i drift					
5 – 50 dekar	10	13	17	20	24
50 – 100 dekar	8	13	16	19	24
100 – 200 dekar	9	12	15	16	22
200 – 300 dekar	9	10	11	14	20
300 – 500 dekar	9	9	11	12	17
≥500 dekar	5	10	8	15	13

Kilde: Statistisk sentralbyrå. Jordbrukstellingen 1999. Gjelder oppgavepliktige

viktigst at ett av barna tar over, og dermed ikke nødvendigvis den som har best odel. Guttene er atskillig mer sikre på at akkurat de er de som er mest ønsket, og med andre ord nærmest udiskutable som overtakere. "Det ligger i kortene". Jentene har i større grad valgt å svare at foreldrene ikke foretrekker noen av barna spesielt».

I notat 2 – 2002 fra Landbrukets utredningskontor «Ei framtid som bonde» er det tatt inn en tabell som viser de viktigste årsaker til at den best odelsberettigede sier nei til å overta eiendommen. Tallene fremgår av tabell 5.24. Det gjøres oppmerksom på at utvalget var på bare 491 personer (275 kvinner og 216 menn).

5.5.2.2.2 Størrelsen på gårdsbruket

Som det fremgår av tabell 5.25, avtar kvinners eierandel til landbrukseiendom med størrelsen på brukene. Mens 24 prosent av gårdsbrukene med inntil 100 dekar jordbruksareal i perioden 1995 – 1999 ble overtatt av kvinner, var tilsvarende andel for gårdsbruk med mer enn 500 dekar jordbruksareal bare 13 prosent. Denne forskjellen er nok en medvirkende årsak til at kvinner kommer dårligere ut på statistikken over ervervede odelsbruk, enn for landbrukseiendommer generelt.

Det er i noen grad forsket på årsaken til denne forskjellen. I rapporten «Rekruttering til landbruksnæringen»³³⁾ fremholdes at sannsynligheten for at odelsjenter skal overta odelsbruket øker med om lag en fjerdedel:

«dersom bruket er lite arbeidskrevende eller hvis det ikke er foretatt større investeringer. Hva som er årsaken til at jentene foretrekker små bruk er usikkert, (...). Odelsjentene opp-

gir i større grad enn odelsguttene andre grunner til å overta gårdsbruk enn interessen for arbeidet i seg selv. Mange jenter overtar for å holde gården i familien eller for å kunne bo på eiendommen. Det kan tenkes at en høy andel av jentene dermed nedprioriterer det å drive gård til fordel for andre yrker. Som vi allerede har vært inne på er det også en høyere andel av odelsjentene som planlegger å være i fullt arbeid ved siden av gårdsdriften. Med tanke på dette er det kanskje ikke så rart at jenter foretrekker bruk som ikke er arbeidskrevende. Det samme kan tenkes med hensyn til om det er gjennomført investeringer på bruket. Investeringer er ikke bare en fordel, i og med at det vanligvis også innebærer gjeld. Dersom man ikke i utgangspunktet har tenkt at gården skal ha stor betydning inntektsmessig, kan det være en ulempe å måtte betjene renter og avdrag. Kvinner er også generelt mer skeptiske enn menn til gjeld».³⁴⁾

Av rapporten «Skal – skal ikke?»³⁵⁾ fremgår at:

«Noe av årsaken til at jentene søker de små brukene, hvor det ikke er foretatt større investeringer, og som ikke har mer enn ett årsverk kan være at de ikke i samme grad som guttene føler at de strekker til. Som vi har sett har de erfaring fra et mindre spekter av arbeidsoppgaver på gården, og de er kanskje mindre forberedte på å ta over bruk hvor det er investert i maskiner og utstyr da dette også innebærer en større økonomisk risiko med hensyn til den gjelden som også finnes på disse brukene. Som vi har sett er også gutter mer interessert i de større brukene, og dette kan innebære at et av

³³⁾ Landbrukets utredningskontors rapport 3 – 1997 fra side 56 følgende.

³⁴⁾ Ytterligere en årsak til at kvinner velger bort store landbrukseiendommer, kan være arbeidsfordelingen i parforholdet, jf. rapporten «Likestilling og rekruttering i landbruket» av Arild Blekesaune og Terje Krokstad. Marit Haugen skriver her at «... mens mannlige bønder overlater til sin kone å klare husholdningen og familien, tar kvinnelige bønder nesten alltid dette ansvarsområdet selv».

³⁵⁾ «Om odelsgutters og odelsjenters valg om overtakelse» Landbrukets utredningskontors rapport 4 – 1996 side 107.

elementene i forklaringen er at jentene møter større konkurranse fra yngre brødre på større bruk».

Ut fra av ovenstående fremstår det ikke som usannsynlig at en økning av grensen for odlingsjord kan medføre en reduksjon av andelen kvinner som overtar odelsbruk. Dette innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at andelen kvinner som overtar *landbrukseiendom* blir lavere, jf. ovenfor under

punkt 5.5.2.1. Ytterligere er det grunn til å bemerke at andelen kvinner som overtar store odelseiendommer (over 500 dekar jordbruksareal) prosentvis har økt sterkere enn noen av de mindre arealkategoriene i tidsrommet 1969 – 99, jf. tabell 5.25 ovenfor. Odelslovutvalget antar at kjønnsforskjellene i eierskap mellom store og små odelseiendommer vil fortsette å utjevnes etter hvert som aksepten for den odelsrettslige likestillingen øker i landbruksnæringen.

Tabell 5.26 Nye eieres utdanning etter aldersgrupper.

Aldersgruppe	%andel menn med minst:			%andel kvinner med minst:		
	Obligatorisk utdanning	Mellom utdanning	Universitet og høyskole	Obligatorisk utdanning	Mellom utdanning	Universitet og høyskole
<39 år	7,0	76,5	16,4	6,1	60,0	33,9
40-59 år	16,8	62,0	21,2	16,4	57,7	25,9
>60 år	40,3	43,8	15,9	58,6	34,8	6,6
Totalt	15,1	66,4	18,5	29,3	49,8	20,9
(utdanning i Norge totalt)	(19,5)	(58,8)	(21,9)	(24,5)	(53,9)	(21,8)

Kilde: SSB, Landbruksregisteret, mai 1999 og mai 2001

Tabell 5.27 Menn og kvinners landbruksutdanning i fylkene. Referansebrukere

Fylke	Andel menn med landbruksutdanning, %			Andel kvinner med landbruksutdanning, %		
	Ingen	Grunnkurs mv.	Agronom og høyere utdanning	Ingen	Grunnkurs mv.	Agronom og høyere utdanning
Østfold	49,5	5,1	45,4	72,7	4,0	23,2
Akershus og Oslo	53,0	5,8	41,2	73,3	6,0	20,7
Hedmark	58,1	6,5	35,5	75,8	4,7	19,5
Oppland	60,5	6,8	32,7	78,4	4,6	17,0
Buskerud	55,1	8,3	36,6	75,1	3,7	21,2
Vestfold	51,7	7,4	40,9	68,5	5,8	25,7
Telemark	67,9	7,2	24,9	85,6	4,1	10,3
Aust-Agder	56,9	7,4	35,7	76,2	5,2	18,6
Vest-Agder	72,9	4,7	22,4	86,9	3,3	9,8
Rogaland	57,2	8,6	34,1	80,9	5,2	14,0
Hordaland	68,3	5,7	26,1	86,2	3,4	10,4
Sogn og Fjordane	69,8	5,1	25,0	84,1	2,5	13,4
Møre og Romsdal	65,0	5,8	29,2	86,1	2,6	11,3
Sør-Trøndelag	53,5	12,2	34,3	75,8	4,8	19,3
Nord-Trøndelag	47,6	9,2	43,2	71,0	6,1	22,9
Nordland	65,2	6,2	28,6	81,2	3,2	15,6
Troms	72,5	6,6	20,9	83,1	5,0	11,9
Finnmark	71,6	4,7	23,7	84,2	4,3	11,5
Sum	59,9	7,1	33,1	79,5	4,2	16,3

Kilde: SSB, Jordbrukstelling 1999

Tabell 5.28 Antall landbrukseiendommer og eiere sammenlignet med antall driftsenheter og brukere, 1999

Eiendomsstørrelse	Eiendommer			Driftsenheter		
	Antall	Menn %	Kvinner %	Antall	Menn %	Kvinner %
5-50	105.435	70	30	13.788	82	18
50-100	37.782	77	23	16.720	85	15
100-200	25.557	81	19	22.286	88	12
200-300	6.972	83	17	10.367	91	9
300-500	3.058	83	17	5.273	92	8
>500	850	83	17	1.577	94	6
Totalt	179.654	128.736	45.356	70.011	57.707	8.547
%		74	26		87	13

Kilde: Statistisk sentralbyrå. Landbruksregisteret for eiendommer og eiere og jordbrukstellinga 1999 for driftsenheter og brukere.

Tabell 5.29 Antall referansebrukere og deres gjennomsnittsalder fordelt på bruksstørrelse

Areal i drift	Menn		Kvinner		Andel kvinner prosent
	Antall	Gj.snittsalder	Antall	Gj.snittsalder	
Referansebruker:					
0-4 daa	221	52,0	51	47,8	18,8
5-49 daa	11 321	51,7	2 376	50,1	17,3
50-99 daa	14 148	49,5	2 524	48,9	15,1
100-199 daa	19 614	47,2	2 614	44,9	11,8
200-299 daa	9 368	45,7	963	42,0	9,3
300-499 daa	4 803	45,5	424	42,4	8,1
>500 daa	1 439	45,5	93	43,1	6,1
Totalt	60 914	48,2	9 045	46,9	12,9

Kilde: SSB, Jordbrukstelling 1999

Tabell 5.30 Antall referansebrukere og deres gjennomsnittsalder fordelt på fylker

Fylke	Menn		Kvinner		Andel kvinner prosent
	Antall	Gj.snittsalder	Antall	Gj.snittsalder	
Referansebruker:					
Østfold	3 154	48,1	422	46,2	11,8
Akershus og Oslo	3 047	48,7	401	46,6	11,6
Hedmark	5 082	48,6	835	47,8	14,1
Oppland	6 097	47,5	846	46,4	12,2
Buskerud	3 280	48,2	519	46,8	13,7
Vestfold	2 183	47,9	257	44,6	10,5
Telemark	2 176	48,8	418	47,3	16,1
Aust-Agder	1 073	49,0	172	45,7	13,8
Vest-Agder	1 734	47,7	245	48,3	12,4
Rogaland	5 429	47,8	679	44,8	11,1
Hordaland	4 796	49,1	739	49,2	13,4
Sogn og Fjordane	4 483	49,4	763	49,2	14,5
Møre og Romsdal	4 279	48,7	682	47,6	13,7
Sør-Trøndelag	4 268	47,7	476	44,9	10,0
Nord-Trøndelag	4 452	46,7	490	44,1	9,9
Nordland	3 194	48,0	602	47,1	15,9
Troms	1 676	48,3	360	47,4	17,7
Finnmark	511	48,7	139	49,5	21,4
Sum	60 914	48,2	9 045	46,9	12,9

Kilde: SSB, Jordbrukstelling 1999

Tabell 5.31 Daglig leder i enkeltmannsforetak med aktivitet, alle fylker, 2002

	Kvinner	Menn	Kvinneandel, prosent
Oslo	11806	40075	23
Akershus	7625	28375	21
Buskerud	3903	16842	19
Aust-Agder	1479	6485	19
Hordaland	5510	23989	19
Finnmark	1129	4928	19
Hedmark	3214	14173	18
Vestfold	3257	14390	18
Telemark	2462	10946	18
Sør-Trøndelag	3587	16756	18
Oppland	3110	15341	17
Vest-Agder	2023	9551	17
Rogaland	4864	22988	17
Sogn og Fjordane	1873	9261	17
Troms	2003	9655	17
Østfold	2969	15955	16
Nord-Trøndelag	1860	9822	16
Nordland	2962	15203	16
Møre og Romsdal	2975	16276	15
Hele landet	69203	301011	19

Kilde: Beregninger gjort av Likestillingssenteret basert på tall fra Enhetsregisteret/Statistisk sentralbyrå

5.5.2.2.3 Utdanning og arbeid

Kvinnelige eiere av landbrukseiendommer har oftere høyere utdanning enn mannlige eiere, jf. tabell 5.26. På tross av dette har dobbelt så mange mannlige brukere landbruksutdanning, jf. tabell 5.27. En av årsakene til denne forskjellen kan være at kvinner foretrekker og prioriterer andre fagområder og arbeid utenfor gården, jf. det som er sagt om dette ovenfor under punktene 5.5.2.2.1 og 5.5.2.2.2, og nedenfor under punktet 5.5.2.2.4.

5.5.2.2.4 Kort om forholdet mellom kvinners eierskap til og drift av landbrukseiendom³⁶⁾

Som det fremgår av tabell 5.28 er andelen kvinner som *driver* landbrukseiendom³⁷⁾ markant lavere enn andelen kvinner som *eier* de samme eiendommene. Vi ser at mens kvinner i 1999 eide 26 prosent av alle landbrukseiendommene, ble ikke mer enn

13 prosent drevet av kvinner. Året etter (2000) ble 13,6 prosent av landbrukseiendommene drevet³⁸⁾ av kvinner.³⁹⁾ Tilsvarende andel i 1979 var 7,3 prosent.⁴⁰⁾ Kvinneandelen for drift av bruk med inntil 50 dekar jordbruksareal var 19,7 prosent i 2000, mens bruk med jordbruksareal over 500 dekar hadde en kvinneandel på 6,5 prosent. Etter *årsverk* i jordbruket har kvinneandelen holdt seg stabilt på 25 prosent siden 1993.

Andelen kvinner som søker produksjonstilskudd er altså lavere enn andelen kvinner som eier landbrukseiendom. Årsaker til dette kan være at driften ikke registreres på enkelte eiendommer fordi de enten er for små til å få produksjonstilskudd eller at det ikke drives næringsvirksomhet

³⁶⁾ Høyeste andel kvinnelige brukere finnes i enkelte søreuropeiske land med små bruk og større grad av deling mellom søsken, jf. «Landbruk ved en korsvei» side 94 – 95 (Anne Moxnes Jervell).

³⁷⁾ Med drift menes i denne sammenheng drift som det gis produksjonstilskudd til. Det kan derfor være at eiendommer er i faktisk drift uten at det fremgår av tabellen, men det er ikke grunnlag for å si noe om disse tallene ville gitt en høyere kvinneandel.

³⁸⁾ Dette er bare en tanke høyere enn i Sverige hvor 12 prosent av driftsenhetene «...som brukades av enskilda personer...», hadde en kvinnelig «förste brukare».

³⁹⁾ Grunnlagstall fra Statistisk sentralbyrå – søknad om produksjonstillegg. Inn tatt i «Resultatkontroll for gjennomføring av landbrukspolitikken» (juni 2001) tabell 9.2. I samme skriv tabell 4.14 fremgår det riktignok at bare 23 prosent av landbrukseiendommene var eiet av kvinner (Statistisk sentralbyrå – Landbruksregisteret for eiendommer og eiere – avrundning fra 23,789 prosent). Det er uklart hva som er årsaken til den relativt store forskjellen.

⁴⁰⁾ Grunnlagstall fra Statistisk sentralbyrå – utvalgstillingene og de fullstendige jordbrukstillingene. Inn tatt i «Resultatkontroll for gjennomføring av landbrukspolitikken» (juni 2001) tabell 9.1.

med sikte på overskudd (hobby). Viktigere årsaker kan være at kvinner i større grad enn menn leier bort jordbruksarealet på sine eiendommer eller at eiendommen drives i ektefelles/samboers

navn. Fra tid til annen er det også slik at det er mannen som søker om produksjonstilskudd selv om kvinnen eier og helt eller delvis driver eiendommen. Interessant er det imidlertid at kvinner

Tabell 5.32 Kvinneandel blant daglige ledere i enkeltmannsforetak med aktivitet etter antall ansatte og næring, hele landet, 2002

	Uten ansatte	1-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100+
Jord- og skogbruk	14	12	9	20	37	53	50
Fiske	2	5	5	6	5	17	0
Oljeutvinning, bergverksdrift	9	5	4	2	8	7	11
Industri	22	13	8	5	4	4	3
Kraft- og vannforsyning	5	4	0	0	0	0	6
Bygge- og anleggsvirksomhet	1	2	2	2	1	0	1
Varehandel mv.	26	27	20	12	7	4	6
Hotell, restaurant	36	34	32	28	19	12	7
Samferdsel	7	10	8	8	6	6	2
Finanstjenester	8	8	8	9	4	2	4
Forretningstjen. Eiendom	17	14	12	11	11	6	9
Undervisning	35	24	23	28	25	30	0
Helse-, sosialtjenester	51	37	45	57	32	26	18
Andre sos. og pers. tjenester	46	48	43	31	21	16	16
Uoppgitt	13	11	12	0	0	0	0
I alt	19	19	18	14	9	8	7

Kilde: Beregninger gjort av Likestillingssenteret basert på tall fra Enhetsregisteret/Statistisk sentralbyrå

Tabell 5.33 Innehaver av enkeltmannsforetak, alle fylker, 2002

	Kvinner	Menn	Kvinneandel, prosent
Oslo	8296	19525	30
Akershus	5746	17365	25
Hordaland	3942	14162	22
Østfold	2769	10708	21
Buskerud	2990	11118	21
Vestfold	2455	9100	21
Hedmark	2620	10761	20
Telemark	1860	7410	20
Aust-Agder	1124	4388	20
Vest-Agder	1529	6007	20
Rogaland	3511	14366	20
Sør-Trøndelag	2567	10846	19
Finnmark	762	3249	19
Troms	1422	6320	18
Oppland	2475	11789	17
Sogn og Fjordane	1422	6898	17
Møre og Romsdal	2013	9957	17
Nordland	2016	9909	17
Nord-Trøndelag	1405	7158	16
Hele landet	50886	191004	21

Kilde: Beregninger gjort av Likestillingssenteret basert på tall fra Enhetsregisteret/Statistisk sentralbyrå

Tabell 5.34 Kvinneandel blant innehaver av enkeltmannsforetak etter antall ansatte og næring, hele landet, 2002, prosent

	Uten ansatte	1-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100+
Jord og skogbruk	14	12	6	13	11	0	0
Fiske	2	1	0	0	0	0	0
Oljeutvinning, bergverksdrift	11	10	0	0	0	0	0
Industri	24	16	13	2	11	0	0
Kraft- og vannforsyning	16	0	0	0	0	0	0
Bygge- og anleggsvirksomhet	1	2	2	0	11	0	0
Varehandel mv	29	41	34	28	32	0	0
Hotell, restaurant	41	41	43	37	23	0	100
Samferdsel	7	10	8	12	8	100	0
Finanstjenester	5	9	0	0	0	0	0
Forretningstjenester, eiendom	22	20	19	19	47	0	0
Undervisning	37	16	8	0	0	0	0
Helse, og sosialtjenester	52	35	40	39	25	0	0
Andre sos. og pers. tjenester	49	70	63	45	40	0	0
Uoppgitt	17	27	0	0	0	0	0
I alt	21	23	26	24	26	30	33

Kilde: Beregninger gjort av Likestillingscenteret basert på tall fra Enhetsregisteret/Statistisk sentralbyrå

er yngre enn menn når de overtar *driften* av landbrukseiendommen, mens de er eldre når de overtar eierskapet til gården.

5.5.2.3 Enkeltmannsforetak utenfor landbruket

Andelen kvinner som eier landbrukseiendom, er høyere enn kvinneandelen blant eierne av enkeltmannsforetak utenfor landbruket, se tabellene 5.28 og 5.33. Det er ikke klart hva som er årsaken til dette, men noe av bakgrunnen kan kanskje være at det er enklere å være passiv som eiendomsbesitter enn som innehaver av et foretak.

Motsatt er det kvinnelig daglig leder i 19 prosent av enkeltmannsforetakene utenfor landbruket, mot landbrukets 13 prosent, se tabellene 5.28 og 5.31. Kvinneandelen blant de daglige lederne avtar med størrelsen både i og utenfor landbruket, jf. tabellene 5.28 og 5.32.

Vi har tidligere sett at det er flere kvinner som eier landbrukseiendom enn som er brukere, jf. ovenfor under tabell 5.28. Det samme gjelder i noen grad mellom innehaverne av enkeltmannsforetak utenfor landbruket og de daglige lederne i denne type bedrifter, men differansen er betydelig mindre utenfor landbruket (2 prosent), jf. tabellene 5.31 og 5.33.

På eiersiden har altså likestillingen kommet noe lengre i landbruket enn det som er gjennomsnittet i næringslivet utenfor landbruket, mens situasjonen er motsatt på driftssiden. En forskjell

er det imidlertid at kvinneandelen blant innehaverne av enkeltmannsforetak utenfor landbruket øker med bedriftens størrelse, mens det motsatte er situasjonen for gårdsbruk. Videre er det en klart større andel kvinner som eier og driver enkeltmannsforetak i vår største by Oslo, enn utenfor Oslo.

5.5.3 Oppsummering

Det fremgår av Innst. S. nr. 167(1999-2000) side 28 at Stortingets næringskomite:⁴¹⁾

«... er enig i at landbrukspolitikken må fremme likestilling for begge kjønn i tråd med den generelle likestillingspolitikken. Manglende likestilling kan være en medvirkende årsak til sviktende rekruttering og fraflytting fra distriktene. Tiltak for å bedre kvinnens stilling i landbruket er etter *komiteens* oppfatning et viktig bidrag til den generelle kvinnesatsingen i distriktpolitikken og må derfor prioriteres. For kvinner som yter arbeidsinnsats på gården har kravet om mer riktig deling av gårdsinntekten mellom ektefellene stått sentralt. *Komiteen* vil be Regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan inntektsfordeling og rettigheter knyttet til inntekt ved gårdsarbeid kan forbedres for kvinner, *komiteen* viser til forslaget om gjennomgang av odelsloven og mener

⁴¹⁾ Innstilling om norsk landbruk og matproduksjon.

utvalget også må se på virkningene av odelslovens regler for kvinners situasjon i landbruket.

Komiteen mener det er en fordel for norsk landbruk å øke andelen kvinnelige bønder. *Komiteen* registrerer en positiv utvikling på dette området, men at det er store forskjeller på hvilke typer bruk som er attraktive for kvinner og for menn. På bruk under 50 dekar er det i dag nesten like mange kvinner som menn som overtar ved brukerskifte. *Komiteen* viser også til at det er betydelig større andel kvinner som driver økologisk produksjon enn konvensjonelt jordbruk.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet vil advare mot å benytte særskilte stimulerings tiltak for å fremme likestilling i jordbruket. Dette vil kunne virke nedvurderende på de kvinnene som allerede har funnet sin plass i næringa. En må ikke gå ut fra at kvinner skal etablere mindre lønnsomme eller mindre effektiv produksjon, eller få lavere avkastning på investert kapital, enn menn.

Disse medlemmer vil på det generelle plan påpeke at alle mennesker er likeverdige der forholdet mellom kjønn, gruppering og enkeltmennesker både i arbeidslivet, fritid og privatliv bør tilpasse seg naturlig uten innblanding fra offentlige organer. Dette medfører at det ikke må forekomme noen form for kjønnskvoteering fra det offentlige side, og at alt lovverk gjøres kjønnsnøytralt».

Odelslovutvalget har merket seg at flertallet i Stortingets næringskomité mener manglende likestilling kan være en medvirkende årsak til sviktende rekruttering og fraflytting fra distriktene. Utvalget har særlig merket seg at flertallet på denne bakgrunn har fremhevet behovet for tiltak for å bedre kvinnens stilling i landbruket. Det er i den forbindelse særlig nevnt at det vil være en fordel for distriktene generelt og norsk landbruk spesielt å øke andelen kvinnelige bønder. Utvalgets vil understreke at den viktigste årsaken til sviktende rekruttering og fraflytting fra distriktene, er manglende lønnsomhet i landbruksnæringen.

Som det fremgår av tabellene foran, er kvinnene underrepresentert som eiere og drivere av landbrukseiendommer, sterkere jo større eiendommene er. Tabellene viser imidlertid også at kvinnene gjennom de senere år har fått en sterkere posisjon.

Utvalget bemerker at i dag er de odelsrettslige regler kjønnsnøytrale. De gir – for å ta den mest praktiske situasjonen – den eldre i søskenflokk en prioritert mulighet til å overta foreldrenes eiendom. Hvorvidt jenter vil benytte seg av denne muligheten når de har prioritet, beror på en lang

rekke faktorer utenfor odelsloven. Blant disse er de nærmestståendes holdninger og oppfatninger av stor betydning. I så henseende spiller tidligere tiders oppfatning om at gutter bør ha fortrinn for jenter – slik den var nedfelt i eldre lovs kjønnsdiskriminerende regler – fremdeles en ikke ubetydelig rolle.

I nærværende sammenheng er det vesentlige med odelsloven av 1974 at den fastslo et likestillingsprinsipp, som i 1974 ikke var ukontroversielt. Debatten omkring lovvedtagelsen og senere har aksentuert spørsmålet om jenter som bønder, slik at mange jenter har vurdert hvorvidt retten burde utnyttes. Tallene ovenfor viser imidlertid at mulighetene hittil på langt nær har vært fullt utnyttet.

Når det i dag spørres om odelsrettens betydning for å få flere kvinner inn som eiere og drivere av landbrukseiendommer, er det nærliggende å reflektere over hva situasjonen ville bli dersom odelsretten ble opphevet. Svaret er ikke uproblematisk. Men Utvalget mener – de mange usikkerhetsfaktorer til tross – at jenter da lettere ville tape i konkurransen med yngre brødre om overtagelse av foreldrenes eiendom. Odelsretten står der som rettighet, og selv om denne ikke blir benyttet på en slik måte at rettsapparatet blir trukket inn, vil den i familiesituasjonen der eiendommens fremtid skal klarlegges, ha en betydelig motstandskraft overfor tradisjonell eller situasjonsbetings argumentasjon for at en gutt bør overta.

Utvalgets konklusjon er derfor at i et likestillingsperspektiv spiller odelsretten fremdeles en viktig rolle for det mål å styrke kvinneandelen i landbruket.

5.6 Odelsrettens betydning for rekrutteringen til landbruksyrket

5.6.1 Innledning

5.6.1.1 Bakgrunn

Odelslovutvalget skal foreta «... en kartlegging av odelslovens virkninger i forhold til ulike samfunns mål», jf. Innst. S. nr. 167 (1999-2000) side 38. Et slikt samfunns mål er å sikre en forsvarlig rekruttering til landbruksnæringen, jf. innstillingen side 36-37.

Om Rekruttering til landbruksnæringen har regjeringen i St.meld. nr. 19 (1999-2000) side 87-88 uttrykt blant annet:

«Rekruttering til landbruket er en forutsetning for å nå de landbrukspolitiske mål om et levedyktig og bærekraftig landbruk i hele landet.

Landbruket trenger bønder som er motiverte og dyktige, og som forvalter ressursene aktivt. Et framtidrettet landbruk er avhengig av at ungdom finner det attraktivt å gå inn i næringen og ønsker å bo på landsbygda. Regjeringen vil legge til rette for en utvikling som gjør næringen attraktiv for de unge.

(...)

Ungdom har store valgmuligheter i forhold til sysselsetting og bosetting, og mange næringer konkurrerer om de unges arbeidskraft. For mange handler ikke valget om å gå inn i landbruksnæringen bare om valg av yrke, men også i stor grad om valg av bosted og livsstil. Infrastruktur og gode service- og kulturtilbud er viktige faktorer for valg av bosted. Muligheter for inntektsgivende arbeid utenfor bruket er viktig for bosettingen på mindre landbrukseiendommer. Det er en klar trend i landbruket at en stadig større andel av inntekten kommer fra andre inntektskilder. Unge bønder arbeider ofte hel- eller deltid utenom bruket. Mange har utdanning utenfor landbruket som de ønsker å ta i bruk. Det er derfor viktig med et bredt næringsliv i distriktene, sysselsetting i andre sektorer og infrastruktur generelt for å sikre rekrutteringen til landbruket, ikke minst til bruk hvor inntekt og drift av bruket betyr mindre enn ønsket om å bo på bruket.

En prisøkning for små landbrukseiendommer og sterkere vekt på bosetting kan føre til at flere eiendommer enn i dag selges ut av slekta. Eiere uten tilknytning til landbruket som ønsker å etablere seg i næringen kan få økte muligheter til å gjøre dette. Forslaget til endringer av arealgrensen i odelsloven jf. kap. 6.2.3 og sterkere vekting av bosettingshensyn, er endringer som kan åpne for slike muligheter. Regjeringen vil for øvrig i samme kapittel foreslå å opprette et utvalg som skal utrede virkningene av odelsloven og eventuelt komme med forslag til lovendringer blant annet med tanke på å styrke rekrutteringen til landbruket».

5.6.1.2 Problemstilling, definisjon

Det skal i dette kapittelet ses på om og eventuelt hvordan odelsretten og enkelte andre forhold influerer på rekrutteringen til landbruksnæringen. Det foreligger så vidt Utvalget kan se ikke noen rapport eller evaluering som direkte omhandler spørsmålet.⁴²⁾ Dog er det utført noe forskningsarbeid vedrørende tilstøtende problemstillinger, særlig omkring de odelsberettigedes holdninger til å overta gården.

⁴²⁾ Det er imidlertid satt søkelys på temaet i flere populærvitenskapelige artikler, men uten at det er foretatt noen tilfredsstillende systematisk gjennomgang av de relevante spørsmål.

Det er noe uklart hva som ligger i begrepet «rekruttering til landbruksnæringen». I «Rapport av 31.03.98» fra Utvalg for likestilling og rekruttering i landbruket, er det uttalt på side 4 at: «Begrepet «rekruttering til landbruket» henger nøye sammen med rekruttering til arbeid og kan omfatte rekruttering til primærlandbruket og avledet virksomhet som foredlingsindustrien». Regjeringen knyttet i St.meld. nr. 19 (1999-2000) side 87 rekruttering opp mot både arbeid og bosetting, jf. ovenfor under punkt 5.6.1.1. Flertallet i Stortingets næringskomité legger i Innst. S. nr. 167 (1999-2000) side 36 vekt på å «...sikre rekruttering til landbruksnæringen og distriktene» og er «...opptatt av at (bosettingshensynet) balanseres mot andre hensyn knyttet til eierskap av arealer». Flertallet peker imidlertid på side 38 «... på verdien av et lokalt eierskap til naturressursene som kan bidra til bosetting og vitalitet i lokalsamfunnet». Hensynet bak odelsretten er først og fremst å sikre eiendommen som næringsgrunnlag for neste generasjon. Bosetting er ikke i seg selv et primærhensyn bak odelsloven i tradisjonell forstand, men en naturlig konsekvens av at arbeidsplassen ligger på eiendommen. I et moderne landbrukspolitisk perspektiv hvor det anses viktig å skape vitale bygdesamfunn, har bosettingshensynet selvstendig betydning. Det er blant annet på denne bakgrunn at de sentrale politiske myndigheter ønsker å legge til rette for fri omsetning av små landbrukseiendommer hvor næringsinteressene er mindre viktige enn selve boverdien.

Odelslovutvalget vil fremholde at odelsretten bør beholdes landbrukseiendommer med næringsmessig betydning, jf. blant annet merknadene til §§ 1 og 2 under punkt 6.1.2 nedenfor. Eiendommer som i all hovedsak har betydning som bosted bør således ikke kunne være odelsjord. Ut fra hensynet til livskraftige bygder er det likevel nødvendig å vektlegge bosettingsperspektivet også i forhold til odelseiendommene. Det sentrale når rekruttering til landbruket skal drøftes i odelsrettslig sammenheng, er etter dette adgangen til å erverve odlingsjord⁴³⁾ som grunnlag for næringsvirksomhet og bosetting. Eiendommen må være interessant som inntektskilde enten alene eller i kombinasjon med arbeid utenfor bruket. Spørsmålet blir da hvorvidt odelsretten sikrer eller forstyrr ivaretagelsen av hensynet til primærlandbruket som næring samt hensynet til bosettingen.

⁴³⁾ Det vil si landbrukseiendom som tilfredsstillende krav til å være odelsjord, se odelsloven §§ 1 og 2.

5.6.2 Landbrukspolitiske problemstillinger

5.6.2.1 Utgangspunkter

Mange steder i landet er det ikke tilstrekkelig med landbrukseiendommer for alle interesserte kjøpere. Når situasjonen er slik, er det relevant å spørre om odelsretten har negativ innvirkning på rekrutteringen til landbruksnæringen. Innledningsvis skal det understrekes at også de odelsberettigede er potensielle rekrutter til landbruksnæringen. Dette er svært ofte personer som både har interesse for og erfaring med landbruk, men engasjement og kunnskaper varierer naturligvis fra person til person. Odelsretten i seg selv er således ikke til hinder for rekruttering til landbruksnæringen. I mange tilfeller vil odelsretten være en spore til å overta både eiendommen og driften, og således virke positivt for rekrutteringen. Det er når odelsretten aktivt eller passivt gjøres gjeldende for å få hånd om en eiendom som den odelsberettigede overtaker planlegger å nytte til annet enn landbruksdrift eller ikke har planer om å drive selv, og det finnes andre som kunne tenke seg å drive eiendommen,⁴⁴⁾ man kan si at *bruken* av odelsretten har hatt negativ innvirkning på rekrutteringen. Når den odelsberettigede overtaker driver eiendommen selv, kan det vanskelig hevdes at rekrutteringen har vært skadelidende, uavhengig av om overtakelsen er motivert ut fra lyst eller plikt.

Når eiendommen omsettes fri for odelsrett, er det som regel selgeren som har det avgjørende ord. I slike tilfeller er det i hovedsak den pris som kan oppnås og selgerens sympatier som er avgjørende for hvem som skal få eiendommen. Etter eksisterende regelverk kan det ikke ved frie salg sikres at den best kvalifiserte interessenten får overta. Etter Utvalgets syn er det heller ikke ønskelig med slike regler i odelsloven, blant annet fordi det ville gi tilfældige og uheldige løsninger. Utvalget ønsker heller ikke å foreslå et «skikkethetskrav» etter mønster av konsesjonsloven § 8. Det vises til at denne bestemmelsen i praksis ikke er i bruk, og bare helt unntaksvis har vært nyttet. Slike krav kan også ivaretas gjennom spesialregelverk for landbruket, for eksempel ved krav om sertifikat for bruk av planterevnemidler, landbruksmaskiner med videre.

Hovedspørsmålet blir etter dette i hvor stor utstrekning odelsretten gjøres gjeldende for å få hånd om bruk som ikke skal nyttes til selvstendig landbruksdrift eller som del av slik drift (tilleggsjord), når det finnes andre som kunne

⁴⁴⁾ Enten som selvstendig bruk eller som tilleggsjord til et bruk som trenger dette for å være «liv laga».

tenke seg å erverve eiendommen til slikt formål.

Det finnes etter det Utvalget forstår, verken tall for hvor mange som ønsker seg en landbrukseiendom for å drive landbruksnæring, eller hvor mange eiendommer som er tilgjengelig for dette formålet. Heller ikke kan det sees å foreligge tall som omhandler hvor mange odelsberettigede som overtar eiendom uten å ha planer eller ønsker om drift eller bosetting, når det finnes andre som kunne tenke seg dette på samme eiendom. Utvalget er derfor henvist til å gå inn på enkeltelementer i materien som trekker i den ene eller annen retning når det gjelder odelslovens betydning for rekrutteringen til landbruksnæringen.

5.6.2.2 Hvor stor andel av landbrukseiendommene/driftsenhetene er odelsjord?

Som det fremgår under punkt 5.3 ovenfor, er det noe uklart hvor mange landbrukseiendommer vi har i Norge,⁴⁵⁾ og det er videre usikkert hvor stor andel av disse som er odelsjord. Det foreligger imidlertid eksakte tall for driftsenheter som søker produksjonstilskudd,⁴⁶⁾ slik at det er god oversikt over gårdsbruk med næringsinntekt fra jordbruk.

Det fremgår av NILF-rapport 2000:4 «Slekter kommer, slekter går» side 18 at:

«Av de 9.000 driftsenhetene som ble overtatt i løpet av 4-årsperioden 1995-99, ble 23 prosent overtatt uten odelsrett. Ikke uventa er det en større del av de minste bruka som blir omsatt på det frie markedet. Sammenliknet med tilsvarende undersøkelse gjennomført i 1992, ble 15 prosent av bruka overtatt uten odelsrett. (Statistisk sentralbyrå 2000)».

Ved jordbrukstillingen i 1999 var det 70.740 driftsenheter i jordbruket.⁴⁷⁾ Av disse er det lagt til grunn at det var odelsrett til ca. 77 prosent av de

⁴⁵⁾ Det siste sikre tallet er fra landbrukstillingen 1989 (Statistisk sentralbyrå) og viser at det da var 176.102 landbrukseiendommer i Norge (for eierfordelingen; se St.meld. nr. 19 (1999-2000 side 120)). Jordbrukstillingen fra 1999 legger til grunn at vi har over 181.000 landbrukseiendommer i Norge. Dette er imidlertid (som også bemerket foran) ikke en fullstendig telling, det er benyttet såkalt «oppblåste» tall som kan gi noen feilmargen. Odelslovutvalget fikk i januar 2002 en utskrift fra Landbruksregisteret. Utskriften ble utført av IBM ut fra spesifikasjoner fra Statens landbruksforvaltning og viste at det er 173.286 landbrukseiendommer i Norge. Det er ikke usannsynlig at dette tallet gir et mer korrekt bilde av situasjonen enn Statistisk sentralbyrås oppblåste tall.

⁴⁶⁾ Statens landbruksforvaltning utarbeider hvert år statistikk for dette. Foreløpige tall for 2002 viser 58.541 driftsenheter i Norge.

⁴⁷⁾ Tall fra Statistisk sentralbyrå.

69.959 eiendommene som ble drevet av personlig bruker (eier eller forpakter).⁴⁸⁾ Det innebærer at det ut fra de foreliggende tallene var odelsrett til ca. 76 prosent av alle eiendommer som mottok produksjonstilskudd i 1999. Herunder var ca. 11 prosent av brukene overtatt av odelsberettiget uten best odelsrett.⁴⁹⁾ Dette viser at ca. 65 prosent (eller nærmere 2/3) av driftsenhetenes eiere i 1999 var best odelsberettiget på overtakelsestidspunktet.

Av det totale antall landbrukseiendommer er andelen odelsjord trolig lavere enn 76 prosent. Det vises særlig til at en stor andel av eiendommene med rundt 20 dekar jordbruksareal har tapt sin status som odelsjord ved endringen av odelsloven § 2⁵⁰⁾ og på grunn av de senere års utvikling i rettspraksis. Antallet overdragelser til personer med odelsrett har ellers vært jevnt synkende siden 1970.⁵¹⁾ Dette gjelder driftsenheter i alle arealkategorier.⁵²⁾

Utvalget har ikke sikre tall for hvor stor andel av landbrukseiendommene som omsettes utenfor familien. I artikkelen «Tradisjon og forandring – generasjonsskifte som rekruttering til landbruk»⁵³⁾ anslås det imidlertid at ca. 20 prosent av norske landbrukseiendommer omsettes utenfor familien og at dette tallet er stigende (2001).⁵⁴⁾ I Sverige⁵⁵⁾ og Danmark⁵⁶⁾ omsettes ca. halv-

parten av landbrukseiendommene utenfor familien.

I 1989 var 96,3 prosent av landbrukseiendommene i Norge eid av enkeltpersoner.⁵⁷⁾ Det er ikke grunn til å anta at dette tallet har endret seg vesentlig i ettertid, jf. særlig den restriktive politiske holdningen og derav praksisen som har vært ført i tilknytning til juridiske personers og sameiers erverv av landbrukseiendom. Til sammenligning antar Næringslivets Hovedorganisasjon at ca. 60 prosent av deres medlemsbedrifter er familieeide.⁵⁸⁾ I Sverige som i Norge har utarbeidelsen av statistikk vært mer konsentrert om bruksforholdene enn om eierforholdene. Utvalget kan derfor ikke si noe eksakt om eierforholdet til svenske landbrukseiendommer, men i 2000 ble 94,2 prosent av driftsenhetene *drevet* av enkeltpersoner. Dette trekker i retning av at en betydelig andel av landbrukseiendommene også eies av enkeltpersoner, slik at forskjellen mellom Sverige og Norge ikke er så stor når det gjelder *eierskap* til landbrukseiendom.⁵⁹⁾

5.6.2.3 De odelsberettigedes holdninger til overtakelse av gården

5.6.2.3.1 Spørsmålet om overtakelse

Et sentralt spørsmål under odelsrettens betydning

⁴⁸⁾ Se «Resultatkontroll for gjennomføring av landbrukspolitikken» fra juni 2001 (Budsjettmemnda for jordbruket) tabell 4.16. Tall fra Statistisk sentralbyrå.

⁴⁹⁾ Tall fra Statistisk sentralbyrå utarbeidet for Odelslovutvalget.

⁵⁰⁾ Lov 4. mai 2001 nr. 17.

⁵¹⁾ Se «Resultatkontroll for gjennomføring av landbrukspolitikken» fra juni 2001 (Budsjettmemnda for jordbruket) tabell 4.16. Tall fra Statistisk sentralbyrå.

⁵²⁾ Se «Resultatkontroll for gjennomføring av landbrukspolitikken» fra juni 2001 (Budsjettmemnda for jordbruket) tabell 4.17. Tall fra Statistisk sentralbyrå.

⁵³⁾ Av Anne Moxness Jervell i boken «Landbruk ved en korsvei» side 92 – 94.

⁵⁴⁾ Nilf-rapport 2000:4 «Slekter kommer, slekter går» viser noe lavere tall utenfor familien, men det understrekes at rapporten tar for seg bruk i drift (fortrinnsvis større eiendommer).

⁵⁵⁾ Tall fra SCB (Statistiska Centralbyrån). Tallet inneholder ren overdragelse innen familien, arv og gave.

⁵⁶⁾ Jf. rapport fra «Utvalget vedrørende landbrugets strukturd utvikling» (1998).

⁵⁷⁾ Tall fra Statistisk sentralbyrås landbrukstelling i 1989.

⁵⁸⁾ Herunder ca. 76 prosent hvor det ikke er andre eiere enn familien (i Tyskland og Østerrike er ca. 80 prosent av bedriftene familieeide). Det er ellers foretatt en sammenligning av resultatandeler og lønnsomhet mellom familieeide og ikke-familieeide NHO-bedrifter basert på 1994-tall. Undersøkelsen viser blant annet at familieeide bedrifter hadde høyere resultatandeler enn bedrifter med andre eierstrukturer. Familieeide bedrifter hadde også høyere egenkapitalandel (36,3 prosent) enn ikke-familieeide bedrifter (31,4 prosent). Videre betalte de familieeide bedriftene ut mindre i utbytte (25,9 prosent) enn ikke-familieeide bedrifter (32,5 prosent), jf. St.meld. nr. 19 (1997-98) boks 2.2.

⁵⁹⁾ Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på den høye leiejordsandelen i Sverige, jf. punkt 5.3 ovenfor. Tallene er hentet fra Statistiska centralbyrån og Jorbruksverket.

Tabell 5.35

	2002			1996		
	Alle	Jenter	Gutter	Alle	Jenter	Gutter
Ja, jeg har allerede bestemt meg (overtar)	27	18	35	38	21	47
Ja, jeg tror det	24	22	26	31	30	31
Nei, jeg tror ikke det	19	44	26	18	42	16
Nei, jeg har bestemt meg for ikke å overta	15			7		
Ikke sikker	15	16	13	6	7	6

Tabell 5.36 Spørsmål til beste odelsberettigede om odelsretten vil bli benyttet

	Ja	Nei	Ikke sikker
Oslo og Akershus	51	36	13
Øvrige Østland	62	25	13
Sørlandet	60	18	23
Vestlandet	43	40	17
Trøndelag	48	37	15
Nord-Norge	39	48	13
Totalt	51	34	15

for rekrutteringen til landbruket er hvorvidt den best odelsberettigede ønsker å overta eiendommen. I et prosjekt ved Landbrukets utredningskontor ble dette spørsmålet i henholdsvis 1996⁶⁰⁾ og 2002⁶¹⁾ rettet mot utvalg hvor alle hadde best odelsrett til gårdsbruk. Det understrekes at 1996-utvalget var relativt lite.⁶²⁾ Resultatet er gjengitt i tabell 5.35.

Tabellen viser at 34 prosent av de best odelsberettigede i 2002 enten har bestemt seg for ikke å overta eller tror de ikke kommer til å overta eiendommen. Dertil kommer 15 prosent som ikke har tatt endelig stilling til om de skal å overta eiendommen. Tallene representerer en relativt stor økning siden 1996, hvor de tilsvarende tallene var henholdsvis 25 prosent og 6 prosent. Det fremgår ikke av rapporten hva som er bakgrunnen for den fallende interessen blant de odelsberettigede. Noe av årsaken kan naturligvis forklares med sammensetningen av utvalgene. Andre grunner som fremstår som sannsynlige er usikkerheten omkring fremtidig inntjening og arbeid i landbruket, og at ungdom i større grad enn tidligere velger yrke og bosted ut fra egne interesser fremfor andres ønsker. Undersøkelsen fra 2002 viste at 28 prosent av de odelsberettigede mente inntektene ikke ville være tilstrekkelige i forhold til kostnadene forbundet med driften, mens bare 17 prosent hadde denne holdningen i 1996. Videre får den odelsberettigede i dag trolig lettere aksept fra familie og lokalsamfunn for et annet yrkesvalg enn det som var vanlig tidligere, slik at «presset» for å overta gården nok har avtatt en del. Uavhengig av årsaken skulle imid-

lertid resultatet av at færre enn tidligere ønsker å overta familiens odelsgård, medføre at personer lenger ute i odelsrekken eller uten odelsrett får lettere tilgang til eiendommene. Undersøkelsen «Landbruk ved en korsvei» utført i perioden 1986 – 98 kan tyde på at det er dette som skjer.⁶³⁾ Det fremgår her at mindre enn 40 prosent av dem som overtar eiendommen, har best odelsrett.⁶⁴⁾

I 2002 var det for øvrig størst interesse for å benytte odelsretten på Sørlandet og Østlandet utenfor Oslo og Akershus,⁶⁵⁾ mens interessen var lavest i Nord-Norge og på Vestlandet, jf. tabell 5.36.

5.6.2.3.2 Årsakene til overtakelse

Et annet viktig spørsmål knyttet til rekrutteringsperspektivet er *hvilke hensyn* som vektlegges ved de odelsberettigedes avgjørelse av om de skal overta eiendommen. Dette spørsmålet ble i 1996⁶⁶⁾ og 2002⁶⁷⁾ rettet mot utvalg av best odelsberettigede som planlegger å overta gården.⁶⁸⁾ Svarene fordelte seg som vist under tabell 5.37.

Ut fra tabellen kan det sees at lysten til drive med gårdsarbeid var den fremste drivkraften for å ta over i drøyt 40 prosent av tilfellene, og oftere for gutter enn for jenter. Videre kan det leses at

⁶³⁾ Anne Moxnes Jervell side 94 – 95.

⁶⁴⁾ Fremgår av bakgrunnstallene for NILF-rapport 2000:4 «Slekter kommer, slekter går».

⁶⁵⁾ Landbrukets utredningskontors notat 2 – 2002 Ei framtid som bonde? Undersøkelse blant første odelsberettigede 2002.

⁶⁶⁾ Landbrukets utredningskontors rapport 4 – 1996 «Skal – skal ikke? Om odelsgutters og odelsjenters valg om overtakelse».

⁶⁷⁾ Landbrukets utredningskontors notat 2 – 2002 Ei framtid som bonde? Undersøkelse blant første odelsberettigede 2002.

⁶⁸⁾ I 1996-undersøkelsen svarte 194 personer og i 2002-undersøkelsen svarte 509 personer. Det fremgår av rapporten at resultatene «...fra 1996 må tolkes med forsiktighet på grunn av at utvalget var lite, og svaralternativene mange. Vi kan være litt mer sikre når det gjelder resultatene fra 2002».

⁶⁰⁾ Landbrukets utredningskontors rapport 4 – 1996 «Skal – skal ikke? Om odelsgutters og odelsjenters valg om overtakelse».

⁶¹⁾ Landbrukets utredningskontors notat 2 – 2002 Ei framtid som bonde? Undersøkelse blant første odelsberettigede 2002.

⁶²⁾ 1996-utvalget omfattet 283 personer, mens 2002-utvalget omfattet 1.000 personer.

Tabell 5.37

	2002			1996		
	Alle	Jenter	Gutter	Alle	Jenter	Gutter
Jeg liker gårdsarbeid	40	32	44	36	22	41
For å holde gården i familien	24	30	21	27	35	24
For å kunne bo på eiendommen	23	25	23	16	26	13
Vet ikke	0	-	-	10	8	11
Mine foreldre ønsker det	2	-	-	6	4	6
Gården er veldrevet og har god økonomi	3	-	-	4	2	4
Min ektefelle ønsker det	2	-	-	1	4	0
Andre årsaker	5	-	-	-	-	-

ønskene om å holde eiendommen i familien eller å nytte den som bosted, til sammen er sterkeste spore for overtakelse i nær halvparten av tilfellene, og oftere for jenter enn for gutter. Det er imidlertid ikke holdepunkter for å mene noe om det er odelsretten som sådan eller den følelsesmessige tilknytningen til slektsgården for øvrig, som er den viktigste faktoren bak ønsket om å holde gården i familien. Det ser ellers ut til at foreldrenes ønsker tillegges noe mindre vekt i 2002 enn det ble gjort i 1996.

Det understrekes at tabellen bare viser den *viktigste* årsaken til å overta eiendommen. Det betyr ikke at andre hensyn er uten betydning, i mange tilfeller vil det være flere samvirkende hensyn som fører til at den odelsberettigede velger å overta eiendommen. Dette illustreres ved en MMI-undersøkelse fra 1999, som viser at 41 prosent av kvinnelige gårdbrukere hadde interesse for yrket, selv om dette ikke nødvendigvis var den viktigste årsaken til at de tok over.

Det nevnes ellers at enkelte odelsberettigede overtar landbrukseiendom selv om de i utgangspunktet ikke har lyst til dette, jf. Landbrukets utredningskontors rapport 3 – 1997 «Rekruttering til landbruksnæringen». Rapporten viser at dette gjelder oftere for gutter enn for jenter. Utvalget er imidlertid så begrenset at det er vanskelig å trekke noen sikre konklusjoner.

5.6.2.3.3 Særlig om tidspunktet for overtakelse

Videre har tidspunktet for generasjonsskiftet betydning for den odelsberettigedes valg om å overta gården. Undersøkelsen fra 2002⁶⁹⁾ viser at de odelsberettigedes interesse for å overta er vesentlig større når et generasjonsskifte er nær forestående, enn om det ligger langt frem i tid. Resultatet fremgår av tabell 5.38.

Fra NILF-rapport 2000:4 «Slekter kommer, slekter går» refereres:

«I Knapkogs undersøkelse (1986) gikk alle gårdsbrukene fra foreldre til barn, og gjennomsnittlig alder på gammel og ny bruker var på henholdsvis 63 år og ca. 30 år ved eierskiftet. Alle brukene var også relativt store i norsk målestokk, og begge disse forhold trekker antakelig i retning av et tidligere brukerskifte enn ellers.

De som besvarte spørsmål i Knapkogs undersøkelse, mente at egen gjennomsnittsalder (30 år) ved overtakelsestidspunktet var i høyeste laget. De fleste mente at overtakelsesalderen ikke bør være for høy, og antydnet (i gjennomsnitt) 27 år som passende alder,

⁶⁹⁾ Landbrukets utredningskontors notat 2 – 2002 Ei framtid som bonde? Undersøkelse blant første odelsberettigede 2002.

Tabell 5.38

	Ja	Nei	Ikke sikker
Mindre enn 5 år	71	21	8
5 – 9 år	59	27	13
10 år eller mer	40	41	19
Total	51	34	15

altså 3 år yngre enn det de selv overtok som.

For å få nærmere klarhet i dette stilte Knapskog (1986) spørsmål om tidspunktet for overtakelse for deres del var «for tidlig», «passe» eller «for sent». Resultatet ble at hovedtyngden av de spurte mente tidspunktet var passe. Ikke uventet viste svarene at jo høyere gjennomsnittsalderen for overtakelse var, dess mer går svaret i retning av at overtakelsen skjedde for sent.

I vår undersøkelse hadde gjennomsnittsalderen gått noe opp, og de nye eierne var ved overtakelsestidspunktet i gjennomsnitt 31,5 år (besvart av 87 respondenter). Parallelt med Knapskogs undersøkelse ble også utvalgene i vår undersøkelse (både yngre og eldre brukere) spurt om hva de syntes om tidspunktet for eierskiftet. De gitte svaralternativene var også her «for tidlig», «passe», «for sent» og «vet ikke».

Flertallet mener at eierskiftet har funnet sted på et passende tidspunkt. Som i resultatene fra Knapskog synes brukerne i de yngste aldersgruppene at eierskiftet foregikk for tidlig, mens de eldre brukerne i større grad oppfatter tidspunktet for overtakelsen av gården som for sent».

I NILF-rapport 2000:4 «Slekter kommer, slekter går» ble en del yngre brukere spurt om «hva som hadde vært bestemmende for overtakelsen for deres del»⁷⁰) (side 21-22). Svarene fordelte seg slik: (1) «pensjonering av tidligere gårdbruker – 27 prosent, (2) «riktig tidspunkt» for overtaker – 22 prosent, (3) «sykdom» – 17 prosent, (4) «skattemessige forhold» – 12 prosent og (5) «dødsfall» – 5,4 prosent.

5.6.2.4 Odelsloven § 14

Odelsloven § 14 bestemmer grovt sett at eldste barn i en søskenflokk bare har best odelsrett til én eiendom så lenge de øvrige søsknene ikke har fått hver sin. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at de landbrukseiendommer som familien har tilgjengelig, fordeles mellom søsknene. Ordningen kan vel sies å ha en positiv funksjon i et rekrutteringsperspektiv. Dette gjelder særlig når eiendommene hver for seg er ressurssterke eller ligger med lang innbyrdes avstand slik at det er lite rasjonelt å drive dem sammen. En uheldig side ved bestemmelsen er at den kan bidra til å motvirke nødvendig strukturrasjonalisering. For en nærmere beskrivelse av bestemmelsens inn-

hold vises til merknadene under punkt 6.3.3 nedenfor.

5.6.2.5 Odelsloven § 20 – en utvidet interpellasjonsregel?

Odelslovutvalget foreslår å utvide eierens adgang etter § 20 til på forhånd å få avklart om noen av de odelsberettigede vil overta eiendommen i forbindelse med et forestående eierskifte. I dag kan dette gjøres ved å fremsette et tilbud (med frist på minst seks måneder) overfor livsarvinger – eller andre odelsberettigede når det ikke finnes livsarvinger – om overtakelse på nærmere bestemte vilkår.

Utvalget mener det vil være hensiktsmessig å utvide ordningen slik at det kan fremsettes tilbud overfor alle med odelsrett, også når *kjøperen* ikke har odelsrett til eiendommen. Videre bør ordningen kunne nyttes når eieren ikke har noen bestemt kjøper på hånden, men ønsker å utlyse eiendommen for salg i det frie marked. Et salg bør imidlertid ikke kunne skje mer enn to år etter at det fremsatte tilbudet ikke ble akseptert, jf. tilsvarende i løsningsrettsloven § 10. For en nærmere beskrivelse av forslaget vises til merknadene til § 20 under punkt 6.6.2 nedenfor.

Odelslovutvalget mener en slik endring vil gjøre odelsretten «smidigere» og mer tilpasset behovet for forutsigbarhet ved omsetning av gårdsbruk. Dette vil bidra til at omsetningen blir enklere for både kjøper og selger, samt bidra til at kjøperen raskere kan gå i gang med investeringer på og drift av eiendommen.

5.6.2.6 Bidrar odelsretten til at landbruket blir en «lukket næring»?

I mange sammenhenger er det snakk om at landbruket bør tilføres «friskt blod». I denne kategorien omfattes neppe odelsberettigede eller andre som har vokst opp på gård, men som ikke har best odelsrett eller på annet vis i utsikt å overta en familiegård. Disse har oftest en bakgrunn som samsvarer med den de best (odels)berettigede har. Ytterligere kan det spørres om personer som ikke er fra gård, men som har vokst opp på landsbygda, deltatt i gårdsarbeid fra barnsben av og slik sett er «sosialisert» inn i næringen, representerer «friskt blod» i landbruket. Det vil imidlertid føre noe langt å utdefinere disse personene i denne sammenhengen. Ut fra dette er det først og fremst de som ikke selv har *vokst opp* på gårdsbruk som tilfører næringen nye kvaliteter og Utvalget skal se på om odelsretten bidrar til at disse

⁷⁰) Må ikke forveksles med årsaken til at de *ønsket* å overta.

Tabell 5.39 Landbruksskoleelever (1996 –97) Ønske om å arbeide som bonde (i prosent)¹⁾

	Har i utsikt å overta odelseiendom		Kan (trolig) ikke overta odelseiendom	
	Gutter	Jenter	Gutter	Jenter
Ønsker å bli bonde	78	71	48	30
Ønsker ikke å bli bonde	22	29	52	70
N.	163	66	181	204

¹⁾ Fra Landbrukets utredningskontors rapport 3 – 1997, «Rekruttering til landbruksnæringen» side 27.

«stenges ute» fra landbruket. Det skal bemerkes at en ikke har muligheter for å vurdere de potensielle «nye» gårdbrukernes individuelle kvaliteter som yrkesutøvere i næringen. Disse kvalitetene har naturligvis sammenheng med interesse og pågangsmot, men erfaringsbakgrunn og utdanning har trolig større betydning. Slike faktorer behandles nærmere under punkt 5.2 ovenfor. Videre skal det bemerkes at odelsretten bidrar til at en del gårdsbruk går over til odelsberettigede slektninger som ikke har vokst opp på eiendommen, slik at en etter denne definisjonen kan få nye krefter inn i næringen også ved bruk av odelsretten.

Som nevnt under punkt 5.6.2.1 er etterspøreren etter landbrukseiendom mange steder i landet større enn tilgangen. Videre er det odelsrett på de fleste gårdsbruk i drift (ca. ¾ i 1999) og trolig også på de fleste landbrukseiendommer totalt, jf. ovenfor under punkt 5.6.2.2. Samtidig er andelen gårdsbruk som omsettes innen familien trolig noe høyere enn andelen gårdsbruk med odelsrett, se blant annet punkt 5.6.2.2 ovenfor. Blant dem som etterspør landbrukseiendom utenfor familien, foreligger det så vidt Odelslovutvalget kan se ikke tall for hvor mange som er oppvokst på gård og hvor mange som rekrutteres fra andre miljøer. Trolig har en stor andel av etterspørerne tilknytning til landbruket gjennom oppvekst på gård eller i tilknytning til gård. Dette gjør det svært vanskelig å gi et fornuftig svar på om odelsretten er til hinder for «friskt blod» i landbruket.

Det som kan slås fast med stor sikkerhet, er at det er avtakende interesse blant de odelsberettigede for å overta familiens landbrukseiendom. I perioden 1986 – 98 hadde anslagsvis mindre enn 40 prosent av overtakerne best odelsrett til den eiendommen de ervervet, og denne tendensen er forsterket gjennom de senere år, jf. punkt 5.6.2.3.1 ovenfor. I en undersøkelse blant beste odelsberettigede i 2002⁷¹⁾ fremgår det at 18 pro-

sent færre var positiv til overtakelse av gården i 2002 sammenlignet med 1996. Rapporten avsluttes med ordene: «Foreløpig ser det ut til at utviklingen går mot at dramatisk færre ser for seg en fremtid i landbruksnæringa». Tross dette ser man at interessen for å arbeide som bonde, er større blant landbruksskoleelever som har i utsikt å overta en odelsgård, enn blant elever som ikke har denne fordel, jf. tabell 5.39 ovenfor

På grunn av begrenset kildemateriale blir konklusjonen på dette punktet beheftet med noen usikkerhet. Utvalget finner likevel grunn til å understreke at det først og fremst er ved ønske om frivillig salg ut av familien og direkte eller indirekte bruk av odelsretten i den forbindelse at odelsretten kan være til hinder for «friskt blod» i landbruket. I andre tilfeller har det ikke vært «ledige eiendommer» til dette formålet. Odelslovutvalget har som nevnt ikke tall for hvor mange eiendommer som i en slik sammenheng er løst på odel eller som er overtatt under trussel om odelsløsning. Det er imidlertid ikke grunn til å anta at dette representerer et særlig høyt tall i forhold til det totale antall overdragelser av gårdsbruk/landbrukseiendommer. Utvalget anser det etter dette som sannsynlig at andre faktorer har større betydning enn odelsretten ved spørsmålet om gården skal selges ut av familien. Det vises i den forbindelse særlig til punktene 5.4 ovenfor og 5.7 nedenfor.

5.6.3 Andre forhold av betydning for rekrutteringen til landbruksyrket

5.6.3.1 Faglig og sosialt nettverk, fritid

Det er sjelden mer enn én person som er fulltidssysselsatt på norske gårdsbruk. Den moderne heltidsbonden arbeider oftest alene⁷²⁾ med lange

⁷¹⁾ Landbrukets Utredningskontors notat 2 – 2002 «Ei framtid som bonde» side 23.

⁷²⁾ I Statistisk sentralbyrås rapport 98/25 (1998) «Levekår i landbruket tabell 5.11 fremgår det at bare 2 prosent av bøndene har fast, leid hjelp på eiendommen. 20 prosent har ingen hjelp overhodet, mens 18 prosent oppgav at avløserhjelp var uaktuelt fordi det ikke var dyr på bruket.

arbeidsdager,⁷³⁾ helgearbeid⁷⁴⁾ og korte ferier.⁷⁵⁾ Dette er utvilsomt forhold som har betydning ved den oppvoksende generasjons vurdering av om de skal overta gårdsbruket. Mange unge ønsker i dag et yrke som gir muligheter for fleksible løsninger med hensyn til arbeidstid, ferier og eventuelt skifte av arbeidssted.

Gårdbrukernes situasjon som alenearbeidende har nok en viss betydning for den faglige utviklingen og oppdateringen. Særlig vil dette være et problem for bønder i områder med få aktive gårdsbruk. Disse treffer nok sjeldnere enn andre bønder yrkesfeller som de kan utveksle faglige problemstillinger og erfaringer med. Bare 2 prosent av de aktive gårdsbrukene har fast leid hjelp.⁷⁶⁾ I andre tilfeller samarbeider flere gårdbrukere ved såkalte avløsninger (13 prosent),⁷⁷⁾ maskinringer (28,7 prosent),⁷⁸⁾ eller fellesfjøs/samdrifter (1,22 prosent),⁷⁹⁾ og i disse tilfellene er nok det faglige nettverket som hovedregel tilfredsstillende. Videre er det ikke uvanlig å få fast eller tilfeldig avløserhjelp fra familie eller fra annet hold. Det fremgår av Statistisk sentralbyrås rapport 98/25 (1998) «Levekår i landbruket» at 30 prosent av de aktive gårdsbrukene har familieavløsning, 8 prosent har deltidsavløsning fra andre enn familie/nabo, 4 prosent har naboavløsning og 5 prosent har andre ordninger. De spurte kunne imidlertid krysse av for flere alternativer, og tallene kan derfor ikke adderes for å finne totalandelen som har hjelp. Hvis man likevel skulle forsøke seg på å summere andelen bruk som har «profesjonell» hjelp, vil tallet trolig være i størrelsesorden 20 – 30 prosent. 20 prosent hadde ingen avløsning overhodet, og for 18 prosent var avløsning uaktuelt (ikke dyr).

Når det gjelder sosiale nettverk, oppgir hele 27 prosent av gårdbrukerne, deres familier og andre som deltar regelmessig i gårdsdriften (landbruks-

befolkningen) at de ikke har nære venner utenfor familien, mot 19 prosent blant befolkningen totalt sett.⁸⁰⁾ Personer bosatt på aktive gårdsbruk er likevel ikke mer ensomme⁸¹⁾ enn befolkningen for øvrig.⁸²⁾ Dette kommer nok for en stor del av at en større andel av landbruksbefolkningen lever i parforhold⁸³⁾ og har foreldre boende i nærheten⁸⁴⁾ enn blant befolkningen ellers. Videre er det slik at disse har hyppigere nabokontakt enn befolkningen ellers. Blant landbruksbefolkningen er det 52 prosent som har ukentlig kontakt med naboer, mens tilsvarende tall for hele befolkningen er 36 prosent.⁸⁵⁾ Landbruksbefolkningen er også noe mer aktiv i organisasjonslivet enn befolkningen ellers.⁸⁶⁾ Sosial tilhørighet er ellers den viktigste enkeltfaktoren ved kvinners valg av om de skal overta gården. Hele 35 prosent av jentene i et referanseutvalg⁸⁷⁾ oppga dette mot 17 prosent av guttene.

5.6.3.2 Behovet for nyinvesteringer/utvidelse, leiejords situasjonen

Utvalget har ikke funnet opplysninger om hvor-

⁷³⁾ Det fremgår av Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse for 1995 at 61 prosent av landets gårdbrukere og fiskere har lang ukentlig arbeidstid (over 45 timer i hoved- og biyrke) I 1980 var denne andelen 56 prosent. 31 prosent arbeider mer enn 50 timer i uken gjennom hele året, mens 43 prosent arbeider mer enn 50 timer i uken i tidsrommet april – september.

⁷⁴⁾ I følge prosjektet «Levekår for norske bønder» (Landbrukets utredningskontors rapport 1 – 1996) oppgir 85 prosent av gårdbrukerne at de arbeider i helgene.

⁷⁵⁾ I Statistisk sentralbyrås rapport 98/25 (1998) «Levekår i landbruket» tabell 5.9 fremgår det at 23 prosent av gårdbrukerne ikke hadde hatt ferie siste år (22 prosent av mannlige gårdbrukere og 30 prosent av kvinnelige) og 47 prosent hadde ikke hatt fridager (utenom ferie og helg) siste år. 14 prosent hadde verken hatt ferie eller fridager siste år.

⁷⁶⁾ Se Statistisk sentralbyrås rapport 98/25.

⁷⁷⁾ Statistisk sentralbyrås rapport 98/25.

⁷⁸⁾ Tall fra landbrukstelingen 1999 (Statistisk sentralbyrå)

⁷⁹⁾ Tall fra Statens landbruksforvaltning per 1. januar 2002.

⁸⁰⁾ Statistisk sentralbyrås prosjekt «Levekår blant landbruksbefolkningen 1995» tabellene 50 a og b.

⁸¹⁾ Fra Landbrukets utredningskontors rapport 1 – 1996 «Levekår for norske bønder» siteres (side 114):

«På spørsmål om hvor ofte gårdbrukeren i arbeidssituasjonen på gården hadde kontakt med ektefelle/samboer eller andre personer, ser vi at 16 prosent oppgav at de hadde slik kontakt med andre personer mindre enn en gang pr. dag. Slik sett framstår arbeidsplassen i jordbruket i stor grad som en-persons. De som oppgav kontinuerlig kontakt med ektefelle/samboer utgjorde om lag 20 prosent, mens tilsvarende kontakt med andre var på 9 prosent. Imidlertid finner vi ikke belegg for å hevde at situasjonen kan beskrives med direkte ensomhet, ettersom kontakthypigheten – særlig med ektefelle – for de aller fleste er daglig. Dette betyr at ektefellen/samboeren er den person som i størst grad bidrar til et sosialt arbeidsfellesskap, og dermed hindrer at arbeidsplassen i sosial betydning blir å betrakte som ensom. Vi ser at dette er noe mer utbredt innen melkeproduksjonen enn i de andre produksjonstypene. Ser vi på de som ikke har daglig kontakt verken med ektefelle/samboer eller andre i arbeidssituasjonen, er denne andelen på 10 prosent. Av disse utgjør kornprodusentene over 40 prosent».

⁸²⁾ Statistisk sentralbyrås prosjekt «Levekår blant landbruksbefolkningen 1995» tabellene 51 a og b. Det er i den forbindelse verdt å merke seg at bonden selv ikke kjenner seg mer ensom enn ektefellen, jf. Statistisk sentralbyrås rapport «Levekår i landbruket» fra 1995.

⁸³⁾ 86 prosent mot 65 prosent i befolkningen sett under ett, jf. Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse for 1995. Se ellers fotnote 26.

⁸⁴⁾ 43 prosent av landbruksbefolkningen enten bor sammen med foreldrene eller har daglig kontakt med dem, mot 29 prosent i befolkningen for øvrig.

⁸⁵⁾ Statistisk sentralbyrås rapport 98/25 «Levekår i landbruket», tabell 8.12.

⁸⁶⁾ Se Statistisk sentralbyrås prosjekt «Levekår blant landbruksbefolkningen 1995» tabellene 55 a og b.

⁸⁷⁾ Se Landbrukets utredningskontors rapport 4 – 1996 «Skal – skal ikke» side 39 – 40.

vidt rekrutteringen til landbruket påvirkes av eiendommenes behov for tilleggsareal. I undersøkelser hvor det er spurt om den viktigste grunnen til å ikke overta, har ikke tilleggsjordsituasjonen vært tema. Derimot har eiendomstørrelsen generelt samt investeringsbehovet vært av betydning i disse undersøkelsene. I notat 2 – 2002 «Ei framtid som bonde?» fra Landbrukets utredningskontor, har hele 28 prosent av de som velger å ikke overta eiendommen, oppgitt som viktigste årsak at det «vil koste for mye å drive i forhold til inntektene». ⁸⁸⁾ Av Landbrukets utredningskontors rapport 3 – 1997 «Rekruttering til landbruksnæringen», fremgår det at guttenes interesse for å overta gården øker med arealstørrelsen. Videre er det en tendens til at interessen for å overta øker ved antall årsverk og investeringsbehov. Med jentene er det motsatt. Interessen for å overta avtar med økende arealstørrelse. I nær tilknytning til dette kommer også at jentene synes mindre villig til å overta eiendommer med store investeringer og/eller stor gjeld. Felles for guttene og jentene er at muligheten for å få arbeid utenfor bruket, har betydning for om de vil overta.

Ut fra ovenstående kan det se ut til at behovet for tilleggsjord (eid eller leid) har mindre betydning for valget om overtakelse av gården, i hvert fall så lenge eiendommen ligger slik til at det er mulig å finne annet arbeid i området.

5.6.4 Oppsummering

I dag omsettes anslagsvis 20 prosent av landbruks-eiendommene utenfor familien, men andelen er økende. Videre overtas i underkant av 40 prosent av gårdsbrukene av den best odelsberettigede. Dette skyldes trolig først og fremst at inntjeningen i landbruket har gått ned, men også at de odelsberettigede i større grad enn tidligere velger ut fra egne interesser. I den forbindelse er det nok større aksept fra familie og lokalsamfunn i dag enn tidligere for at den odelsberettigede skal kunne velge bort landbruksyrket til fordel for noe annet. Videre spiller antakelig fraværet av fagmiljø samt lite ferie og fritid en ikke ubetydelig rolle for rekrutteringen, særlig til husdyr- og heltidsbruk.

Resultatet er uansett at de fleste landbrukseiendommene ikke går over til den best odelsberettigede, men til andre eiere som i de fleste tilfellene må antas å ha større interesse for faget. Slik sett rekrutteres nye gårdbrukere i stadig større grad blant personer som ikke har best odelsrett og personer uten odelsrett. Uavhengig av foranstående

er det likevel interessant å merke seg at det blant landbruksskoleelevene er vesentlig større interesse for å overta gårdsbruk blant dem som faktisk har i utsikt å gjøre dette (odelsbarna), enn blant dem som ikke er i denne situasjonen, jf. tabell 5.39.

Videre er odelsretten fortsatt positiv for den som skal forberede seg på en fremtidig karriere som bonde, i og med at odelsretten gir ham/henne «sikkerhet» for at vedkommende en gang får overta eiendommen. Dette gjelder særlig for kvinner som ønsker å overta gården, jf. ovenfor under punkt 5.5.3. Utvalget vil i den forbindelse bemerke at odelsloven kan ha relativt stor betydning for den som ønsker å overta eiendommen, mens den ser ut til å ha mindre betydning for den som ikke ønsker å overta.

Utvalget vil ellers bemerke at «slektstanken» og den følelsesmessige tilknytning til eiendommen trolig er et sterkere incitament for å holde gården i familien enn selve odelsretten. I lys av dette vil nok et salg ut fra familien ofte være avhengig av at selgeren mener å ha fått en rimelig kompensasjon for å gi fra seg slektsgården.

For at det skal bli enklere å avhende odelseiendom, foreslår Utvalget å utvide adgangen etter § 20 til å få avklart på forhånd om noen av de odelsberettigede vil overta eiendommen. I dag er det ikke sjelden slik at enkelte odelsberettigede verken vil ta standpunkt til om de ønsker å overta eiendommen direkte fra selgeren eller vil fraskrive seg adgangen til å benytte sin odelsrett etter et eventuelt salg. En slik fremgangsmåte er ofte motivert av et ønske om å få betaling for å fraskrive seg odelsretten, noe som klart er problematisk for eierens ønske om å avhende eiendommen. En lovendring slik Utvalget foreslår, vil motvirke en slik utilsikket misbruk av odelsretten og gjøre avhendelsen atskillig mer forutsigbar for både selger og kjøper.

Utvalget mener ellers at odelsrett til de minste landbrukseiendommene kan slå uheldig ut i forhold til rekrutteringen. Det vises særlig til at det for disse eiendommene er vanligere og dessuten lettere å få fritak fra boplikten enn for de større eiendommene. Små odelsbruk kan derfor erverves ved direkte eller indirekte bruk av odelsrett og deretter nyttes som rene ferie-/fritidseiendommer uten at verken bosettings- eller rekrutterings-hensynet ivaretas. Utvalget mener at dette problemet kan reduseres ved heving av arealgrensene for odlingsjord. Det vises til innstillingens punkt 5.3 og merknadene til §§ 1 og 2 under punkt 6.1.2 nedenfor.

Ytterligere vil odelsretten fortsatt bidra til å motvirke såkalt «storgodsoppsamling» i landbruket, jf. nærmere om dette under del C nedenfor.

⁸⁸⁾ 35 prosent av mennene og 22 prosent av kvinnene.

5.7 Odelsrettens betydning for prisnivået på landbrukseiendommer

5.7.1 Regulering av prisene på landbrukseiendom – en oversikt

I formålsbestemmelsen i konsesjonsloven § 1 heter det:

«Denne lov har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. jord-, hage- og skogbruksnæringens (landbruksnæringen),
2. behovet for utbyggingsgrunn,
3. allmenne naturverninteresser og friluftsin-teresser,
4. en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom,
5. hensynet til bosettingen.»

I nærværende sammenheng er det særlig nr. 4 om «samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» som er av interesse. Betydningen av dette element er også kommet til uttrykk i § 7:

«Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det er grunn til å anta at erververen først og fremst tar sikte på å plassere kapital i eiendommen, eller dersom ervervet kan sees som et ledd i oppsamling av fast eiendom. Det samme gjelder hvis det er grunn til å anta at erververen tar sikte på å skaffe seg vinning ved å selge eiendommen eller deler av den innen kort tid.»

Punkt 4 i § 1 kom inn i loven etter landbrukskomiteens initiativ – med følgende korte begrunnelse:

«*Komiteen* er videre enig om at konsesjonsloven bør brukes som et middel for å oppnå at det blir et rimelig prisnivå på faste eiendommer» (Innst. O. nr. 22 (1973-74) side 6).

Pris har vært en viktig faktor ved vurderingen av om konsesjon skal gis, og særlig har dette gjeldt for landbrukseiendommer. Landbruksdepartementet har klarlagt dette gjennom en rekke rundskriv som gir – som det heter i det siste rundskriv M-3/2002 (april 2002) – «retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved behandlingen av søknader om konsesjon». Dette rundskrivet ble endret 10. desember 2002, jf. rundskriv M-7/

2002: Endringer i rundskriv M-3/2002 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon – kapitaliseringsrentefot m.m. for skog.

Fra rundskriv M-3/2002 gjengis:

«For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Hensikten med kontroll av prisene på landbrukseiendommer ved konsesjon er imidlertid ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommenes funksjon som kredittgrunnlag» (side 6).

De retningslinjer som Landbruksdepartementet har trukket opp, har vært forelagt Stortinget ved flere anledninger, slik det fremgår av rundskriv M-3/2002:

«Retningslinjene (rundskriv M-147/80) ble lagt fram for Stortinget som uttrykt vedlegg til St.meld. nr. 76 (1979-80) Om praktiseringen av jord- og konsesjonslovgivningen i 1979. I Innst. S. nr. 2 (1980-81) ga landbrukskomiteen bl.a. følgende merknader knyttet til retningslinjene:

«Komiteen ser positivt på at departementet etter grundige forarbeider har funnet det mulig å utarbeide en nærmere veiledning for fastsettelse av pris på landbrukseiendommer. Komiteen har merket seg at prisfastsettelsen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog og kostnadsverdien av bygninger. Komiteen ser dette som et godt grunnlag for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling til beste for yrkesutøverne i landbruket. Det er etter komiteens mening særlig viktig at prisen på landbrukseiendommer holdes på et nivå som gir mulighet for en brukbar økonomi også for dem som skal overta en eiendom» (side 3-4)».

De to hovedelementer ved prisvurderingen av landbrukseiendommer er altså:

- avkastningsverdien av jord og skog, og
- kostnadsverdien av bygninger.

Prisnivåets betydning for landbruket er behandlet i St.meld. nr. 19 (1999-2000) og Innst. S. nr. 167 (1999-2000). Sentrale utsagn derfra er også gjengitt i rundskriv M-3/2002. Priskontrollspørsmålene omtales i meldingen side 128-129. Etter en pro et contra-drøftelse – noen av argumentene vil Utvalget komme tilbake til – uttaler departementet:

«Departementet antar etter dette at eventuell oppheving av priskontrollen neppe fører til økt omsetning av selvstendige bruk i distriktene, men det kan føre til økt salgsvilje for tilleggsjord, og økt utbud av tettstedsnære landbruksenheter med stor boverdi.

Sett på bakgrunn av at samfunnet setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen, herunder overfører store beløp til næringen for å legge til rette for produksjon av mat, trevirke og fellesgoder, mener departementet at det bør være et mål å beholde et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom. Oppheves priskontrollen vil næringsutøverne, særlig i tettstedsnære områder, binde opp større kapital. Oppheving vil også gi skjevere inntektsfordeling over generasjonsintervallene. Departementet kan ikke se at dette er i samsvar med ønsket om å bedre landbrukets inntektsmuligheter, jf. kap. 5.7.

Departementet mener etter dette at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.

En viser til at samspillet mellom odelsloven og konsesjonslovens regler bidrar til et prisnivå som favoriserer den som overtar landbrukseiendom. Etter departementets syn bør hensynet til den som skal overta eiendommen og bruke den som bolig og arbeidsplass danne grunnlaget for hva som er ønskelig prisnivå» (side 128).

Her trekkes altså den konklusjon at priskontrollen skal beholdes, men det sies også at «[p]rinsippene for priskontroll ved erverv av landbrukseiendom skal gjennomgås» (side 150).

Næringskomiteens flertall var enig i disse synspunkter:

«*Komiteens flertall*, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, er enig med departementet i at priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom bør beholdes. *Flertallet* viser i den forbindelse til at samfunnet bl.a gjen-

nom overføringene til næringen setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen på jordbrukseiendommene. I en slik situasjon mener *flertallet* at det er et mål å legge til rette for et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved overdragelse av landbrukseiendom. Etter *flertallets* oppfatning bidrar samvirket mellom odelsretten, regler om boplikt og priskontroll etter konsesjonsloven til en slik prisdannelse i dag. Dette standpunktet er imidlertid ikke til hinder for at det foretas en vurdering av prinsippene for priskontrollen i samsvar med departementets forslag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til partiets særmerknader under kap. 1- Generelle merknader.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at landbruksmyndighetene i kraft av konsesjonsloven kan fastsette prisen ved omsetting av landbrukseiendommer. Dersom kjøper og selger av en landeiendom blir enige om en pris som etter landbruksmyndighetenes syn er for høy, kan salget kreves omgjort til en lavere pris. Denne ordningen har vært praktisert ved at Landbruksdepartementet har sendt ut skriv om hvilken kalkulasjonsrente som til enhver tid skal benyttes ved omsetning av landbrukseiendommer. I dag er den fastsatt til sju prosent. For jord- og skogeiendommer ligger den *reelle* kapitalavkastningsrenten adskillig lavere. Kalkulasjonsrenten er dessuten høyere enn den avkastning som kan oppnås ved alternativ kapitalplassering. Dette fører til at landbrukseiendommene omsettes for en lavere pris enn om prisen var et resultat av en frivillig avtale mellom kjøper og selger. Myndighetenes prisfastsettingspolitikk gir dermed kunstig lave priser på landbrukseiendommer. Siden man ved et eventuelt salg får lite eller ingenting igjen av investert kapital, uteblir ofte investeringene i landbruket. I tillegg er bankvesenet naturlig nok tilbakeholdende med å finansiere prosjekter som ikke øker verdien på investeringsobjektet. Tilgangen på kapital er derfor et tilbakevendende problem innenfor landbruket. *Disse medlemmer* understreker at prisreguleringen samtidig fører til både lavere rekruttering og lavere omsetning av landbrukseiendommer enn det som ellers hadde vært tilfelle. Potensielle selgere ønsker ikke å selge til underpris, og beholder derfor eiendommene så lenge de kan i håp om at prisen en gang i fremtiden vil reflektere eiendommens reelle verdi. I mellomtiden forfaller eiendommen. En realistisk verdifastsettelse vil gjøre det lettere å finansiere investeringer, og dermed øke lønnsomheten i landbruket. Et annet problem ved den lave prisfastsettelsen er at de eiendomstransaksjonene som faktisk finner sted ofte involverer store pengesum-

mer « under bordet».» (Innst. S. nr. 167 side 41).

For skogeiendommer foreligger det endel relevante uttalelser om prisvurderingen. Her nevnes først skogmeldingen i St.meld. nr. 17 (1998-99) der det i punkt 9.1.2 sies:

«Jord- og konsesjonslovgivningen er et viktig virkemiddel i landbrukspolitikken. Den videre utviklingen og praktiseringen av dette lovverket vil bli drøftet nærmere i en egen melding om landbrukspolitikken. Dagens praktisering av dette lovverket (og forskriftene knyttet til det) har i skogbrukssammenheng som konsekvens at omsetningsprisen på skog i for liten grad reflekterer verdien av investeringene. Slik sett kan dagens praksis medføre reduserte investeringer, lav skjøtselsintensitet, og begrensede muligheter for interesserte og aktive skogiere til å utvide sitt næringsmessige grunnlag. Departementet legger til grunn at praktiseringen av prisreguleringsbestemmelsene har vært mer restriktiv enn det er grunnlag for, og vil gi retningslinjer for dette som bidrar til at praktiseringen i større grad stimulerer til et aktivt skogbruk.»

Og Næringskomiteen kommenterte prisspørsmålet for skog slik:

«Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene i Fremskrittspartiet og Høyre, har merket seg at Regjeringen mener at praktiseringen av dagens prisreguleringsbestemmelser i forhold til skog har vært mer restriktiv enn det er grunnlag for. Flertallet slutter seg til at dette forholdet rettes opp gjennom mer konkrete retningslinjer for praktiseringen. Flertallet mener at en høyere pris på skogeiendommer vil kunne stimulere til et høyere investeringsnivå. Det er samtidig viktig at prisnivået ikke blir til hinder for at eiendommene kan overtas og drives med en rimelig avkastning for kjøperen. Flertallet mener det kan være grunnlag for å vurdere en særskilt kalkulasjonsrente for verdsetting av skog» (Innst. S. nr. 208 (1989-99)).

En endret holdning kom til uttrykk i Landbruksmeldingen (St.meld. nr. 19 (1999-2000)), og dette er sammenfattet i Rundskriv M-3/2002 slik:

«Det som er kommet til uttrykk i Landbruksmeldingen om endret praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse kan sammenfattes slik:

- endringer som i større grad kan stimulere til et aktivt skogbruk bør vurderes

- en bør vurdere å justere prinsippene for verdsetting av tilleggsjord. Aksept for høyere verdi på tilleggsjord kan føre til at eiere selger jordbruksareal som tilleggsjord fremfor å leie bort
- boverdien bør reflekteres bedre. Det er grunnlag for å legge til boverdi i flere tilfelle enn i dag.»

5.7.2 Nærmere om eierskifte av odelseiendommer

For å kunne vurdere hvilken forbindelse det kan være mellom prisnivået for landbrukseiendommer og odelsretten, er det nødvendig først å gi en oversikt over hvorledes eiendomsovergang skjer for landbrukseiendommer.

Tabellene 5.40 og 5.41 er utarbeidet av Statistisk Sentralbyrå. Tabell 5.40 viser at vi i 2002 hadde 158.794 tinglyste omsetninger av fast eiendom. Bolig- og fritidseiendommer dominerte med henholdsvis 109.665 og 26.015, mens antallet for den sammenslåtte kategori landbruks-/fiskeieieendommer er 8.383 (hvilket er en nedgang på ca. 8 prosent i forhold til de foregående år). Utvalget legger til grunn at landbrukseiendommene klart utgjør hovedtyngden i denne sammensatte kategorien.

I denne sammenheng minnes det om de tall som er nevnt foran i 5.3 for landbrukseiendommer med jordbruksareal over 5 dekar. I 2002 var antallet slike enheter et sted mellom ca. 173.000 og 181.000. I tillegg kommer rene skogeiendommer. Dette betyr at eierskiftetakten er 4-5 prosent pr. år.

Av særlig interesse er hvorledes eller på hvilket grunnlag hjemmeloverføringen er skjedd.

Av tabell 5.41 fremgår det at antall hjemmeloverføringer i 2002 i kategorien «landbruks-/fiskeieieendom» var 8.316 (i den foregående tabell er festeforhold inkludert med 67). Det helt dominerende antall hjemmeloverføringer skjedde åpenbart innen familien/slekten: Uskifte og skifte utgjorde henholdsvis 8 og 23,8 prosent av totalen. Det er grunn til å anta at de fleste av gavetilfellene tilhørte samme kategori – de utgjorde 28,7 prosent av totalen. Også innen gruppen «fritt salg» – 2.388 eller 28,7 prosent – og gruppen «annet og uopp-gitt» – 1.174 eller 14,1 prosent – må det antas at et ikke ubetydelig antall gjaldt transaksjoner innen slekten.

Storparten av eierskiftene for landbrukseiendommer skjer således innen slekten, og dette forholdet setter naturlig nok sitt preg på det økonomiske oppgjøret. Utvalget antar at også uten odels- og åsetesrett ville slektstransaksjonene vært dominerende. Men odels- og åsetesretten må antas å

Tabell 5.40

Type eiendom	1999	2000	2001	2002*
I alt	144 609	151 815	156 391	158 794
Boligeiendom	97 406	101 761	106 206	109 665
Med bygning	86 945	90 912	96 576	99 017
Uten bygning	10 461	10 849	9 630	10 648
Fritidseiendom	23 240	25 719	25 322	26 015
Med bygning	17 819	19 171	19 274	19 665
Uten bygning	5 421	6 548	6 048	6 350
Landbruks-/fiskeieiendom	9 110	9 194	9 003	8 383
Med bygning	7 518	7 684	7 431	6 936
Uten bygning	1 592	1 510	1 572	1 447
Forretnings-/kontoreiendom	2 880	2 904	2 726	2 605
Med bygning	2 532	2 548	2 402	2 275
Uten bygning	348	356	324	330
Industrieiendom	1 936	1 784	1 609	1 536
Med bygning	1 265	1 153	1 033	1 029
Uten bygning	671	631	576	507
Kommunikasjon	592	695	684	546
Annen	7 648	7 785	8 187	7 640
Uoppgitt	1 797	1 973	2 654	2 404

ha en ikke uvesentlig betydning: Når man vet at en odelsberettiget kan gå til løsnings sak ved salg til en ikke odelsberettiget, vil dette i mange tilfelle medføre at eventuelle ønsker om salg til en utenforstående ikke blir realisert, og når man vet at odelsberettigede/livsarvinger kan kreve eiendommen utlagt til seg på skiftet, legger det en demper på lysten til å skrive testament til fordel for en utenforstående.

Ved overdragelser (i betydningen salg) må det regnes med at vilkårene jevnt over er rimelige sett med den overtagendes øyne. Dette gjelder nok især ved overdragelse til barn eller barnebarn – og det må antas å være tilfellet også der foreldrene ønsker at de verdier som de etterlater seg, prinsipielt skal fordeles noenlunde likt mellom etterkommerne. Her er åsetesretten en viktig faktor, idet mange overdragelser skjer under hensyntagen til åsetesretten. Den som nærmer seg pensjonsalder

ren og vil overlate eiendommen til yngre krefter, vil gjerne følge åsetesprinsippene. Når således foreldrene vil slutte med driften, overdras eiendommen til barn (eventuelt barnebarn) etter tilsvarende prinsipper som ved et arveoppgjør. Åsetesretten – og for den saks skyld odelsretten – angir hvem eiendommen skal (bør) overføres til, og prisen fastlegges gjerne etter det åsetesrettslige prinsipp om hva som er «rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre» (odelsloven § 56).

Ved overtagelse på skifte blir det ofte spørsmål om verdsettelse av eiendommen i forhold til medarvinger, og her setter åsetesretten og odelsretten inn med full tyngde. Den best odelsberettigede av arvingene har krav på å overta eiendommen (jf. skifteloven § 62). Er arvingene livsarvinger, kan de påberope seg åsetesretten – i tillegg til odelsretten hvis de har odelsrett, men som selvstendig grunnlag der de ikke har odelsrett (jf. skifteloven

Tabell 5.41

Type eiendom	Etablering av feste	Feste- overgang	Hjemmeloverføring						
			I alt	Fritt salg	Gave	Tvangs- salg	Uskifte- bevilling	Skifte- oppgjør	Annet og uoppgitt
I alt	2 622	15 925	140 247	88 829	9 822	716	9 008	18 787	13 085
Boligeiendom	318	9 446	99 901	70 685	4 110	457	5 372	12 378	6 899
Med bygning	87	9 209	89 721	63 295	3 147	431	5 287	12 127	5 434
Uten bygning	231	237	10 180	7 390	963	26	85	251	1 465
Fritidseiendom	1 823	5 239	18 953	9 746	2 961	54	1 442	2 968	1 782
Med bygning	283	4 955	14 427	6 780	2 226	45	1 358	2 685	1 333
Uten bygning	1 540	284	4 526	2 966	735	9	84	283	449
Landbruks-/ fiskeieiendom	17	50	8 316	2 388	2 042	67	664	1 981	1 174
Med bygning	4	34	6 898	1 853	1 898	52	571	1 740	784
Uten bygning	13	16	1 418	535	144	15	93	241	390
Forretnings-/ kontoreiendom	60	293	2 252	1 783	48	18	38	72	293
Med bygning	15	278	1 982	1 579	42	16	35	64	246
Uten bygning	45	15	270	204	6	2	3	8	47
Industrieiendom	79	170	1 287	988	27	10	16	35	211
Med bygning	15	145	869	648	24	5	14	28	150
Uten bygning	64	25	418	340	3	5	2	7	61
Kommunikasjon	2	6	538	171	7	24	3	9	324
Annen	285	420	6 935	2 880	565	80	503	1 006	1 901
Uoppgitt	38	301	2 065	188	62	6	970	338	501

§ 62 samt odelsloven § 51). Eldste i barneflokket har *krav* på å overta (jf. odelsloven § 51, jf. skifteloven § 62), og vedkommende har *krav* på å overta i henhold til takst som er «rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre».

Sammenfatningsvis: De aller fleste eiendoms- overganger er innen slekten, og vederlaget som ytes – i form av kjøpesum eller belastning ved arve- oppgjør – følger som den store hovedregel ikke strengt forretningsmessige prinsipper. Det vil si at erververen overtar eiendommen til en lavere pris enn den som kunne vært oppnådd ved regulært salg til høystbetalende tredjeperson. At overgan- gene innen slekten stort sett ikke fanges opp av

konsesjonsreglene, jf. konsesjonsloven § 6, og der- med priskontrollreglene, fører altså ikke til at pris- nivået blir liggende på et så høyt nivå at det kom- mer i strid med landbrukspolitiske målsettinger.

Det mindre antall eiendoms- overganger som faller utenom gruppen slektstransaksjoner, vil i prinsippet være underlagt konsesjonsreglene med deres priskontrollsystem. Her er det imidlertid noen reservasjoner som må nevnes:

- i. Viktigste er at konsesjonsreglene ikke gjelder for jord- og skogbrukseiendommer under 20 dekar (konsesjonsloven § 6 første ledd nr. 1 annet punktum). Av statistikken gjengitt under punkt 5.3 ovenfor fremgår det at antall land-

brukseiendommer med jordbruksareal på 5-20 dekar er betydelig (ca. 44.000 eller ca. 25 prosent av totalantallet), men konsesjonsfriheten omfatter ikke alle disse eiendommene, idet konsesjonsfriheten beror på eiendommens totalareal, det vil si at utmark teller med. Likefullt er det et betydelig antall mindre landbrukseiendommer som ikke er underlagt priskontroll.

- ii. Ved odelsløsning har ikke domstolene følt seg bundet av konsesjonsprisnivået når taksten skal settes.
- iii. Ved ekspropriasjon blir taksten satt i samsvar med reglene i vederlagsloven av 1984.

Med andre ord: Det er et relativt lite antall eiendomsoverganger der prisene blir vurdert i forhold til konsesjonslovens regelverk. Hvilken betydning konsesjonsprisnivået har for vederlagsfastsettelsen ved slektstransaksjoner, er det vanskelig å si noe sikkert om, men antagelig gir det i noen utstrekning en styringseffekt ved at det gir en bakgrunn ved fastsettelsen av hva som ansees som rimelig vederlag i en transaksjon mellom slektninger.

Odelsrettens betydning for prisnivået kan sammenfattes slik:

Der bruk av odelsretten skjer gjennom en løsningssak, vil vederlaget bli fastsatt ved odelstakst. I endel tilfelle vil nok mange mene at verdien settes i overkant av hva som ville blitt ansett som akseptabelt ved et konsesjonspliktig erverv. Odelsløsningstilfellene er imidlertid ikke så mange at de gir merkbar innflytelse på prisnivået. Odelsrettens betydning for prisnivået er nok først og fremst at odelsretten – og åsetesretten – medfører at antallet slektstransaksjoner blir større enn ellers, og ved slike er det klar tendens til lavere verdsettelse.

5.8 Sameie/selskapsforhold

5.8.1 Sameie- og selskapsformer i landbruket – en oversikt

Med henblikk på odelsretten er det sameie og selskapsforhold vedrørende eiendomsretten til landbrukseiendom som er av interesse. Ulike former for fellesskap når det gjelder innkjøp, videreføring og salg av landbruksprodukter spiller en stor rolle i landbruket, men den faste eiendom som i den forbindelse utnyttes, faller utenfor det som skal behandles her. Noen grensetilfelle er det riktignok, for eksempel kan andelsrettigheter til en foredlingsbedrift som har sitt eget bruksnummer, være knyttet til en landbrukseiendom på en slik

måte at rettighetene følger med når eiendommen overdras. Slike rettigheter vil imidlertid ikke spille noen rolle ved avgjørelsen av om en eiendom er odlingsjord eller ikke. Undertiden kan det være fellesskap i anlegg eller lignende på en eiendom som er odlingsjord. Er det tale om større anlegg, vil de benyttede arealer kunne falle inn under odelsloven § 3 første ledd om «industrielle føretak», det vil si at odelsrett ikke kan hevdes til disse arealer, og skulle odelsrett være hevdet før virksomheten anlegges, vil arealet nå tape sin karakter av odelsjord (jf. Rt. 2001 side 555). Etter § 3 annet ledd kan det imidlertid være slik at et «føretak etter sitt slag og sin storleik» må regnes som «tilhøyrse til ein jordbrukseigedom». Om det unntaksvis skulle være et fellesskap i et slikt anlegg (for eksempel et sagbruk), er dette et marginalet spørsmål som det ikke er nødvendig å vurdere nærmere her.

Det er heller ikke grunn til komme inn på driftsselskaper, jf. beskrivelsen i St.meld. nr. 19 (1999-2000) side 138 om at det «de senere år har vært en utvikling mot hyppigere etablering av ulike former for driftsselskaper i jordbruket». Disse fellesskap vedrører i alminnelighet ikke de odelsrettslige spørsmål, idet selskaper av denne art «i første rekke ... omfatter driften, og innebærer normalt ikke overføring av eierrettigheter fra gårdbruker til selskap» (side 138).

De landbrukspolitiske spørsmål om fellesskap med hensyn til eiendomsretten til landbruksjord kan man møte i mange former. Noen typiske former er disse:

- i. Det kan være et ordinært tingsrettslig sameie – med to eller flere sameiere, med like eller ulike parter i sameiet.

Forsåvidt bør det sondres mellom sameie utenfor og i slekten/familien.

Sameie utenom slekten forekommer i dag i liten grad for dyrket jord. For skog er derimot sameie en utbredt form som har tradisjoner langt tilbake. Også for utmarksstrekninger der jakt og fiske har vært det viktigste, er sameie ikke uvanlig. Og i våre dager er det nok også en økende tendens i retning av at mer marginale jordbruk blir kjøpt av flere i fellesskap med sikte på fritidsbruk. Især i de siste tilfeller vil reglene om bo- og driveplikt kunne medføre at sameiemuligheten begrenses.

Ved sameie innen slekten/familien er det naturlig å sondre mellom sameie mellom ektefeller/samboere og sameie mellom andre – typisk mellom søsken. Hvor sameierne er ektefeller/samboere, vil eierskapet oftest være forbundet med aktivt landbruk, på tilsvarende vis som ved eneeie. Slik kan det også være for

eksempel der to søsken overtar gårdsbruket fra far/mor, men det er på det rene at i svært mange tilfeller forholder det seg ikke på det vis. Ofte vil en skiftesituasjon gli over i et tingsrettslig sameie. Kriteriene for når dette skjer er imidlertid usikre. Denne siden av sameiespørsmålene er for Nordland fylkes vedkommende beskrevet utførlig i en rapport av februar 2002 («Hovedrapport fra prosjektet «Bedre bruks- og eierstruktur på landbrukseiendommer i Nordland»»). Utvalget kommer nærmere tilbake til denne rapporten nedenfor.

- ii. Der flere sammen driver landbruksjord, kan det etter omstendighetene være slik at fellesskapet må karakteriseres som et ansvarlig selskap. Se her selskapsloven av 21. juni 1985 nr. 83 § 1-1 der selskap defineres som økonomisk virksomhet som «utøves for to eller flere deltakeres felles regning og risiko». Skal selskapet være «ansvarlig», må deltagerne hefte personlig.

Grensen mellom det tingsrettslige sameie og det ansvarlige selskap kan være vanskelig å trekke. Men i nærværende sammenheng er den av mindre interesse, og det gjøres derfor den forenkling at det som gjelder for sameie, stort sett antas å få anvendelse også på ansvarlige selskaper.

- iii. Motsetningen til sameiet (og det ansvarlige selskap) er de fellesskap der deltagerne hefter med det kapitalinnskudd de har gjort. Vi har da i praksis å gjøre med et aksjeselskap, der aksjenes antall er konstant, eller et andelslag, der andelenes antall (og dermed antallet deltagere) kan variere. Også her kan det forenkles slik at fremstillingen knyttes til aksjeselskapet som eier av landbruksjord.

Skjematisk kan det sondres mellom aksjeselskap der aksjonærene driver eiendommen, og selskap

der aksjonærene ikke har noe med den daglige driften å gjøre. I det siste tilfellet overlates den daglige driften til en annen – som kan være ansatt eller leietager. For den første gruppens vedkommende minnes det om at vi kan ha enmannsaksjeselskaper – det vil si at den som faktisk driver eiendommen, kan være eneinnhaver av aksjene i det selskapet som eier eiendommen.

Opplysningene om eierforholdet i dag er dårlige. Noen data kan imidlertid hentes fra St.meld. nr. 19 (1999-2000) side 120. Disse er inntatt i tabell 5.42.

Disse tallene er kommentert slik fra Landbruksdepartementets side:

«Langt de fleste landbrukseiendommer i Norge eies av enkeltpersoner. Det er ikke tendenser til store endringer i den nåværende fordelingen av eiere. Det er flere årsaker til dette. En årsak er omfanget av landbrukseiendommer som det er odelsrett på. Det er vanlig å anta at noe nær 80 prosent av eierne har odelsrett til eiendommen. En stor andel av eiendommene omsettes dessuten innen nær familie. Dette går fram dersom en sammenligner statistikk over tinglysning av omsatte landbrukseiendommer med omfanget konsesjonssaker. Det går fram av landbrukstelling for 1989 fra Statistisk sentralbyrå at noe nær 40 prosent av de daværende eierne hadde eid eiendommen sin i mer enn 20 år. Det går fram av statistikken fra 1989 at jordbruksarealet på ca. 42.000 (24 prosent) eiendommer eid av enkeltpersoner var mindre enn 20 dekar. Det går også fram at hovedtyngden av de eiendommene som var eid av dødsbo besto av relativt små produktive arealer. Nær 50 prosent av enhetene hadde mindre enn 20 dekar jordbruksareal, og mer enn 60 prosent av enhetene hadde mindre enn 100 dekar skog. Hovedtyngden av aksjeselskaper eide også eiendommer med små produksjonsareal. Ca. 55 prosent av disse eiendommene hadde mindre enn 20

Tabell 5.42 Landbrukseiendommer fordelt på type eierskap

Eiere	Antall eiendommer	prosent
Enkeltperson	76 102	96,3 %
Dødsbo	2 964	1,6 %
Sameie	76	0,4 %
Interessentskap	1 264	0,7 %
Aksjeselskap	69	0,3 %
Kommune	510	0,3 %
Bygdeallmenning	67	0,0 %
Statsallmenning	116	0,1 %
Opplysningsvesenets fond og annen stats eiendom	733	0,4 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå, landbrukstelling 1989

dekar jordbruksareal og ca. 41 prosent hadde mindre enn 100 dekar produktiv skog.

Undersøkelser fra Nordland viser at det i tiden etter 1989 er blitt langt flere dødsbo som står som eiere av landbrukseiendommer. I 1997 ble det registrert mer enn 1.700 slike eiendommer i fylket. Mange arvinger vil være passive i en skiftesituasjon der boets eiendom gir liten økonomisk avkastning ved drift og lav realisasjonsverdi som boplass eller til fritidsformål. Departementet antar derfor at omfanget «dødsbosameier» for små landbrukseiendommer i distriktene vil kunne øke i tida framover.»

Utvalget vil for sin del bemerke at tallene er gamle og at det nok kan stilles spørsmålstegn ved tabelens kategorier dødsbo, sameie og interessentskap – i alle fall ut fra dagens situasjon. Således er det påfallende lave tall for sameie idet det må antas at det i et ikke ubetydelig antall tilfeller er sameie mellom ektefeller/samboere. Og for de nyere tallene fra Nordland fylke gjelder blant annet at uskiftetillfellene visstnok er rubrisert som dødsboer. Det vesentlige er imidlertid at det overveiende antall landbrukseiendommer utvilsomt er eneeiet og at denne tendens i alle fall ikke svekkes når man går fra de mindre til de større eiendommene.

5.8.2 De landbrukspolitiske holdninger til fellesskap på eiersiden

I St.meld. nr. 19 (1999-2000) er det en gjennomgangstone at personlig eierskap er den landbrukspolitiske målsetting. Her er det tilstrekkelig å gjengi noen av vurderingene knyttet til aksjeselskapet som eier:

«Eierformen er i strid med *det landbrukspolitiske målet om at landbrukseiendommer bør eies av fysiske personer som selv i størst mulig grad bebor og driver sine eiendommer*. Departementet mener at slike selskapers [det vil si aksjeselskapers] erverv av landbrukseiendom ikke er forenlig med grunn tanken i odelsrettsinstituttet» (side 121, Utvalgets kursivering).

Også flere personlige eiere av en landbruks eiendom anser Landbruksdepartementet som uheldig:

«Sameier og dødsbo som ikke skiftes innen rimelig tid reiser særlige spørsmål. En del dødsbo går over til å bli sameier, og det er en tilfeldighet når denne omformingen blir synlig utad. Ved slike eierformer kan ressursutnyttelsen hemmes fordi evnen til å ta beslutninger reduseres i takt med antallet deltakere i sameiet eller boet. I praksis har det ofte fått negative følger for drift og vedlikehold av eiendommen,

for samarbeid med andre eiere om utnyttning av bl.a. utmarksressurser og for kulturlandskapet i områdene. Erfaringsmessig øker også de administrative kostnadene knyttet til offentlig oppfølging og kontroll i takt med antallet eiere. Departementet mener det er grunn til å tro at omfanget såkalte «dødsbosameier» vil øke med mindre det settes inn en målrettet virkemiddelbruk med sikte på å hindre slike eierformer. Departementet mener at det er ønskelig å endre utviklingen for omfanget av dødsbo som eierform. Som nevnt ble det i 1997 registrert mer enn 1.700 eiendommer eid av dødsbo i Nordland.

Opprettelse av sameier der eierformen ikke er utslag av en overgangsordning, bør unngås. Dette kan til en viss grad gjøres gjennom praksis etter konsesjonsloven. Det er også uheldig med et stort antall eiere til én og samme landbrukseiendom. Der faktiske omstendigheter fører til slike forhold ser departementet behov for å ta i bruk virkemidler ut over gjeldende konsesjonsregler. Departementet foreslår etter dette at det opprettes et mindre utvalg som gis i oppdrag å utarbeide forslag til virkemidler og endringer i lovgivning og rutiner knyttet til skiftesituasjonen. Utvalgets forslag må reflektere både hensynet til eierne og deres disposisjonsrett over eiendommen og de hensyn som knyttes til landbrukspolitiske mål.

Ved den forestående revisjonen av landbrukslovgivningen bør det vurderes andre tiltak som kan redusere ulempene ved disse eierformene. Det bør vurderes om jordskifterettens adgang til å gjennomføre bruksordninger i personlige sameier bør utvikles videre. Det bør dessuten vurderes om strengere praktisering av reglene om vanhevd kan redusere eierens mulighet til å være passiv over lang tid» (side 121).

Når det landbrukspolitiske målet er «at landbruks eiendommer bør eies av fysiske personer som selv i størst mulig grad bebor og driver sine eiendommer», får dette konsekvenser for leiejordspørsmålet:

«Departementet mener at eier og bruker av landbrukseiendom også på lang sikt i størst mulig grad bør være den samme. Det er ikke ønskelig med nevneverdig større omfang av leie av jordbruksareal enn i dag. Større omfang av leie vil bryte med ønsket om å ha selveiende bønder. Det vil føre til at næringsutøveren selv ikke har full rådighet over den grunnleggende produksjonsfaktoren i næringen» (side 125).

I Innst. nr. 167 (1999-2000) fra Næringskomiteen heter det på sidene 38-39 at:

«komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, [vil] peke på verdien av et lokalt eierskap til naturressursene som kan bidra til bosetting og vitalitet i lokalsamfunnet. Etter flertallets oppfatning må det tilstrebes eierformer hvor dette også i framtida er hovedregelen. Flertallet mener derfor at det som hovedregel ikke bør etableres eierformer hvor eiere ikke bor på eiendommen. Eksempler på slike eierformer er sameier eller aksjeselskap. Flertallet mener det som et utgangspunkt ikke er ønskelig å ha uansvarlige selskaper som eiere av landbrukseiendommer og mener dette utgangspunktet skal komme klart til uttrykk i gjeldende lovverk.»

Medlemmene fra Fremskrittspartiet henviser til sine generelle merknader til kapittel 1 der det blant annet fremheves «at lovene som regulerer eiendomsomsetningen [må] fjernes. Landbrukseiendommene må kunne omsettes fritt til gjeldende markedspriser» (side 7).

Sammenfatningsvis: Den dominerende landbrukspolitiske oppfatning er at landbrukseiendommer bør eies av den som driver landbruk. At landbrukseiendommer eies i sameie eller av lignende fellesskap (ansvarlig selskap/interessentskap) og især av selskaper der deltagerne ikke har et personlig ansvar (aksjeselskaper), er som den store hovedregel ikke ønskelig.

Dette må sammenholdes med det som sies i Ot. prp. nr. 79 (2002-2003) om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom i tilknytning til lovutkastets § 9 som gjelder forhold av betydning for om konsesjon skal gis for landbrukseiendom. Det uttales blant annet:

«Etter lovutkastet § 9 annet ledd skal konsesjon i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller dersom antallet sameiere utvides. ...

Departementets forslag innebærer at en fortsatt kan akseptere at samboere eier landbrukseiendom i sameie. Departementet mener det bør gis konsesjon til samboere som oppretter en sameiekontrakt som innebærer oppløsning av sameiet ved samlivsbrudd. Søknaden bør imidlertid behandles som et vanlig sameietilfelle når samboerne ikke vil opprette slik kontrakt.

...
Når det gjelder ansvarlige selskaper, behandles eierne i konsesjonssammenheng som ordinære sameiere, men det må tas hensyn til selskapsform og selskapsavtale.

Lovutkastet § 9 tredje ledd fastsetter at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det er et landbrukspolitisk mål at land-

brukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som i størst mulig grad bebor og driver sine eiendommer. For at det ikke skal være tvil om at det også kan gis konsesjon til et selskap med begrenset ansvar er det uttrykkelig sagt i bestemmelsen. Det må i tillegg til de momentene som er nevnt i første, annet og tredje ledd tas hensyn til dem som har yrket sitt i landbruket. Det henspiller på den som eventuelt skal bo på eiendommen og drive den for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår som sikrer at vedkommende får innflytelse på driften av eiendommen» (side 106).

Utvalget legger til grunn at forbeholdene overfor sameie ikke gjelder med full tyngde der det er tale om sameie mellom ektefeller eller samboere.

5.8.3 Hvilken betydning har odelsretten i forhold til disse målsettingene?

Utvalget vil først nevne endel odelsrettslige prinsipper før det søkes pekt på hvilke praktiske konsekvenser odelsretten har for de landbrukspolitiske målsettingene.

Odelsretten er en personlig rett. Dette innebærer blant annet at det er enkeltpersoner som kan erverve odelsrett ved hevd, og forutsetningen er da i henhold til odelsloven § 7 at vedkommende har vært reell eier av eiendommen i 20 år (eventuelt med godskrift av andres forutgående eierperioder, jf. § 10). I tillegg får alle som nedstammer fra odelsheverden odelsrett, men med den vesentlige begrensning at «nokon av foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått eignedomen med odel» (§ 8 første ledd).

Lovens hovedregel er i dag at odelsheverden må være eneeier, jf. § 4 annet ledd:

«Odelsrett kan ... ikkje hevdast til sameigepart, med mindre parten ligg til særskilt registrert grunneigedom.»

Erverver for eksempel to søsken en eiendom sammen, får ingen av dem odelsrett – hverken til hele eiendommen eller til sin eierpart. Dette var anderledes før, og derfor har vi fremdeles odelsrett til endel sameiepartar, især gjelder dette skogarealer. Men også i dag kan det oppstå odelsrett til en sameiepart på grunn av preskripsjonsreglene: Overtar den odelsberettigede eiendommen sammen med en ikke-odelsberettiget, vil vedkommende tape sin odelsrett til den part som den annen sitter med, jf. §§ 40 og 41.

Fra hovedregelen er det to unntak. Det første er angitt i § 4 annet ledd: Der det til et gårds-

bruk hører anpart typisk i en utmarksstrekning, vil erverv av odelsrett til gårdsbruket også gi odelsrett til sameieparten. At sameieparten hører til gårdsbruket («ligg til særskilt registrert grunneigedom»), innebærer at parten følger med gårdsbruket ved overdragelse, og at sameieparten bare kan overdras sammen med gårdsbruket.

Det andre unntaket er hjemlet i samodlingsreglene i § 15. Hvor en ektefelle under ekteskapet erverver en odelsfri eiendom og fullfører hevden, vil ektefellen også kunne få odelsrett. Forutsetningen er at eiendommen tilhører det ekteskapelige felleseie (grovt sagt: at verdien skal likedeles ved ekteskapets opphør) og endel andre vilkår som kan sammenfattes slik at ingen av ektefellene har hatt noen slektsmessig tilknytning til eiendommen før den ble ervervet. Samodlingen innebærer at de to får odelsrett med lik prioritet, og en praktisk viktig konsekvens av dette er at ikke bare fellesbarna, men begge særkullsbarn vil få odelsrett. Samodlingen innebærer ikke at ektefellene blir sameiere. Men sameie er ikke til hinder for samodling. Erverver ektefellene eiendommen i fellesskap – med like eller ulike parter, vil samodlingen være fullført etter 20 år, og da slik at hver får odelsrett til hele eiendommen.

I St.meld. nr. 19 (1999-2000) side 120 er det sagt (slik som også gjengitt ovenfor i 5.8.1) at det «er vanlig å anta at noe nær 80 prosent av eierne har odelsrett til eiendommen». Foran i punkt 5.6 har Utvalget lagt til grunn at det er odelsrett på ca. 76 prosent av alle eiendommer som mottok produksjonstilskudd i 1999. Av det totale antall landbruks-eiendommer er imidlertid andelen odelsjord trolig lavere enn 76 prosent. Det skyldes særlig at en stor andel av eiendommene med rundt 20 dekar jordbruksareal har tapt sin status som odelsjord ved endringen av odelsloven § 2 i 2001 og de senere års utvikling i rettspraksis med hensyn til hva som ligger i § 1-vilkåret om at eiendommen «kan nyttast til landbruksdrift». I nærværende sammenheng er det nøyaktige prosenttallet ikke så betydningsfullt. Det viktige er at de langt fleste landbrukseienere er odelsjord. Og har eieren odelsrett til eiendommen, vil det som regel finnes andre som har odelsrett (etterkommere og slektninger i sidelinjene).

Dette medfører at i den utstrekning odelsrettslige prinsipper blir fulgt ved frivillig overdragelse og ved arveoppgjør, eller blir påberopt der eiendommen havner hos en ikke-odelsberettiget, vil det personlige eierskapet bli opprettholdt. Og de landbrukspolitiske målsettingene styrkes ved at overtageren har bo- og driveplikt.

Odelsretten er med andre ord et virkemiddel

for å oppnå det som er landbrukspolitisk ønskelig.

Hvor effektivt det er i så henseende, er det vanskeligere å si noe sikkert om. Dersom odelsretten tenkes borte, vil overdragelsesmønsteret neppe endre seg radikalt. Eiendomsovergang innen slekten vil fortsatt være dominerende, selv om det ikke kan sees bort fra at odelsstatusen kan ha en motiverende betydning – odelsretten oppfattes som et privilegium og en forpliktelse. I alle fall må det antas at slike status-forestillinger etter hvert vil få mindre betydning. Hvorvidt odelsretten vil bli fulgt/påberopt, og om slektsoverdragelser vil skje dersom odelsretten er borte, vil – slik Utvalget ser det – først og fremst bero på de rammevilkår som landbruksnæringen får i tiden fremover. Og det tilføyes at bo- og driveplikt ikke behøver å være knyttet til odelsloven. Den ønskede hjemmelen vil kunne finnes i konsesjonsloven, som også mer effektivt enn odelsretten kan hindre at landbruksjord går over i sameie eller til andre former for fellesskap, især blir eiet av aksjeselskaper. Men vil man bort fra direkte inngrep av den art som konsesjonsloven hjemler, vil en privatrettslig basert odelsrett ha en effekt som samsvarer med det som er landbrukspolitisk ønskelig.

I tillegg til denne hovedkonklusjonen vil Utvalget peke på følgende:

Dagens odelsrettslige regler om sameie kan i noen utstrekning være til hinder for at man får driftsforhold som samsvarer med de landbrukspolitiske målsettinger. Det henger sammen med at det ikke går noen foreldelse mellom sameiere, jf. odelsloven § 45. Særlig ved arvefall kan dette ha den uheldige virkning at spørsmålet om hvem som skal overta eiendommen, utskytes. Arvingene overtar i fellesskap, og den best berettigede vet at hans eller hennes odelsrett ikke er gjenstand for preskripsjon, og enn mer at heller ikke løsningsretten overfor medeierne behøver komme i fare. Under slike forhold kan det ikke ventes noen forsvarlig drift av eiendommen. Riktignok vil denne vente-og-se-holdningen først og fremst gjelde marginale bruk, men slike bruk kan ofte være interessante for nabobruk som trenger tilleggsjord. Nordlandsrapporten, nevnt ovenfor, viser problemets omfang og ikke minst de vanskeligheter som løse sameieforhold volder når eiendommen søkes bragt inn i landbruksmessig produksjon, især som tilleggsjord. Utvalget fremmer derfor forslag om at § 45 skal endres slik at den gir spore til at det treffes endelige beslutninger om eiendommens fremtid forholdsvis raskt etter arvefallet. Noen effektiv sperr for vente-og-se vil dette imidlertid ikke være.

Endelig nevner Utvalget – slik som berørt ovenfor – at forholdet med sameie mellom ektefeller/samboere er særegent. Utvalget kan ikke se at det er grunn til å legge vanskeligheter i veien for sameie der det ofte vil være et sterkt fellesskap knyttet til bolig og arbeid. Dette gir bakgrunn for forslag om at samboere i noen utstrekning skal kunne samodle (utk. § 15) og især til regler om at det for samboere som for ektefeller ikke skal gå noen foreldelse dem imellom når den ikke-odelsberettigede har hjemmel til hele eller en andel av odelseiendommen (§ 47).

5.9 Sammenfatning

Sammenlignet med ikke odelsberettigede brukere har odelsberettigede brukere oftere landbruksutdanning, og landbruksutdanningen er som regel av lengre varighet. Videre har odelsberettigede brukere i gjennomsnitt en høyere inntjening på gården, sammenlignet med ikke odelsberettigede brukere. Det er ikke påvist eller forsøkt påvist at disse ulikhetene har noen direkte sammenheng med odelsretten. Utvalget legger likevel til grunn at de sosiokulturelle verdiene som knytter seg til den odelsrettslige tradisjon, har stor betydning for de odelsberettigede brukernes sosialisering⁸⁹⁾ i landbruket, og derav i de valg som foretas. Dette gjelder både den yngre generasjon med hensyn til skoloring, og den eldre generasjon med sikte på at den yngre skal få best mulig vilkår for å drive gården videre. Utvalget har videre merket seg at det blant landbruksskoleelevene er vesentlig større interesse for å overta et gårdsbruk blant barn med best odelsrett, enn blant de øvrige landbruksskoleelevene. Det er nærliggende å anta at også dette forholdet er foranlediget av den sosialisering i landbruket som de odelsberettigede barna har fått gjennom oppveksten på gården. Dertil har de odelsberettigede barna svært stor grad av sikkerhet for at de faktisk vil få overta odelsgården. Samtidig er det slik at de barna som ikke er interessert i å overta eiendommen, i dag i langt større grad enn tidligere, heller lar eiendommen gå videre til andre. Odelslovutvalget vil videre gjøre det enklere å avhende en odelseiendom til personer som

er interessert i å overta eiendommen på det tidspunkt nåværende eier ønsker å avvikle driften. Det vises særlig til punktene 6.6.2 og 6.10 nedenfor.

Utvalget mener videre at odelslovens regler om likestilling mellom kjønnene også preger yrkesutøverne i landbruket, og gir en viktig signaleffekt om et samfunnsmessig ønsket mål. Denne signaleffekten vil forsterkes ved forslaget om full likestilling uavhengig av fødselstidspunkt, jf. punkt 4 ovenfor og 6.15 nedenfor. Utvalget mener på denne bakgrunn at de sosiokulturelle holdninger som virker gjennom odelsloven, bidrar til å styrke både rekrutteringen og likestillingen i landbruket.

Odelsretten har trolig i noen grad – og i samvirke med andre faktorer – bidratt til å opprettholde mindre bruk, og slik sett medvirket til gapet mellom eier- og driftsenheter. Det er imidlertid tvilsomt om den reelle effekten av odelsretten har vært stor i denne sammenhengen, jf. det forhold at leiejordsandelen i Norge ikke er høy sammenlignet med andre europeiske land uten odelsrettslig tradisjon. Det har etter Utvalgets syn hatt større betydning at eiere av små landbrukseiendommer ikke har fått en pris som har vært god nok til at hun/han ønsket å selge eiendommen. Tilsvarende er pris et problem i relasjon til spørsmålet om bosetting og lokalt eierskap. Det har vist seg at prisnivået for bruk som det hviler boplikt på, i mange tilfeller er for lavt til at eieren ønsker å selge, mens bruk til fritidsbosetting oftest går til en (langt) høyere pris. Odelsretten har i denne sammenhengen først og fremst betydning når eiendommen er så liten at det er grunnlag for å gi varig fritak fra bo- og driveplikten. Utvalget vil på bakgrunn av det foranstående fremme forslag om å øke grensen for odlingsjord, jf. nedenfor under punkt 6.1.2, for å unngå at eiendommer med beskjeden næringsmessig betydning (fritidseiendommer), løses på odel.

Når det gjelder eiendommer med større næringsmessig betydning, vil odelsretten i samvirke med boplikten medvirke til at arealressursene eies lokalt.

Det er ellers slik at odelsloven i dag tar sikte på å legge til rette for oppløsning av sameier i fast eiendom. Utvalget har merket seg at sameie likevel er en utstrakt eierform, særlig når det gjelder mindre bruk i mer marginale jordbruksområder. Utvalget vil på denne bakgrunn fremme forslag som tar sikte på å motvirke dette problemet.

⁸⁹⁾ Den sosiologiske betydningen av begrepet «sosialisere», er i følge Aschehoug og Gyldendals store norske leksikon: «Betegnelse for de sosiale prosesser som fører til at individer tar opp i seg (internaliserer) samfunnets normer og atferdsmønstre. For at en sosialisering skal være vellykket, er den avhengig av et samspill mellom individets motivasjon, et sosiale miljø der individet lever og den mer omfattende kultur. ... I tradisjonelle samfunn har familie, slekt og arbeidsfellesskap vært dominerende instanser i sosialiseringen. ...».

Kapittel 6 Utvalgets forslag til lovendringer

6.1 Kapittel I – om hva som kan odles (§§ 1-6)

6.1.1 Odelsloven §§ 1-5 – gjeldende rett

6.1.1.1 Generelt

Sivillovbokutvalet mente i NOU 1972:22 side 44 at:

«Den retts teknisk greiaste regelen ville vere å leggje til grunn at ein eigedom som skal kunne odlast, må ha eit visst – absolutt – minimum av dyrka jord. Men det er, etter det fleirtalet meiner, vanskeleg å finne eit minstemål som verkar rettferdig i landsmålestokk. Det er stor skilnad på bruksstorleik, bruksmåte og avkastning pr. dekar i dei ymse landsdelane. Ei absolutt minstegrense som kunne godtakast i dei store jordbruksbygdene på Austlandet, kunne vere for høg og høve dårleg i andre landslutar, der ein frå gammalt har vore nøgd med mindre bruk. Ein må etter utvalet si meining gå varsam fram og ikkje avskjere frå odelsinstituttet eigedomar som etter tradisjon og tenkjemåte der dei ligg, klårt er odelseigedomar.»

6.1.1.2 Hovedregelen i § 1

Odelsloven § 1 første ledd første punktum angir ved to kumulative vilkår hvilke kvaliteter en eiendom må ha for å være odlingsjord. Vilkåret «... kan nyttast til landbruksdrift ...» er nærmere konkretisert gjennom rettspraksis,¹⁾ mens vilkåret «... ein viss storleik ...» er definert i § 2.

Bakgrunnen for § 2 var at:

«... det skal kunne drivast verkeleg jordbruk på ein odelseigedom, i motsetnad til «tomtebruk» ... der jord som måtte liggje til, er rein tilhørsle til bustadhuset».²⁾

Dette er gjennom rettspraksis utviklet slik at:

«Drift som bare har karakter av hobbybruk, kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord...».³⁾

Dagens vurdering av hobbybruk foretas etter rettspraksis på bakgrunn av § 1,⁴⁾ mens § 2 i praksis har liten selvstendig betydning. Vurderingen av om en eiendom er hobbybruk knyttes etter rettspraksis først og fremst til kravet om økonomisk utbytte av jord- og skogbruksdriften.

6.1.1.3 «jordbruksareal», «anna areal, rettar og lunnende» og «skog», jf. § 2

Jordbruksareal er i følge Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 52:

«...fulldyrka og overflatedyrka jord...» og «...anna jord, som utan vidare kultivering er skikka til slåtteng eller kulturbeite». «Derimot ikkje jord som må drenerast eller ryddast før den kan takast i bruk til landbruksproduksjon...».

Utvalget har vurdert om begrepet jordbruksareal bør endres til «fulldyrka jord», men har kommet til at en slik betegnelse vil gi mindre klarhet med hensyn til arealenes størrelse. Begrepet «jordbruksareal» er nærmere avgrenset i rettspraksis. For det første er det nettojordbruksarealet som skal legges til grunn. Det må således gjøres fradrag for bebyggelse, tun, vei og fjell i dagen, jf. Rt 1984 side 1266 og Rt 1990 side 325. Kvalitativt fremgår det av Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 52 at det avgjørende er:

«... eigedomens naturlege føresetnader for landbruksdrift, og ikkje slike skiftande tilhøve som dyrkingsgrad og aktuell bruk».

Dette innebærer i følge Rt 1980 side 585 (Todnemdommen) at:

¹⁾ Se særlig Rt 2002 side 112 (Gisløys), Rt 2001 side 561 (Nordtveiten), Rt 2000 side 1634 (Store Døvik) og Rt 1998 side 450 (Vesterøya).

²⁾ Se NOU 1972: 22 (Om odelsretten og åsetesretten) side 43.

³⁾ Se blant annet Rt 2001 side 561 (Nordtveiten) og Rt 1998 side 450 (Vesterøya).

⁴⁾ Se særlig Rt 2002 side 112 (Gisløys), Rt 2001 side 561 (Nordtveiten) og Rt 1998 side 450 (Vesterøya).

«... ikke bare jord som uten ytterligere tiltak kan utnyttes optimalt ..., er jordbruksareal. Et område må således kunne anses som kulturbeite selv om det med grøfting, rydding eller annen kultivering vil bli et vesentlig bedre kulturbeite. Man kan ikke bygge på de krav som landbruksmyndighetene stiller til en grøfting eller rydding for at den skal gi rett til offentlig tilskott. Avgjørelsen av om et areal kan anses som «jordbruksareal», må treffes etter en konkret vurdering, hvor en rekke momenter vil komme inn, blant annet den tidligere bruk». Videre «... når en eiendom eller et jordstykke har vært brukt slik at det var odlingsjord, og de naturlige forutsetninger for jordbruk fremdeles er tilstede, skal det nokså meget til for at det på grunn av ikke-bruk eller vanhevd ikke lenger skal anses som jordbruksareal».

Den kvantitative grense for jordbruksareal har så vidt sees ikke vært til avgjørelse i Høyesterett. For jord som skal nyttes til maskinell utnyttelse, kom Agder lagmannsrett i en dom av 3. juni 1996 til at:

«... det under vurderingen av jordbruksarealets størrelse må ses bort fra småteiger samt kant- og skråningsareal som arronderingsmessig er falt ut av produksjon ut fra dagens driftsmåter, og ... at den nedre grense bør settes til ca. 0,5 da [500 m²]».

I en odelsovertakst inntatt i RG 2000 side 235 har Gulating lagmannsrett akseptert en teig på ca. 60 m² med «... tilstrekkelig tilgjengelighet ...».

Etter forarbeidene er *anna areal, rettar og lunnende* ⁵⁾ «...til dømes ... beitemark eller skog eller sameigepartar i utmark som ligg til fleire bruk» samt «... jord som må drenerast eller ryddast før den kan takast i bruk til landbruksproduksjon». ⁶⁾ I tillegg nevner *Rygg og Skarpnæs* (side 23) «... f.eks. beite, hogst og annen jordbruksmessig utnyttning som bruket måtte ha på fremmed eiendom (herunder også allmenningsrett), ...». *Falkanger* (side 39) nevner «... jakt- og fiskemuligheter ...». Etter omstendighetene vil også andre typer ressurser være omfattet, men den nærmere grensen må trekkes i rettspraksis.

Som nedre grense for produktiv skog angir Ot. prp. nr. 59 (1972-73) side 52 en produksjonsevne på minst 100 liter per dekar.

Utvalget foreslår ingen endringer i definisjonene av jord- og skogbruksarealene.

⁵⁾ Ifølge *Falkanger* side 39 er «lunnende» «... en gammel betegnelse for herligheter/rettigheter, m.a.o.: «rettar» og «lunnende» betyr omtrent det samme».

⁶⁾ Se NOU 1972:22 side 44 og Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 52.

6.1.1.4 Industrielle foretak m.v., jf. odelsloven § 3

Etter odelsloven § 3 første ledd kan grunn som brukes til visse industrielle foretak med videre, ikke odelshevdes.⁷⁾ Resten av eiendommen kan derimot odelshevdes. Det vil si at *en del* av et bruksnummer kan være odelsjord. Det fremgår av lovteksten og forarbeidene⁸⁾ at bergverk, fabrikk, teglverk, sagbruk og bygdemøller er industrielle foretak i relasjon til § 3. Hva som ellers er industrielle foretak, må vurderes konkret. I enkelte tilfeller er det måten produktet fremstilles på som er avgjørende og ikke omfanget av produksjonen, jf. blant annet jf. Rt 1964 side 1295 hvor tørrfiskproduksjon ikke ble regnet som industrielt foretak i relasjon til odelsloven.⁹⁾ Dette harmonerer også med definisjonen av industri i Aschehougs og Gyldendals Store norske leksikon:

«næringsvirksomhet som består i bearbeidelse av råstoff; men spesielt om fabrikkmessig fremstilling av varer. I norsk næringsstatistikk defineres industri som «erhvervsmessig virksomhet som drives i fabrikker, verksteder eller hjemme hos arbeideren og som enten går ut på reparasjonsarbeid eller mekanisk, kjemisk eller for hånd å fremstille nye produkter av råstoffer og mellomprodukter.»

I andre tilfeller er dog omfanget avgjørende, jf. Rt 2001 side 555 hvor Høyesterett fant at et sand-

⁷⁾ Bestemmelsens første ledd er en videreføring av odelsloven av 1821 § 4 første ledd og odelsfrigjøringsloven av 1907 § 1 nr. 1 annet ledd, jf. NOU 1972:22 side 46. Dette innebærer i utgangspunktet at rettspraksis etter de gamle reglene kan ha noen betydning ved tolkningen. En bør imidlertid være oppmerksom på at rettspraksis etter de tidligere regler ikke nødvendigvis er tilpasset dagens situasjon i landbruket. En tilsynelatende forskjell mellom de gamle reglene og odelsloven § 3 er begrepsendringen fra «industrielle anlegg», jf. odelsfrigjøringsloven av 1907 («Anlæg» i odelsloven av 1821 § 4) til «industrielle foretak» i odelsloven av 1974. Det kan imidlertid ikke ses at det er tilsiktet noen realitetsendring ved den endrede begrepsbruken. Det vises særlig til NOU 1972:22 side 46 hvor det fremgår at «... utvalet har funne det tryggast å ta opp att regelen frå 1821 i ei noko endra form. Ved formuleringa har ein hatt for auga odelsfrigjøringslova frå 1907 § 1 nr. 1. Det er meininga at regelen i utkastet skulle ha same slagvidda».

⁸⁾ NOU 1972:22 side 46.

⁹⁾ Dommen gjelder konkret odelsfrigjøringsloven av 1907 som hadde en tilsvarende bestemmelse, men må antas å få anvendelse også i forhold til odelsloven § 3. Det uttales i dommen at de «ankende må ... gis medhold i at det såkalte konvensjonelle fiskebruk, hvorav tørrfiskproduksjonen sammenlignet med saltfisk- og klippfisktilvirkning er det viktigste ledd, ikke i lovens forstand er industriell virksomhet, og at de «anlegg» som benyttes til denne virksomhet, ikke er «industrielle anlegg», At denne virksomhet på Reine har vært drevet i betydelig omfang, kan ikke gjøre virksomheten til industriell ...».

tak med «... gjenværende sand- og grusforekomster i et meget betydelig omfang» gikk under § 3. Det ble uttalt at sandtak «... kan regnes som «tilhørsle» til en jordbrukseiendom» «... forutsatt at forekomsten og virksomheten ligger innenfor rimelige rammer». Det er vel i dag vanskelig å tenke seg oppstart av større virksomhet på odlingsjord uten at arealet først er fradelt hovedeiendommen.¹⁰⁾ Mindre virksomheter som utgjør et supplement til gårdsdriften, kan likevel tenkes, for eksempel mekanisk verksted, gårdsmeieri, garveri, møbelverksted, systue, mindre kraftverk (vannkraft, vindmøller, flisbrenning med videre) samt skjell- og oppdrettsnæring. Slik mindre virksomhet kan fra tid til annen bli så omfattende at unntaket kommer til anvendelse.

Det er likegyldig om industriforetaket ligger på del av eiendommen med eget bruksnummer, se jordloven § 12 fjerde ledd. Unntatt fra odling etter § 3 er grunn der det står bygninger og anlegg som er tilknyttet selve produksjonen. Dertil medregnes grunn til annen infrastruktur, så som kontorbygninger, lagerplass, havneanlegg, sikkerhetssoner, veier og parkeringsplass samt i en viss utstrekning parker og andre grøntarealer. Videre må tjenesteboliger kunne medregnes, se *Falkanger*.¹¹⁾ Det er viktig å merke seg at de deler av produksjonen eller produksjonskjeden som har naturlig tilknytning til gårdsdriften, kan være gjenstand for odelshevd selv om resten av foretaket er unntatt, se Rt 1964 side 1295.

Annet ledd gjelder foretak som er nær knyttet til landbruksdrift. Grunnen for slik virksomhet kan odles sammen med resten av eiendommen¹²⁾ og kan derfor løses på odel om den senere skulle bli solgt ifra (med mindre unntaket i § 22 kommer til anvendelse). Dette gjelder særlig virksomhet som går ut på å bearbeide landbruksprodukter fremstilt på eiendommen, så som melk, korn, lin, ull, tømmer med videre. Slik videreforedling kan eksempelvis være spinning, veving, garving, ysting, eller foredling ved bruk av gårdsmølle, gårdssag, potetvaskeri med videre. Dertil kan det etter forarbeidene aksepteres «... *steinbrot, sandtak o.l.*». Når det gjelder det øvre omfanget av slik virksomhet, vises det særlig til Rt 2001 side 555.

6.1.1.5 Særskilt odelsrett til enkelte arealer og sameieparter, jf. odelsloven § 4.

Odelsloven § 2 avskjærer i dag odelshevd på eiendommer uten nærmere bestemte landbruksarealer. Slike arealer kan likevel hevdes aksessorisk.¹³⁾ På denne bakgrunn er § 4 første ledd første punktum tilsynelatende unødvendig. Regelen har sin bakgrunn i rettspraksis etter odelsloven av 1821, jf. blant annet Rt 1930 side 492 der retten kom til at et fiskevann kunne odles særskilt.¹⁴⁾ Selv om arealer som nevnt i § 4 første ledd første punktum kan odelshevdes aksessorisk, kan de ikke løses særskilt, jf. § 22 annet ledd. På bakgrunn av henvisningen i § 22 annet ledd, foreslår ikke Utvalget endringer i § 4 første ledd første punktum.

Etter første ledd annet punktum kan heller ikke positive servitutter odelshevdes særskilt. Slike servitutter kan likevel være gjenstand for aksessorisk odelshevd når de er knyttet til odlingsjord.¹⁵⁾ Også denne bestemmelsen fremstår som unødvendig på bakgrunn av § 7 første ledd hvor det kreves «full eieomsrett». Regelen bygger på eldre rett, jf. RG 1935 side 357 som gjaldt spørsmål om en jaktrett var gjenstand for selvstendig odelshevd. § 4 første ledd annet punktum må i likhet med første punktum sees i sammenheng med § 22 annet ledd, og Utvalget foreslår derfor ikke endringer.

Etter annet ledd er det ikke adgang til å hevde odelsrett til ideelle andeler av en eiendom, med mindre disse hevdes aksessorisk til heleid odlingsjord. Dette var nytt etter odelsloven av 1974 – eldre lovgivning inntok den motsatte løsningen. Årsaken til endringen var i følge NOU 1972:22 side 47 at

«... det skapar vanskar når to eller fleire ættar har odelsrett til kvar sine ideelle partar av same eiedommen. Som Skeie seier (s. 87): «Har to personer, A og B, og deres ættlegg odelsrett med samme prioritet til hver sin ideelle part av en gård, kan den aldri bli énnmannseie, med mindre alle i både A's og B's ætt fraskriver seg odelsretten overfor en fremmed kjøper, eller alle i det ene ættlegg oppgir sin odelsrett til gunst for det annet.» Det kan vel og seiast at eieomsrett til ein sameiepart ikkje gjev den psykologiske tilknytning mellom ætt og eieomsdom som er eit hovudgrunnlag for odelsretten».

Slike sameieparter kan heller ikke løses særskilt, jf. det som er sagt om dette foran. Skepsisen til

¹⁰⁾ Når det gjelder anlegg på grunn regulert til byggeområde eller trafikkområde etter plan- og bygningsloven § 25, er det ikke nødvendig å vurdere odelsloven § 3. I slike tilfeller er det enklere å forholde seg til odelsloven § 5.

¹¹⁾ *Falkanger* (side 44) viser til at dette var regelen etter odelsfrigjøringsloven av 1907 og at gjeldende lov § 3 må forstås likeledes.

¹²⁾ Såkalt aksessorisk odelshevd.

¹³⁾ Det vil si at odel hevdes til arealet fordi andre deler av eiendommen tilfredsstiller vilkårene i odelsloven §§ 1 og 2.

¹⁴⁾ Se NOU 1972:22 side 46.

¹⁵⁾ Realservitutter.

at ulike slekter skal ha odelsrett til hver sine ideelle andeler av en eiendom, har sitt naturlige motstykke i odelsloven § 45. Her fremgår det at den best odelsberettigede ikke taper odelsretten selv om eiendommen eies i sameie med dårligere odelsberettigede. Det er først og fremst mindre landbrukseiendommer som etableres som sameier ved arveskifter, og dette er kanskje primært et problem i Nord-Norge. Slike eierskap er preget av passivitet og genererer erfaringsmessig mange familiekonflikter.

6.1.1.6 «byggjeområde, trafikkområde eller friområde», jf. odelsloven § 5

Bestemmelsen innebærer at reguleringsplan kan være til hinder for odelshevd. Dette gjelder plan som foreligger ved ervervet av eiendommen, men også plan som kommer etter at man har sittet med eiendommen i henimot 20 år. Et «område» kan gjelde en enkelt eiendom i sin helhet, men omfatter oftest deler av en eller flere eiendommer. All grunn i slike områder er unntatt fra odling etter § 5, men ikke resten av de berørte eiendommene.¹⁶⁾ Plan- og bygningsloven er ellers endret slik at kommunens vedtak i mange tilfeller er bindende uten stadfesting av reguleringsplan.¹⁷⁾ Lovens ordlyd trekker i retning av at odelshevd først er avskåret fra det tidspunkt planen vedtas, eventuelt stadfestes når dette er nødvendig. Samme skjæringstidspunkt er også avgjørende for om slikt areal kan løses på odel, jf. § 22 første ledd.¹⁸⁾

6.1.2 Utvalgets vurderinger vedrørende §§ 1-5

6.1.2.1 Odelsloven § 1 – Grunnvilkår

Jord- og skogbrukseiendommer som drives i kombinasjon med arbeid/næring utenfor bruket (støttebruk), er svært vanlig i Norge og vil sannsynligvis øke ytterligere i antall i fremtiden. Slike bruk vil derfor også få økt betydning som produsent og leverandør av ulike varer og tjenester.¹⁹⁾ Utval-

get mener derfor at det er urealistisk å begrense begrepene odlingsjord/odelsjord til de tilfeller der eiendommen er så stor at den kan gi utkomme for en familie eller i det minste gi det vesentlige eller et vesentlig bidrag til dette. Også kombinasjonsbrukene må inkluderes, men for så vidt byr det utvilsomt på problemer å fastsette den nedre grensen.

I rettspraksis har det ikke vært krevet at eiendommen skal gi et vesentlig bidrag til eierens utkomme, men det kreves etter den senere tids avgjørelser at eiendommen må kunne gi «... et positivt økonomisk utbytte», jf. Rt 2000 side 1634 (Store Døvik). I Rt 2001 side 561 (Nordtveiten) er dette formulert slik at det:

«... ut fra de rådende forhold eller sett i et lengre tidsperspektiv – [må] være realistisk – sannsynlig – at noen kan være interessert i å drive landbruk på eiendommen med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen ...».

Eiendommer som faller under denne grensen, er i rettspraksis benevnt «hobbybruk» eller «hobbyjordbruk», se for eksempel Rt 2001 side 561 hvor det fremgår at drift:

«som bare har karakter av hobbybruk kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord ...».

Etter Utvalgets oppfatning har uttrykk som «hobbybruk» og «heltidsbruk» ikke faste meningsinnhold og er derfor ikke særlig godt egnet til å beskrive en eiendoms avkastningsevne. Dertil kommer at avkastningen kan variere fra år til år.

Dagens utforming av odelsloven § 1 er etter Utvalgets syn uheldig ved at det opereres med kriterier som gir rom for et vidt skjønn, slik at det ofte er vanskelig å si på forhånd hvilket resultat domstolene vil komme til der det er tvist. Et viktig moment i denne sammenhengen er også at de jord- og skogbrukskyndige ikke så sjelden kommer til forskjellige resultater vedrørende spørsmålet om eiendommens avkastningsevne. Dette medfører usikkerhet både for eierne av denne type eiendommer og aktuelle kjøpere. Resultatet blir derfor i mange tilfeller unødvendige og fordyrende prosesser i rettsapparatet, at potensielle kjøpere avstår

¹⁶⁾ Se blant annet Rt 1994 side 1301.

¹⁷⁾ Se plan- og bygningsloven § 31 nr. 1, jf. § 27-2 nr. 2 første punktum. Dette fremgår for øvrig også av Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 7. desember 1989 (LE-1989-41).

¹⁸⁾ Se NOU 1972:22 side 75 hvor det fremgår at at en ikke kan hindre odelsløsning «... ved å fraskilje tomte eller få reguleringsplanen stadfest etter at løysingssak er reist. Av retts-tekniske omsyn må reglane her knytast til tidspunkt som er faste og notoriske.»

¹⁹⁾ Disse brukene vil med andre ord ha betydning for det såkalte «multifunksjonelle landbruket». Det innebærer at landbruket i tråd med samfunnets behov skal produsere:

- helsemessig trygg mat av høy kvalitet med bakgrunn i forbrukernes preferanser
- andre varer og tjenester med utgangspunkt i næringens samlede ressurser
- fellesgoder som livskraftige bygder, et bredt spekter av miljø- og kulturgoder, og langsiktig matforsyning.

fra å kjøpe eller at den odelsberettigede avstår fra å løse. En annen innvending mot bestemmelsen er at den gir en for «elastisk» grense for odlingsjord, alt etter skiftende markedsforhold og rammevilkår for landbruket. Hva som er odlingsjord, vil med andre ord til en viss grad være avhengig av konjunktursvingninger i landbruket.

Som det fremgår ovenfor er det ikke enkelt å fikse en klar grense mellom såkalte støttebruk og eiendommer som vanligvis ikke kan gi et positivt økonomisk utbytte. Dette vil naturligvis avhenge av arealenes art og størrelse, men i første rekke den valgte driftsform, herunder de naturlige forutsetninger for drift av eiendommen. I noen tilfeller kan brukers personlige kvalifikasjoner eller økonomi være avgjørende for inntjeningen. Grensen bør imidlertid fortsatt settes ut fra objektive kriterier (eiendommens kvaliteter). Utvalget mener at en oppnår den beste løsningen ved å sette en minstegrense for eiendommens produktive areal.²⁰⁾ Denne grensen bør settes så vidt høyt at en i all hovedsak utelukker ferieeiendommer og andre eiendommer som ikke har potensiale til å bli støttebruk. Eiendommer som ikke kan gi et utbytte av betydning for brukers husstand, bør derfor falle utenfor. En slik utforming av reglene vil føre til at enkelte eiendommer som i dag er støttebruk, vil tape sin status som odelsjord/odlingsjord. Utvalget har imidlertid kommet til at behovet for klare grenser og enklere regler må veie tyngre.

Utvalget har gjennomgått en vesentlig del av tingrettenes²¹⁾ praksis fra 1. januar 1997 til 31. desember 2001²²⁾ samt lagmannsrettenes og Høyesteretts praksis. På bakgrunn av denne gjennomgangen kan det slås fast at stadig større eiendommer taper sin status som odelsjord. Det er imidlertid ofte vanskelig på forhånd å forutsi utfallet i slike saker, særlig for de lavere domstolene. Der som loven ikke endres, vil denne utviklingen trolig fortsette, men det er usikkert i hvor stor utstrekning. Det er heller ikke utenkelig at utviklingen vil bli ulik i forskjellige deler av landet, slik en allerede har sett eksempler på. Utvalget mener også av denne grunn at en regelendring vil gi bedre forutberegnelighet.

Om en eiendom er odlingsjord, har ellers ikke betydning for driften, herunder om brukeren vil kunne motta tilskudd med videre. Eiendommer som taper odelsjordstatusen, kan videre fortsatt

overdras konsesjonsfritt innen familien. Det vises for øvrig til merknadene nedenfor til § 2.

Utvalget foreslår på denne bakgrunn at den nedre grensen for odlingsjord knyttes til fastere kriterier som gir god forutberegnelighet.

Det foreslås etter dette at vurderingstemaet «kan nyttast til landbruksdrift» strykes i første ledd første punktum. Bestemmelsen vil da i praksis ikke ha noen betydning ved vurderingen av hvilke eiendommer som er odlingsjord – dette angis i § 2. Det kan imidlertid tenkes at en eiendom i helt spesielle unntakstilfeller ikke bør være odlingsjord selv om den fremstår slik etter §§ 2 – 5. Den nødvendige sikkerhetsventil har vi her i begrepet «landbrukseigedom» i § 1 første punktum. Det understrekes at det med «landbrukseigedom» ikke henspeiles på eiendommens avkastningsevne, men eiendommens art. Det fremgår av det som er sagt ovenfor, at begrepet ikke skal utvikles til å bli et selvstendig vilkår ved siden av reglene i § 2. Det vil være opp til domstolene å ta stilling til når sikkerhetsventilen kan benyttes, og om det bør gjøres i den konkrete sak.

Utvalget har videre vurdert om odelsrett fortsatt bør være knyttet til skog. En motforestilling kan være at hogsten i dag ofte er satt bort til entreprenører. På den annen side står eieren som hovedregel selv for planting, kultivering og bygging av veier på eiendommen. Eieren har således fortsatt drifts- og ervervsmessig tilknytning til eiendommen. Det er ellers grunn til å understreke at skogressursene fortsatt har stor betydning for norsk landbruk. For mange kombinasjonsbruk har skogen tradisjonelt utgjort – og utgjør fortsatt – en viktig inntektskilde vinterstid, når gården har ledig arbeidskraft og maskinkapasitet til dette formålet. Videre er det slik at gårdbrukere som har flere typer ressurser å spille på, vil være mindre sårbare for endringer i overføringsnivå og andre rammevilkår for landbruket. Det nevnes også at dagens landbrukspolitik fremhever ønskeligheten av nytenkning med hensyn til utnyttelsen av landbrukets ressurser. I lys av dette mener Utvalget at skogressursene fortsatt har og i fremtiden vil få en slik betydning for landbruket at de ikke bør unntas fra odelslovens regler. Det er da heller ikke naturlig å foreslå at rene skogeiendommer ikke lenger skal være odlingsjord.

Første ledd annet og tredje punktum, og annet ledd er definisjoner av henholdsvis odlingsjord, odler og odelsjord. Utvalget foreslår ingen endringer i disse bestemmelsene.

Utvalget foreslår at odelsloven § 1 får følgende utforming:

²⁰⁾ Slik også mindretallet i Sivillovbokutvalet, jf. NOU 1972:22 side 45.

²¹⁾ By- og herredsrettene inntil 1. januar 2002.

²²⁾ 53 av 87 tingretter oversendte sine avgjørelser (Borgarting 7/14, Eidsivating 6/13, Agder 11/17, Gulating 14/18, Frostating 8/11 og Hålogaland 7/14).

«Odelsrett kan hevdast til *landbrukseigedom* som *nemnt i § 2*. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.

Eigedom som det kviler odel på, blir kalla odelsjord.»

6.1.2.2 Odelsloven § 2 – arealkrav

Som før odelsloven av 1974, jf. ovenfor under punkt 5.3.1, er det fortsatt store forskjeller i eiendomsstruktur mellom de ulike landsdeler. Det er videre betydelige forskjeller på jordens produksjonsevne. Driftsenhetene har dog blitt større i alle landsdeler, og det var i 2001 bare Hordaland som hadde mindre enn 100 dekar jordbruksareal i snitt per driftsenhet (91,97 dekar).²³⁾ Det har videre blitt færre driftsenheter siden Sivillovbokutvalets innstilling om odelslovgivningen ble avgitt i 1972. Mens det i 1969 var 154.970 driftsenheter med over 5 dekar jordbruksareal (Statistisk sentralbyrå), var det tilsvarende tallet for 2001, 65.200 (Statistisk sentralbyrå).²⁴⁾ Dette er en reduksjon på 58,93 prosent eller nær 3/5 av driftsenhetene i landbruket. Driftsenhetenes jordbruksareal har økt fra ca. 62 dekar i 1969²⁵⁾ til ca. 164 dekar i 2001.²⁶⁾ Samtidig er inntjeningen per dekar betydelig redusert i samme tidsrom. Bruk som ligger mot nedre grense for odelsjord, er i realiteten først og fremst bolig- eller fritidseiendom. Det er særlig på slike bruk at odelsretten benyttes til å få hånd om eiendommen, uten at formålet med ervervet er bosetting og landbruksdrift. Også rene skogeiendommer som drives på tradisjonelt vis med tømmerhogst, har fått redusert sin betydning som næringsgrunnlag og arbeidsplass. Når slike eiendommer ligger ned mot minstegrensen for odlingsjord (100 dekar), er utbyttet marginalt. Odelslovutvalget mener ut fra dette at arealgrensene for odlingsjord må økes vesentlig for både jordbruks- og skogbrukseiendommer.

Som nevnt ovenfor under merknadene til § 1 ønsker Utvalget å legge større vekt på eiendommens produktive arealer ved avgjørelsen av om den er odlingsjord.²⁷⁾ En slik endring vil gi bety-

delig bedre forutberegnelighet for den som har eiendom i grenseland for hva som er odlingsjord. Samtidig bør grensen for odlingsjord være lik i hele landet for å unngå tilfeldige forskjeller. Utvalget slutter seg her til de vurderinger som ble foretatt av Sivillovbokutvalet i NOU 1972: 22 side 44 ff. Arealgrensen bør som nevnt under merknadene til § 1 settes så høyt at en i all hovedsak utelukker eiendommer som i det vesentlige er bolig- eller fritidshus. En slik høy grense vil også forebygge at små eiendommer som er solgt som tilleggsjord, blir løst på odel og nyttet til fritidsformål. Grunnet forskjellene mellom landsdelene kan på den annen side en for høy grense virke uheldig i deler av landet med relativt små bruk, men med god produksjonsevne eller gode tilleggsressurser. Utvalget har imidlertid lagt avgjørende vekt på å sette en felles grense for hele landet. Hvor grensen bør settes, blir etter dette skjønnsmessig.

Utvalgets flertall (Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl, Storødegård og Svastuen) finner det ut fra en helhetsvurdering hensiktsmessig å ta utgangspunkt i (50) dekar jordbruksareal og (1.000) dekar produktiv skog. Med produktiv skog legger Utvalget i likhet med dagens odelslov til grunn en produksjonsevne på minst 100 liter per dekar.²⁸⁾

To av flertallets medlemmer – Buttingsrud Mathiesen og Opdahl – mener det prinsipielt ville være ønskelig å sette grensen ved 100 dekar dyrket jord, men det fremmes ikke noe konkret forslag om dette.

Etter dagens odelslov er det til en viss grad anledning til å kompensere manglende jordbruksareal ved «... anna areal, rettar og lunnende ...» (rett til utmarksbeite, allmenning, seter, jakt og fiske med videre). Hensynet bak denne regelen er at eiendommer som tross alt har betydning som støttebruk for eieren, skal være odlingsjord/odelsjord. Utvalget ønsker å videreføre muligheten for å kompensere noe manglende jordbruksareal på dette viset. Blant annet vil dette være naturlig der det er gårdsskog som ikke på selvstendig grunnlag oppfyller odelslovens krav til odlingsjord. Det understrekes likevel at det er et behov for å forenkle regelen slik at den blir klar og forutsigbar. Det foreslås derfor at manglende jordbruksareal bare kan suppleres med annet selveid areal, slik at det blir en viss forholdsmessighet mellom det manglende jordbruksarealet og kompensasjonsarealet. Hvor mye annet areal som skal kreves for å utligne det manglende jordbruksarealet, blir skjønnsmessig. Videre blir det skjønnsmessig

²³⁾ Gjennomsnittlig jordbruksareal per landbrukseiendom i Hordaland var 43,6 dekar i 2001. Enda større forskjell mellom eiendoms- og driftsenheter var det imidlertid i Agderfylkene og Troms – se tabell 9 som viser landbrukseiendommenes og driftsenhetenes gjennomsnittlige jordbruksareal fylkesvis. Tallene er fra landbruksregisteret.

²⁴⁾ 58.541 driftsenheter mottok produksjonstilskudd i 2002, mot 62.051 i 2001 (Statens landbruksforvaltning).

²⁵⁾ Se NOU 1972:22 side 32.

²⁶⁾ Tall fra landbruksregisteret. Statens landbruksforvaltnings foreløpige tall for 2002 viser at gjennomsnittlig jordbruksareal er i størrelsesorden 175 dekar.

²⁷⁾ Slik også Sivillovbokutvalets mindretall i 1972.

²⁸⁾ Se Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 52.

hvor man skal sette den absolutte nedre grense for eiendommens jordbruksareal. Utvalget går inn for at minimumsgrensen settes til 40 dekar jordbruksareal og at det er nødvendig med 500 dekar annet areal for å utligne det manglende jordbruksarealet. Med for eksempel 45 dekar dyrket jord og et utmarksareal på mer enn 500 dekar vil eiendommen være odlingsjord, likegyldig hva utmarksstrekningen består av (skog, beiteland, snaufjell, vann, med videre). Når man velger denne modellen, vil det således ikke lenger være aktuelt å ta stilling til allmenningsrett, jakt- og fiskeretter, hogstretter og andre realservitutter²⁹⁾ ved vurderingen av om eiendommen er odlingsjord. Videre unngår man diskusjonen om hvordan man skal vektlegge verdien av for eksempel festeavgifter, inntekter fra steinbrudd, alpinanlegg med videre.

Ved at man går bort fra begrepet «... anna areal, rettar og lunnende ...», er det usikkert om andel av realsameie³⁰⁾ kan regnes som del av eiendommens areal. Utvalget mener imidlertid at andel i realsameie har slike likhetstrekk med areal som eies fullt ut, at det bør regnes med til eiendommens arealgrunnlag. Det vises særlig til at sameierne har grunneierrådighet over realsameier, bare begrenset av den enkelte eiendoms eierandel, jf. sameielovens bestemmelser. Realsameier er ellers ikke uønsket i et landbrukspolitisk perspektiv slik situasjonen er for ordinære sameier, sammenlign odelsloven § 4 annet ledd og § 45. Utvalget mener det bør fremgå direkte av loven at andel av realsameier skal medregnes ved vurderingen av om hovedeiendommen er odlingsjord. Rettsteknisk bør dette gjøres slik at hovedeiendommen får et tillegg tilsvarende andelen i realsameiet. Dersom hovedeiendommen har 10 prosent andel i et realsameie som består av 1.000 dekar produktiv skog, vil således arealgrunnlaget få et tillegg på 100 dekar produktiv skog ved vurderingen av om den er odlingsjord. Har hovedeiendommen et produktivt skogareal på vel 900 dekar, vil således kravene til odlingsjord være tilfredsstillt. Har hovedeiendommen for eksempel et jordbruksareal på vel 40 dekar, vil part i et utmarkssameie – alene eller sammen med hovedeiendommens «egen» utmark – kunne medføre at eiendommen er odlingsjord fordi kravet om minst 500 dekar utmark er oppfylt. Også realsameie i dyrket jord må regnes med. Har hovedeiendommen 35 dekar dyrket jord, kan for eksempel 20 prosent av dyrket areal på 100 dekar gjøre eiendommen til odlingsjord.

Enkelte eiendommer kan ha tilstrekkelig med arealressurser til å være odlingsjord, mens det likevel er usannsynlig med helårsbosetting og ordinær landbruksdrift. Eksempelvis kan nevnes eiendom på en øy uten fastlandsforbindelse,³¹⁾ eller et annet sted hvor fremføring av vei og elektrisitet vil være uforholdsmessig kostnadskrevende. Utvalget har vurdert om slike eiendommer bør være odlingsjord, men det foreslås ikke særregler for disse tilfellene. Det kan for det første være vanskelig å sette en grense som fremstår som rimelig og ikke virker tilfeldig. For det annet vil det innebære slike skjønnsmessige avgjørelser som Utvalget ønsker å unngå ved de foreslåtte endringene i §§ 1 og 2. Men som nevnt i bemerkningene til § 1 ligger det en «nødventil» i § 1, slik at i helt særlige tilfeller kan domstolen komme til det resultat at eiendommen ikke er odlingsjord til tross for at arealkravene foreligger.

Utvalget antar at en økning av arealgrensen for odlingsjord i noen grad kan bidra til økt omsetning av mindre landbrukseiendommer og tilleggsjord. Økt omsetning av tilleggsjord kan imidlertid også oppnås og stimuleres i samvirke med andre virkemidler. Det vises særlig til drøftelsene om odelsfrigjøring og prisreguleringer, jf. punktene 5.7 og 6.8.

Hvilken størrelse en teig bør ha for å regnes som jordbruksareal i relasjon til § 2, har variert noe i rettspraksis, jf. ovenfor under punkt 6.1.1.3. Samme problemstilling er relevant også i forhold til skogteiger. I et moderne og (kostnads)effektivt landbruk mener Utvalget at ubetydelige teiger ikke bør medregnes til jordbruks- eller skogarealet. Det foreslås derfor en minstegrense for hvilke teiger som bør regnes med i relasjon til odelsloven. En slik minstegrense vil også ha en klargjørende betydning siden uttrykket «kan nyttast til landbruksdrift» foreslås tatt ut av § 1.

Utvalgets flertall foreslår at odelsloven § 2 får følgende utforming:

«Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 50 dekar, eller det *produktive skogarealet er minst 1.000 dekar.*

Ein eigedom med minst 40 dekar jordbruksareal blir likevel rekna som odlingsjord når anna areal er minst 500 dekar.

Med til arealgrunnlaget vert rekna eigedomen sin andel i realsameie.

Teigar med mindre enn 1 dekar jordbruksareal eller 10 dekar produktivt skogareal, vert ikkje rekna med etter denne lova.»

Den foreslåtte endringen vil føre til at antallet

²⁹⁾ Rettigheter over fremmed eiendom som ligger til hovedeiendommen og ikke brukeren personlig.

³⁰⁾ Sameieandel i fast eiendom som ligger til hovedeiendommen og ikke brukeren personlig.

³¹⁾ Rt 1998 side 450 (Vesterøya-dommen).

landbrukseiendommer (jord og skog) med odelsjord/odlingsjord, vil reduseres fra anslagsvis 130 – 140.000,³²⁾ til anslagsvis 80 – 90.000, jf. tabell 7 og merknadene til denne under punkt 5.3.1 ovenfor. Utvalget gjør oppmerksom på at antallet er usikkert dels ut fra usikre bakgrunnstall, dels på grunn av de alternative kombinasjonsmulighetene.

Utvalgets mindretall, bestående av medlemmene Kveberg, Hersleth Holsen og Indgjerd Værdal bemerker følgende:

Som vist til i utredningen anser disse medlemmene odelsloven som et viktig landbrukspolitisk instrument. Odelsloven skal blant annet bidra til å sikre lokalt eierskap og til å hindre jordoppsamling på få hender.

Odelsloven gjenspeiler etter disse medlemmers syn også samfunnets aksept for landbruket som verdiskaper, med behov for langsiktighet og forutsigbarhet i et mangfoldig og naturgitt landskap. Langsiktige rammevilkår er en forutsetning ikke bare for den produksjonsform som det enkelte bruk har, men også for det forvalteransvar som landbruket har gjennom eiendomsrett til areal. Disse medlemmene finner også grunn til å nevne at både erfaring og nyere forskning viser at landbrukets forvalteroppgave er nøye knyttet til en reell og aktiv drift av jordbruks- og utmarksareal.

Mindretallet er, som resten av Utvalget, opptatt av at en gjennom utformingen av §§ 1 og 2 reduserer de skjønsmessige kriteriene for hva som kan defineres som en odelseiendom, og at en går over til å sette en minstegrense for eiendommens produktive areal. Det er disse medlemmenes oppfatning at odelslovens legitimitet som et viktig landbruks- og samfunnsmessig instrument best sikres ved at loven omfatter størst mulig andel landbrukseiendommer i aktiv drift. Samtidig ser en behovet for at arealgrensene ikke settes så lavt at odelsloven får virkning for det som kan oppfattes som rene ferie- og fritidseiendommer.

Det er store forskjeller i eiendomsstruktur i de ulike delene av landet. Topografi, klima og andre naturgitte rammevilkår er hovedårsakene til dette. En markert økning av arealgrensen for odelseiendommer vil føre til at en relativt stor andel av landbrukseiendommene i enkelte deler av landet ikke blir odelseiendommer. Etter disse medlemmenes oppfatning vil en slik utvikling ikke være i samsvar

med målet om å opprettholde et aktivt landbruk over hele landet.

En ser stadig oftere at inntekspotensialet på det enkelte bruk i stor grad kan være uavhengig av arealstørrelsen. En sterk landbrukspolitisk satsing innenfor blant annet småskalaproduksjon vil forsterke tendensen til at det ikke nødvendigvis er arealstørrelsen som er bestemmende for inntekts- og sysselsettingsmulighetene på bruket.

I landbruket har det vært av stor betydning å kunne gi eiendommen over til neste generasjon i bedre stand enn man overtok den. Dette har i stor grad bidratt til at jorda og eiendommene holdes i hevd. En slik holdning reflekterer i hovedsak de nedfelte rammer naturen og biologien gir både for produksjon og langsiktig forvaltning av eiendommen. Når eiendommen som hovedregel blir i slekten, er man sikret at investeringer og arbeidsinnsats i større grad styres ut fra et langsiktig perspektiv, uavhengig av kortsiktige konjunkturer eller rask gevinst. Ved å ta bort odelsinstituttet for mange bruk i deler av landet, er det stor sannsynlighet for at dette fører til færre bruk i drift, med de negative konsekvenser dette gir. Det vil i tillegg fjerne nødvendige rammer for forutsigbarhet for en rekke bruk og således kunne gi uheldige drifts- og naturmessige konsekvenser. Disse medlemmer finner her også grunn til å understreke jordbrukets verdi for andre næringer i distriktene, særlig turistnæringen. Aktiv drift av arealene er nødvendig for å bevare kulturlandskapet og opprettholde områdene som attraktive turistområder. En vil her også vil til Sivillovbokutvalets uttalelse i NOU 1972:22 side 44:

«Ein må etter utvalet si meining gå varsamt fram og ikkje avskjere frå odelstinstituttet eigedomer som etter tradisjon og tenkjemåte der dei ligg, klårt er odelseigedomar.»

Som statistikken ovenfor viser, overtar jenter i større grad mindre eiendommer. For å sikre at jenter overtar landbrukseiendommer også i fremtiden, må derfor arealgrensen holdes på et relativt lavt nivå. For disse medlemmer er altså ikke bare odelsinstituttet i seg selv, men også arealgrensens nivå avgjørende for å sikre likestilling i landbruket.

Det vil ut fra ovennevnte være uheldig om en stor andel av eiendommer i landbruksmessig drift opphører å være odelseiendommer og kun være undergitt et eventuelt konsesjonslovverk som stadig er i endring.

Mindretallet foreslår at odelsloven § 2 første og annet ledd får følgende utforming:

«Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når

³²⁾ I følge Statens landbruksforvaltning og Statistisk sentralbyrås anslag er det i overkant av 180.000 landbrukseiendommer i Norge. Mellom 40 – og 50.000 av disse er imidlertid ikke odelseiendommer i dag, og dette skyldes i all hovedsak at disse eiendommene etter dagens odelslov §§ 1 og 2, har for små produktive arealer til å være odlingsjord.

anten jordbruksarealet er minst 30 dekar, eller det *produktive skogarealet er minst 500 dekar.*

Ein eigedom med minst 20 dekar jordbruksareal blir likevel rekna som odlingsjord når anna areal er minst 100 dekar.»

Når det gjelder *tredje og fjerde ledd* slutter mindretallet seg til flertallsforslaget.

Med mindretallets forslag vil antallet landbrukseiendommer (jord og skog) med odelsjord/odlingsjord, reduseres fra anslagsvis 130–140.000, til anslagsvis 115–125.000, jf. tabell 7 og merknadene til denne under punkt 5.3.1 ovenfor. Også dette anslaget er usikkert, jf. ovenfor under flertallets merknader.

6.1.2.3 Odelstloven § 3 – industrielle foretak m.v.

Utvalget mener odelsloven § 3 fortsatt er aktuell og har en selvstendig funksjon. Det vises særlig til bemerkningene under punkt 6.1.1.4.

Rygg og Skarpnnes (side 23) tar utgangspunkt i at odelshevdten avbrytes først når det startes industriell virksomhet på grunnen, mens *Falkanger* (side 45) mener at det må trekkes en parallell til odelsfrigjøringsloven av 1907 § 1, hvor det ble forutsatt at planene måtte «... ha nådd et visst stadium, være noenlunde konkrete, for at frigjøring skulle inntrre».³³⁾ Utvalget foreslår at skjæringspunktet klargjøres i lovteksten slik at odelshevdten avbrytes når anleggsarbeidene starter. Grunnen er «teken i bruk» når planlegging og andre forarbeider er unnagjort, beslutning om utbygging tatt og det første spadestikket utført.

I en del tilfeller kan det være ønskelig å sikre odelsfrihet på utbyggingsgrunnen på et tidligere tidspunkt. Dette kan gjøres ved å tinglyse erklæring om at det ikke skal hevdes odelsrett til grunnen, jf. odelsloven § 11. Slik erklæring kan også begrenses til tomt som er fradelt eiendommen og har fått eget bruksnummer.

Utvalget foreslår følgende endring i odelsloven § 3 første ledd:

«Odel kan ikkje hevdast på grunn som er teken i bruk til bergverk, fabrikk og andre industrielle føretak, når grunnen er etla til å tene det indu-

strielle føremålet. Her tek ein og omsyn til slik framtidig utviding som det er rimeleg å rekne med.»

6.1.2.4 Odelstloven § 4 – presiseringer

Utvalget har merket seg at sameier erfaringsmessig har ført til problemer ved drift og vedlikehold av landbrukseiendommer og for samarbeid med andre. Videre har flertallet i Stortingets næringskomité i Innst. S. nr. 167 (1999-2000) fremhevet at eierformer som sameier og aksjeselskap ikke er heldige i forhold til landbrukseiendommer. Det er i den forbindelse særlig vist til «... verdien av et lokalt eierskap til naturressursene som kan bidra til bosetting og vitalitet i lokalsamfunnet». Utvalget mener på denne bakgrunn at odelshevd til sameiepart som hovedregel bør være avskåret.³⁴⁾

Ved samodling, jf. § 15, kan ektefellene være sameiere. Dette tilfellet skiller seg imidlertid fra det som reguleres i § 4 – nemlig ved at ektefellene i samodlingstilfellene får odelsrett til hele eiendommen. Utvalget har merket seg at mange velger samboerskap fremfor ekteskap, og mener det er liten grunn til å forskjellsbehandle disse samlivsformene. Dette gjelder særlig når samlivet har vart hele odelshevdstiden på 20 år. Endringen vedrørende samboere hører systematisk hjemme under § 15. Det foreslås derfor ingen endringer i § 4 annet ledd.

6.1.2.5 Odelstloven § 5 – regulert område

Utvalget foreslår at § 5 første ledd endres i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, slik at bestemmelsen nevner både vedtatt og stadfestet reguleringsplan.

Utvalget har ellers vurdert om § 5 første ledd bør utvides slik at også andre planer fører til at odelshevdten opphører. Dette gjelder særlig områder under kommuneplanens arealdel og bebyggelsesplan. «Bebyggelsesplan» er foreslått sløftet av planlovutvalget samtidig som reguleringsplanen foreslås delt inn i «områdeplan» og «detaljplan». Etter dagens regelverk er bebyggelsesplan bindende straks det faste utvalg for plansaker har fattet sitt vedtak. Utvalget mener på denne bakgrunn at bebyggelsesplanens rettsvirkninger tilsier at den i odelsrettslig forstand bør likestilles med reguleringsplan inntil den eventuelt blir avskaffet. Kommuneplanens arealdel er gjenstand for periodevis rulleringer og endringer og er ikke i seg selv noen

³³⁾ Det er i den forbindelse vist til RG 1951 side 771 hvor herredsrettens flertall «... antar at det prinsipielt er den faktiske utnyttelse av odelsjord til industrielle anlegg, ikke en mer eller mindre fjern mulighet for slik utnyttelse, som kan gjøre jorden odelsfri. Når det likevel er gitt adgang til å få dette konstatert ved skjønn før noe anlegg overhodet er påbegynt, antas grunnen hertil å være at en industriell utbygging ikke skal stoppe opp på grunn av fare eller frykt for at grunnen skal bli tatt på odel etter at anlegget er reist eller påbegynt».

³⁴⁾ Må ikke forveksles med realsameie, jf. ovenfor under merknadene til § 2. Se også odelsloven § 4 annet ledd.

endelig arealdisposisjon. Utvalget mener derfor at arealdelen ikke er tilstrekkelig fast til å unnta et område fra odelshevd.

Videre har Utvalget vurdert om ytterligere områder under reguleringsplanen bør være unntatt fra odling. Det er i den forbindelse viktig å merke seg at en utvidelse av § 5 kan tenkes å medvirke til større distanse mellom tradisjonell landbruksdrift og de «nye» tilleggsnæringene. Kongen har etter § 5 annet ledd kompetanse til å utvide virkeområdet for bestemmelsen, men denne adgangen er så vidt Utvalget kan se ikke benyttet. Det fremgår av NOU 1972:22 side 48 at en utvidelse av virkeområdet «... kan til dømes gjelde visse slag spesialområde, ...». På den annen side er det spesialområder som i mange tilfeller bør kunne odelshevdes. Særlig gjelder dette når reguleringsformålet er forenlig med landbruksdrift og planen er gitt for å bevare eiendommens og arealets særpreg. Som eksempler nevnes «...private veier, ... bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, friluftsområder..., naturvernområder [eksempelvis kulturlandskap], ... klimavernsoner, steinbrudd og massetak³⁵⁾ ...», jf. plan- og bygningsloven § 25 første ledd nr. 6. Enkelte spesialområder kan ligge i grenseland for i hvert fall akseptorisk odelshevd. Det gjelder blant annet golfbane som er en dagsaktuell arealdisposisjon for mange gårdsbruk, særlig i tettstedsnære områder. Jorden blir i slike tilfeller vanligvis leid bort til en juridisk person som forestår utbygging og drift av banen. Utvalget kjenner ikke til noen rettspraksis vedrørende forholdet mellom golfbane og odelshevd/odelsløsning.³⁶⁾ Det er forhold som taler for at golfbane i fremtiden bør unntas fra odelshevd. Det vises særlig til at slike arealer i all hovedsak er utleid for lange tidsrom (vanligvis flere tiår) og hvor leieren har rett til forlengelse. På grunn av de store investeringene er det sannsynlig at jorden bare i de færreste tilfellene vil bli tilbakeført til landbruksformål. Odelshevd vil i slike situasjoner i realiteten ikke være knyttet til landbruksdrift. Motsatt vil løsning av slik grunn i realiteten bare gi rett til leieinntekter.

Det som er anført i forhold til golfbane, gjør seg i en viss utstrekning også gjeldende i tilknytning til andre formål. Dette gjelder kanskje i særlig grad tomtefesteområder til hytteformål. Slike festetomter kan imidlertid uansett ikke deles fra

hovedeiendommen så lenge ikke annet er avtalt og tomten «... hører til eit familiebruk eller kombinasjonsbruk innan landbruket og det festeareal som høyrer til bruket til saman utgjer ein turvande del av inntektsgrunnlaget, ...», jf. tomtefesteloven § 33 første ledd tredje punktum. Utvalget antar at hensynet til sammenheng i regelverket tilsier at slike festetomter ikke bør unntas fra odling. Det kan videre hevdes at de momenter som trekker i retning av at golfbane bør være odelsfri, trekker i samme retning når det gjelder alpinanlegg. Alpinanlegg kan imidlertid ha stor betydning for gården som sommerbeite for dyrene og skiller seg slik sett fra golfanlegg. Det er vanskeligere å tenke seg at en golfbane kan være gjenstand for slik vekselbruk fra grunneierens side. Et annet forhold er at både alpinanlegg og golfbaner er ansett som nisjer for landbruket, og det er derfor et spørsmål om man skal utelate fra odelsloven næringer som har betydning i en overordnet landbrukspolitisk sammenheng. Utvalget har imidlertid lagt vekt på at odelslovens bestemmelser bør være klare og oversiktlige og at det bør være enkelt å praktisere reglene.

Utvalget foreslår etter dette at det i utgangspunktet fortsatt skal kunne odles grunn som er «spesialområde». Adgangen i annet ledd til å unnta enkelte områder fra odling, anses å være tilstrekkelig for å ivareta fremtidige behov. Annerledes er det imidlertid med grunn til golfbane, jf. ovenfor, og Utvalget anser det som mest hensiktsmessig at dette fremgår av selve loven. De foreslåtte endringene vedrørende golfbane gjelder ikke midlertidige golfbaner; altså golfbaner som er etablert i medhold av omdisponering etter jordloven § 9 og dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7. Slike arealer er oftest omdisponert for inntil 10 år og omfatter vanligvis betydelig mindre arealer og investeringer.

Utvalget foreslår etter dette følgende lovtekst:

«Når eit område ved *vedteke* eller stadfest reguleringsplan eller *vedteke bebyggelsesplan* er lagt ut til byggjeområde, *trafikkområde*, *friområde* eller område for golfbane, kan grunn i området ikkje odlast.

Kongen kan ta avgjerd om at dette og skal gjelde område som ved stadfest reguleringsplan er lagt ut til andre føremål enn dei her nemnde, bortsett frå landbruksområde».

6.1.3 Odelsloven § 6 – odelskjønn

Hvorvidt en eiendom er odelsjord, volder ofte tvil, jf. især bemerkningene foran til utk. §§ 1 og 2. I begrenset utstrekning kan det oppnås avklaring

³⁵⁾ Gjelder mindre massetak, jf. Rt 2001 side 555.

³⁶⁾ Det nærmeste en kommer er en odelsvertakst i RG 2000 side 100, men her ble det ikke tatt konkret eller prejudisielt stilling til spørsmålet om odelsrett til det utleide arealet.

ved bruk av reglene om odelskjønn i odelsloven § 6:

«Når det kan vere tvil om ein eigedom er odlingsjord, kan den som har rettsleg interesse i det, få avgjort spørsmålet etter reglane om odelskjøn.»

Skjønnnet skal altså ta standpunkt til om eiendommen fyller de krav som stilles til odlingsjord, jf. §§ 1 og 2. Hvorvidt eiendommen er odelsjord, jf. især § 7, ligger utenfor skjønnsnets kompetanse.

Utvalget finner med noen forbehold som fremkommer av det etterfølgende, at det ikke er grunn til å foreslå endringer i skjønnsordningen.

Bestemmelsen sier lite om partsforholdet og henvisningen til «reglane om odelskjøn» er ikke helt tilfredsstillende. Heller ikke forarbeidene kaster synderlig lys over dette.

Det er på det rene at skjønn kan begjæres av den som har «rettsleg interesse», og at dette begrep skal forstås i samsvar med tvistemålsloven § 54 (NOU 1972:22 side 48), jf. *Rygg og Skarþnes* side 35 om at blant annet vil en kjøper kunne ha slik interesse, men han må normalt kunne vise til at har tilbud på å overta eiendommen. Det klargjøres derimot ikke hvem som skal gjøres til motpart. Om dette sies det i *Falkanger* side 63-64:

«I § 6 henvises det til reglene om odelskjønn, og dermed kommer vi via § 66 til skjønnsl. kap. I. Av særlig interesse er skjønnsl. § 6 tredje ledds annet punktum: «Som saksøkt betragtes den eller de, mot hvem en paastand agtes bygget paa forretningen, eller mot hvem den ellers antages at kunne faa umiddelbar betydning». Den praktisk viktigste skjønnsituasjon er antagelig at eiendommen er odelsjord dersom kravene til odlingsjord er tilfredsstillet. Og det skulle tilsi at de mulige odelsberettigede er rette saksøkte (slik uttrykkelig i odelsfrigjøringsl. § 3, jf. § 5). Den av disse som ikke måtte være gjort til saksøkte, vil ikke være bundet av skjønnet. Da det i praksis kan by på problemer å kartlegge hvem som eventuelt er odelsberettiget og å få stevnet vedkommende, var det i odelsfrigjøringsl. § 3 annet ledd gitt skjønnsrekvirenten adgang til enten å innkalle de odelsberettigede «paa almindelig maade, eller paa den maade og med det varsel, som er bestemt for mortifikasjonsstevninger angaaende heftelse paa fast eiendom». Om den siste måte, se i dag mortifikasjonsl. av 18. desember 1959 nr. 1 § 7 annet ledd om dommerens oppfordring til mulige rettighetshavere om å melde seg innen en viss frist. Det vill ha vært naturlig å ha opprettholdt en slik ordning (selv om

kretsen av odelsberettigede er blitt begrenset), men siden det ikke er gitt regler i den retning, synes det å være for meget frihåndstegning å deklarerer at ordningen fortsatt kan benyttes. Her må imidlertid tilføyes at om det skulle være skjønnet på én måte i forhold til saksøkt A, er det lite sansynlig at man senere skulle få et annet resultat i forhold til B som ikke var part i skjønnet.»

Utvalget slutter seg til dette og mener at det bør klargjøres at innkalling til skjønnet kan skje på tilsvarende måte som angitt i odelsfrigjøringsloven av 1907 § 3 annet ledd. Videre finner man det riktig at bestemmelsen inneholder en direkte henvisning til skjønnsloven kapittel 1, sammenlign formuleringen i odelsloven § 66.

I tillegg har Utvalget drøftet hvorvidt skjønnet skal ha kompetanse til å avgjøre spørsmålet om man har med én eller flere eiendommer å gjøre, jf. odelsloven § 14 og avgjørelse i RG 1980 side 314 der Agder lagmannsrett fant at dette lå utenfor skjønnsnets kompetanse. Skjønnsretten hadde tatt standpunkt til om et eiendomskompleks var én eller to eiendommer. Lagmannsretten uttalte blant annet at det ligger

«utenfor skjønnsrettens kompetanse å avgjøre om disse to eiendommer ... i relasjon til odelslovens §§ 14 og 53 er å anse som en eiendom. Derved tar man – som skjønnsrettens formann sier – stilling til et realitetsspørsmål som via rettskraftsreglene kan få avgjørende betydning for spørsmålet om hvilke eiendommer den enkelte arving skal kunne kreve i kraft av sin odelsrett eller åsetesrett. Et slikt spørsmål må etter lagmannsrettens syn finne sin avgjørelse under en vanlig odelsløsningssak eller en skiftetvist med adgang til overprøving av alle sider av spørsmålet, både de rettslige og de skjønnsmessige.»

Utvalget slutter seg til dette og bemerker dertil at spørsmålet om man står overfor én eller flere eiendommer, etter omstendighetene kan bero på om odelskretsen er ulik for de to eiendommer det er tale om.

Bestemmelsen foreslås etter dette gitt denne ordlyd:

«Når det kan vere tvil om ein eigedom er odlingsjord, kan den som har rettsleg interesse i det, få avgjort spørsmålet etter reglane om skjønn, jfr. skjønnslova kap. 1. Innkalling til skjønnet kan skje i samsvar med reglane i lov om mortifikasjon av skuldbrev

m.v. av 18. desember 1959 nr. 1 § 7 annet ledd».

6.2 Kapittel II – vilkår for odelsrett (§§ 7-11)

6.2.1 Odelsloven § 7 – odelshevd

Paragrafen som gir hovedregelen om erverv av odelsrett når eiendommen fyller kravene til odlingsjord, har denne ordlyd:

«Odelsrett får odlaren når han har vore eigar med full eigedomsrett i 20 år.

Hevdstida blir rekna frå den dagen hevderen blir eigar med full eigedomsrett. Når ikkje anna er opplyst, reknar ein at han blei eigar då heimelen hans blei tinglyst.

Har eigaren ikkje annan heimel enn eigedomshevd, vinn han odel samstundes med at eigedomshevda er fullført.»

Første ledd fastslår prinsippet om at reell eiendomsrett gjennom 20 år gir grunnlag for odelsrett. At eiendomsretten er tinglyst, er således ikke noe vilkår, og omvendt kan det forekomme at tinglyst eiendomsrett ikke er tilstrekkelig fordi den som i henhold til det tinglyste er eier, ikke reelt sett har hatt eiendomsrett gjennom 20 år.

Utvalget foreslår ingen endringer med hensyn til dette prinsipp. Det bemerkes at det i endel tilfelle kan reises tvil om en person har hatt reell eiendomsrett, herunder om den for kortere eller lengre tid har vært avbrutt slik at hevden stanser, men Utvalget antar at man her står overfor spørsmål som fortsatt må avgjøres ut fra de konkrete omstendigheter i samsvar med de retningslinjer som er utkrystallisert gjennom rettspraksis.

Heller ikke annet ledd om fastleggelsen av utgangspunktet for hevdstiden eller spesialregelen i tredje ledd om kombinasjonen av eiendoms- og odelshevd finner Utvalget grunn til å foreslå endringer av.

Reglene i § 7 må sees i sammenheng med det som er bestemt i § 10 om sammenlegging av hevdstid der eiendomsretten går over til en annen før hevdsperioden er omme.

6.2.2 Odelsloven § 8 – odelslekten

Gjeldende lovs § 8 angir hvem som har odelsrett i tillegg til den som sitter med eiendommen idet odelshevsperioden utløper (odelshevderen). Å nedstamme fra odelshevderen, er ikke tilstrek-

kelig. Den som skal ha odelsrett må også ha en viss nærhet til eiendommen. Dette er kommet til uttrykk i avslutningsordene i § 8 første ledd: Odelsrett er betinget av at «nokon av foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått eigedomen med odelsrett».

At bare den som nedstammer fra odelshevderen, har odelsrett, er et gammelt, men ofte misforstått prinsipp. Således møter man iblant den feilaktige forestillingen at når en i søskenflokk som har fullført odelshevden, dør barnløs, overtar søsknene vedkommendes odelsrett. Utvalget ser ingen grunn til å endre på det tradisjonelle nedstammingskrav som et minstevilkår for odelsrett.

Heller ikke er det foranledning til å endre på et annet grunnleggende prinsipp om at nedarvet odelsrett er til hinder for eget odelserverv. Uten dette prinsipp ville for eksempel de yngre søsken og deres linjer tape sin odelsrett når den eldste har sittet med eiendommen i 20 år. Dette siste prinsippet som kommer indirekte til uttrykk i § 44, er så velkjent at Utvalget antar at det ikke er påkrevet med en nærmere lovhjemmel.

Derimot er det nødvendig med en nærmere vurdering av om prinsippet fra 1974 om en gradvis sanering av kretsen av de odelsberettigede, bør gjøres strammere, slik som antydnet fra enkelte hold i dagens debatt omkring odelsretten. En tilstramning kan tenkes gjennomført på flere vis. Utvalget vil nevne følgende:

(a) Bare den siste odelsberettigede eiers barn har odelsrett. Praktisk vil dette bety:

(i) når A dør, kan barna a, b, c og så videre påberope seg odelsretten, som da får omtrent samme innhold som åsetesretten.

(ii) når A selger eiendommen, kan barna a, b, c og så videre gå til løsningssak mot kjøperen. Er kjøperen barnet b, vil a kunne gå til løsningsak mot b.

(iii) når A blir frasolgt eiendommen på tvangs salg, vil A og barna a, b, c og så videre kunne gå til løsningssak mot tvangssalgkjøperen, og da slik at A har prioritet foran sine barn.

Formodentlig bør en slik ordning utbygges på det vis at dersom for eksempel a er død, har dennes barn aa, ab, ac og så videre odelsrett. Men man kan også tenke seg at denne neste generasjon må kunne ha odelsrett og utøve den dersom odelsberettiget mor eller far ikke ønsker å benytte sin odelsrett.

(b) Bare barn av en odelsberettiget eier (nåværende eller tidligere innen samme odelslekt) har odelsrett. Situasjonen blir her som under (a), men med den forskjell at odelskretsen ikke begrenses til siste eiers barn. Siste eiers barn vil likevel ha for-

trinn fremfor barn av tidligere eiere, med mindre disse kunne ha løst etter reglene i odelsloven § 41, jf. § 40.

(c) Dagens ordning opprettholdes med den modifikasjon at «nokon av foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra» må ha eiet eiendommen med odelsrett i en viss tid, for eksempel 5 år (sammenlign ordningen i odelsloven § 36 om at vernet for den ikke odelsberettigede enke eller enkemann er betinget av minst 5 års eiertid).

En slik ordning vil i alminnelighet ta brodden av «refleksodelproblemet» – dette at gamle mennesker bruker sin odelsrett for at fjernere slektninger (i forhold til § 8) får odelsrett (jf. nærmere nedenfor om refleksodel). Men innvendingene er vesentlige, jf. tilfellet med A som i sin beste alder overtar den gamle slektsgård, og dør etter kort tid ved en ulykke - med den konsekvens at hans barn ikke har odelsrett. Man kunne tenke seg prinsippet begrenset til å gjelde slektninger i sidelinjen i forhold til den eiende linje.

Utvalgets flertall (Falkanger, Indgjerd Værdal, Kveberg, Opdahl og Svastuen) ser det slik at alternativ (c) vil kunne gi såvidt tilfeldige (urimelige) utslag at det ikke vil gå inn for det. Alternativene (a og b) er praktisk gjennomførbare, men vil betegne et ganske kraftig innhugg i de tradisjonelle oppfatninger knyttet til odelsretten. Særlig vil Utvalget peke på at for den barnløse kan forholdet til nevøer/nieser være tett og sterkt og sammenlignbart med de bånd som det er mellom foreldre og barn/barnebarn. Dertil nevnes at dersom odelskretsen begrenses på dette vis, vil det kunne få konsekvenser for de eldre søskens utnyttelse av odelsretten – typisk slik: I søskenflokket er det forståelse for at nr. 2 bør overta eiendommen etter foreldrene. Etter dagens regler kan det være av betydning at den eldre vet at dersom nr. 2 ikke blir sittende med eiendommen, vil han eller hans barns odelsrett ikke være definitivt tapt, jf. § 41 annet ledd med henvisning til §§ 42 og 43. Med den antydde begrensning vil barna til den eldre i søskenflokket ikke ha odelsrett, og det kan føre til at den eldre finner at han likevel vil bruke sin odelsrett for å sikre sine barn.

Flertallet er blitt stående ved at ytterligere begrensninger i kretsen av dem som skal kunne utøve odelsrett, ikke bør foreslås.

En konsekvens av dagens saneringsprinsipp er at en odelsberettiget A undertiden benytter sin odelsrett med tanke på en person B som i dag ikke har odelsrett, men vil få det når A blir eier (såkalt «refleksodel»). Dette har foranlediget spørsmål om det her kan tales om odelsmisbruk – som domstolene kan slå ned på (jf. *Rygg og Skarphnes* side

98-100). Især har dette vært anført der odelsløseren er en eldre person som det ikke er realistisk å anta vil kunne drive eiendommen selv. Høyesterett har imidlertid i en rekke avgjørelser lagt til grunn at Eldres utnyttelse av odelsretten med sikte på egne barn eller barnebarn ikke kan betegnes som odelsmisbruk. Det vises til:

Rt. 1985 side 452: 80 årig kvinne løser til fordel for barn/barnebarn

Rt. 1985 side 1215: 85 årig kvinne til fordel for sin sønn/sønnedatter

Rt. 1990 side 781: 85 årig kvinne til fordel for sine barn

Rt. 1992 side 868: Spørsmål om far hadde eiet eiendommen og dermed kunne overføre odelsrett til sønnen.

I den siste avgjørelsen sier Høyesterett at det er et formelt eierkrav, også kortvarig eiertid er tilstrekkelig:

«Etter min oppfatning kan det ikke spille noen rolle om løseren i realiteten har bundet seg overfor sine etterkommere til straks å overdra eiendommen videre, og at livsarvingene sørger for at de praktiske og økonomiske forutsetninger for overdragelsen er til stede» (side 872).

I domspremissene er det ikke sagt eller antydning at den rettslige stilling blir en annen der odelsløsningen skjer med sikte på å overføre eiendommen til nevø/niese. De prinsipielle betraktninger finnes i den første avgjørelse, og de må sammenholdes – slik Utvalget ser det – med de strenge krav til å anvende konstruksjonen odelsmisbruk som kommer til uttrykk i Rt. 1992 side 868. Det kan imidlertid innvendes at odelsloven § 74 må medføre en modifikasjon her. Bestemmelsen innebærer at når A som har reist løsnings sak, dør før saken er gjennomført, kan ikke bare de odelsberettigede tre inn i saken, men også «dei av *livsarvingane* til den avlidne som ikkje sjølv ville ha kunne reist løsnings sak» (Utvalgets kursivering). I forarbeidene er det henvist til saneringsprinsippet i utk. § 14 (som svarer til lovens § 8), men ikke gitt noen begrunnelse for at ikke alle som kan ha fordel av refleksodel, ikke skal ha inntrederett. Utvalget kan ikke se at det i forhold til odelsmisbruk er reelle grunner til å gjøre forskjell mellom egne etterkommere og odelsberettigede i sidelinjen. Og dertil vil man peke på at det vil kunne by på vanskelige vurderingss spørsmål dersom man skulle åpne for en misbrukslære, og dermed tilsvarende usikkerhet med hensyn til virkninger av en overdragelse (noen av vurderingsmomentene ville i tilfelle være erverve-

rens alder, skikkethet for jordbruk, antagelig drift og antagelig eiertid). Det som nå er sagt, må også innebære at det heller ikke regnes som odelsmisbruk at eiendommen løses fra en dårligere odelsberettiget med sikte på senere overføring til for eksempel eget barn som før odelsløsningen var odelsløs.

Flertallets konklusjon er etter dette at det ikke er grunn til å endre den rettslige situasjon som er skapt gjennom de nevnte avgjørelser av Høyesterett, og flertallet forutsetter videre at denne praksis må få tilsvarende anvendelse der det må antas at løsningen skjer med sikte på at eiendommen i sin tid skal videreføres til nevø/niese, og det hva enten eiendommen løses fra en odelsløs eller en med dårligere prioritet.

Ytterligere et spørsmål bør avklares, nemlig om sameierett er tilstrekkelig til at odelsrett overføres. For eksempel: Søskenene overtar eiendommen etter mor/far på en slik måte at den ligger i tingsrettslig sameie dem imellom (i motsetning til som eiendel i et uskiftet bo), og så etter noen tid – kanskje ett år – overtar den som faktisk har drevet eiendommen, den hele eiendomsrett. Har da de «passive» søskens barnebarn odelsrett?

Utvalget bemerker at odelsloven avspeiler betydelig skepsis overfor kombinasjonen av odelsrett og sameierett, og man tilføyer at dette samsvarer med den landbrukspolitikk som har vært fulgt hos oss gjennom lang tid. Utvalget finner det derfor naturlig å klargjøre at en forutsetning for odelsrett er en sterkere tilknytning enn den en sameierett vanligvis gir uttrykk for. Det foreslås derfor at man i første ledd tilføyer «heile» foran «eigedomen». Riktignok kan det forekomme at en sameier – kanskje med en dominerende eierandel – har en sterk tilknytning, sammenlignbar med eneeierens. Men det er neppe så ofte, og under enhver omstendighet vil den foreslåtte regel gjøre det klart for den som ønsker å drive sammen med mer eller mindre aktive medeiere, at denne driftsform har odelsrettslige konsekvenser.

Den foreslåtte regel får betydning også der en person (A) har odelsrett bare til en sameiepart. Det kan dreie seg om odelsrett ervervet før loven av 1974 trådte i kraft – typisk en sameiepart i en skogeiendom. Men også etter dagens regler kan det bli tale om odelsrett som er begrenset til en sameiepart. Slik er det der den odelsberettigede A mister odelsretten til den del som den ikke-odelsberettigede medeier B har. Konsekvensen av den foreslåtte regel er at i det første eksempel får As barn ikke odelsrett. I det annet eksempel blir resultatet det samme: Her har ikke A eid hele eiendommen med odelsrett. Det kan imidlertid tenkes at barnets

besteforeldre eller søsken av A har eid hele eiendommen med odelsrett. Men barnets odelsrett til Bs part vil her kunne være tapt på grunn av preskripsjon.

En ikke uvanlig situasjon er at ektefellene eller samboerne A og B i fellesskap overtar As odelseiendom fra As foreldre. Med den utforming som § 47 foreslås gitt, vil det ikke løpe noen preskripsjon for A eller As barn. Men med det sameieprinsipp som nå foreslås fastsatt i § 8, vil konsekvensen være at As barnebarn ikke får odelsrett med mindre As barn overtar hele eiendommen (refleksodel). Et slikt resultat fremstår ikke som rimelig. Riktignok vil den omstendighet at As barnebarn ikke uten videre får odelsrett, kunne telle med idet A og B vurderer ervervet av As odelseiendom. Men prinsippet om likestilling mellom ektefeller/samboere tilsier at reglene ikke utformes slik at de hindrer felles eierskap til det som ikke bare er et felles hjem, men ofte også en felles arbeidsplass. Utvalget foreslår derfor at det gjøres unntak for disse situasjoner.

Flertallet foreslår etter dette at § 8 første ledd gis dette innhold:

«Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelsrett dersom nokon av foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått *heile* eigedomen med odel. *For felles etterkomarar av sameigarar krevst det likevel ikkje at odelsrettshavaren av foreldra eller besteforeldra har ått heile eigedomen.*»

De særlige regler i § 8 annet ledd foreslås ikke endret.

Mindretallet (Buttingsrud Mathiesen, Hersleth Holsen og Storødegård) har kommet til at det bør foretas en sanering av kretsen av de odelsberettigede slik at odelsretten i prinsippet kun gjelder for de som har vokst opp på eiendommen. Dette vil i de aller fleste tilfeller være situasjonen der det er foreldrene som har eid eiendommen med odelsrett. Mindretallet foreslår således at odelsloven § 8 endres slik at kravet er at foreldrene eier eller har eid hele eiendommen med odelsrett.

Selv om en innsnevring kan medføre at den best odelsberettigede overtar eiendommen for å unngå at hans barn ikke får odelsrett slik som nevnt av flertallet, mener mindretallet at dette ikke er tilstrekkelig grunnlag til å opprettholde odelsrett for de personer som normalt ikke har noen spesiell tilknytning til en eiendom. Mindretallet legger også vekt på at det i mange situasjoner hvor odelsretten blir benyttet via løsningssak, er situasjoner hvor barna på eiendommen ikke ønsker å overta

eiendommen og hvor eieren og hans nære familie er enige om salg, men hvor det er fjernere beslektede, for eksempel søskenbarn, som vanskeliggjør et salg til utenforstående.

Når det gjelder forholdet for en barnløs eier som har et tett forhold til nevøer/nieser, vil en innnevring av odelsretten ikke forhindre at eieren, dersom han ønsker det, kan overdra eiendommen frivillig til den niese/nevø eieren er knyttet til.

Mindretallet vil derfor foreslå at § 8 første ledd gis følgende innhold:

«Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelsrett dersom nokon av foreldra har ått heile eigedomen med odel. For felles etterkomarar av sameigarar krevst det likevel ikkje at odelsretts-havaren av foreldra har ått heile eigedomen.»

6.2.3 Odelsloven § 9 – farskap og adoptivbarn

Barn av odelsberettigede har odelsrett, med de begrensninger som følger av § 8 første ledd. Odelsloven § 9 har særregler for odelsarv etter far og odelsrett for adoptivbarn. Utvalget foreslår ingen endring i disse regler.

6.2.4 Odelsloven § 10 – særlig om eiertid

Odelsloven § 10 har regler om sammenlegging av eiertid for å få den hevdstid på 20 år som kreves etter § 7. Ved loven av 1974 ble adgangen til å tilgoderegne seg en eller flere tidligere eieres eiertid utvidet. Utvalget foreslår ingen endringer.

6.2.5 Odelsloven § 11 – tinglysning om odelsfrihet

Fra gammelt av har det vært adgang til å forhindre at en eiendom blir odelsjord. Etter gjeldende lov kan dette skje ved tinglysing av en erklæring før den 20-årige hevdstid går ut, jf. odelsloven § 11:

«Eigar av odlingsjord kan tinglyse fråsegn om at eigedomen skal vere fri for odel. Gjeld det eigedom under samodling av ektemakar (jfr. § 15), lyt dei begge skrive under fråsegna. Kvar av dei kan når som helst kalle fråsegna tilbake med den verknad at ny odelshevd tar til frå den tid tilbakekallinga blir tinglyst.»

Utvalget foreslår at bestemmelsen får denne ordlyd:

«Når eigar av odlingsjord tinglyser fråsegn om at

eigedomen skal vere fri for odel, stoggar odelshevden. Ny hevd tar til når denne eller seinare eigar tinglyser at fråsegna skal slettast som hefte på eigedomen.

Gjeld det eigedom under samodling av ektemakar eller sambuarar (jfr. § 15), lyt dei begge skrive under fråsegna og i tilfelle fråsegn om sletting.»

Første ledd er det foretatt en viss klargjøring. Odelshevden stopper fra det tidspunkt eierens erklæring av det nevnte innhold blir tinglyst, men han har mulighet til å ta denne erklæring tilbake. Det må også skje ved tinglysing, og da er det en ny hevdperiode som begynner. Eieren kan altså ikke godskrives den hevdperiode som måtte være opparbeidet før erklæring om odelsfrihet ble tinglyst. Har eiendommen skiftet eier, er det den nye eier som kan bestemme at eiendommen likevel skal kunne odles.

Annet ledd avløser annet og tredje punktum i gjeldende lov. Det er klargjort at der vilkårene for samodling foreligger, må begge ektefeller medvirke hva enten det er tale om erklæring om avskjæring av odelshevd eller opphevelse av slik erklæring. Har ektefelle A ervervet eiendommen og begge har underskrevet og fått tinglyst erklæring om odelsfrihet for eiendommen, vil ikke A senere alene kunne oppheve denne – hverken med virkning for samodel eller særodel. Som en konsekvens av Utvalgets forslag om at også samboere under nærmere angitte omstendigheter kan samodle, jf. utk. § 15, er samboere tatt med i utk. § 11.

6.3 Kapittel III – om odelsrekkefølgen (§§ 12-14)

6.3.1 Odelsloven § 12 – odelsprioritet: Hovedregelen

Hovedreglene om prioritetsrekkefølgen mellom de odelsberettigede finnes i § 12. Bestemmelsen foreslås ikke endret.

6.3.2 Odelsloven § 13 – odelsprioritet ved samodling

Gjeldende lov § 13 har regler om prioritetsforholdet der en eiendom er samodlet. Som en konsekvens av det i utk. § 15 foreslås at også samboere skal kunne samodle under nærmere angitte betingelser, må det gjøres endringer i § 13, som foreslås gitt denne ordlyd:

«Når jord er odla av ektemakar eller sambuarar

etter § 15 *tredje eller fjerde* stykket, får dei lik odelsprioritet. Har dei barn saman, får desse betre odelsrett enn særkullsbarn som den eine eller *begge måtte* ha. Mellom særkullsbarna går odelen etter § 12.

Ved skifte av felleseige mellom ektemakar får den av dei som samodla jord blir utlagt til, prioritet framfor den andre. Har dei ikkje fellesbarn, men kvar av dei har særkullsbarn, får barna til den av ektemakane som får jorda utlagt, betre odelsrett enn barna til den andre. Har denne ektemaken og etterkomarane hans ått jorda i 20 år, fell odelen i den andre lina bort.

Andre stykket gjeld tilsvarande når jord samodla etter § 15 fjerde ledd blir tatt over av ein av sambuarane.»

Første ledd foreslås endret slik at hovedregelen om samodling blir den samme hva enten samodlerne er ektefeller eller samboere. *Annet ledd* angir hvilke konsekvenser det får dersom den samodlede eiendom utlegges en av ektefellene, typisk når ekteskapet oppløses og fellesboet blir skiftet. Leddet gjelder også der ekteskapet består, men ektefellene bestemmer at odelseiendommen ikke lenger skal være felleseie. Det foreslås ingen endring her. For samboforhold trengs det en tilsvarende regulering i de tilfelle samboerskapet opphører og en av sameierne overtar eiendommen, og det samme gjelder der sameiet går over til eneeie uten at samboerforholdet opphører. Dette skjer gjennom forslaget til *nytt tredje ledd*, som gir annet ledd tilsvarende anvendelse.

6.3.3 Odelsloven § 14 – flere eiendommer

I § 14 er det regler om hvorledes man skal forholde seg der flere har odelsrett til mer enn én eiendom, typisk:

- foreldrene har mer enn én eiendom
- barna har odelsrett til eiendom som kommer fra fars side og til eiendom som kommer fra mors side.

I samsvar med eldre rett fastslår § 14 et fordelingsprinsipp: Den best prioriterte velger først, dernest velger den med nest best prioritet og så videre. Dette kan skje ved samme tidspunkt. Slik er det der mor eller far dør og etterlater seg flere eiendommer som nå skal fordeles mellom barna. Men det kan også skje suksessivt. Eldste barn overtar mors eiendom idet hun dør – når far dør senere, er det barn nr. 2 som har førsteretten til fars eiendom. I det siste tilfellet kan det tenkes at barn nr. 1 heller vil vente på at fars eiendom blir «ledig». Han eller hun kan da la mors eiendom gå til en av de yngre i

søskenflokket og bruke sin prioritet på fars eiendom idet far dør. Men nr. 1 har også mulighet til å overta mors eiendom i første omgang og senere kreve fars eiendom, men da mot å stille den først ervervede eiendom til disposisjon.

Bestemmelsen har i dag denne ordlyd:

«Mellom sysken og deira liner gjeld føreretten til odelsjord berre ein eigedom.

Den som frå nokon av foreldra eller frå slektningar elles i rett oppstigande line har tatt over ein eigedom som fyller krava til odlingsjord, har ikkje førerett til fleire odelseigedomar, så lenge yngre sysken eller deira liner ikkje har fått kvar sin. Det same gjeld når nokon frå eigne sysken eller sysken av foreldra har tatt over eigedom som han har odelsrett til. Likt med overtaking som nemnt blir rekna at slik eigedom er løyst på odal eller kjøpt på tvangssal.

Odelsrett kan likevel gjerast gjeldande etter dei vanlege reglane, dersom rettshavaren tilbyr dei yngre syskenlinene å overta den første eiendommen for ein pris som blir fastsett ved skjøen. Han har rett til å gå frå tilbodet etter at prisen for begge eigedomane er endeleg fastsett.

Dersom det er fleire eigedomar etter at kvar line har fått sin, går føreretten etter prioritetsrekkefølga i § 12, jf. § 13, og reglane ovafor i denne paragrafen.»

Bestemmelsen gir foranledning til en rekke spørsmål som kan være vanskelige å besvare.

Utvalget finner ikke grunn til noen gjennomgripende vurdering av bestemmelsen. En rekke spørsmål har funnet sin avklaring i rettspraksis, uten at det nødvendigvis gjør endringer i lovteksten. Utvalget vil likevel peke på noen punkter:

Et viktig spørsmål er om fortrinnsretten gjelder linjen. For eksempel: Foreldrene overfører en eiendom til barnebarnet AA, og når de senere dør, blir det spørsmål om barnet A (mor/far til AA) eller As yngre bror/søster skal overta dødsboets eiendom.

Utvalget mener at her må linjeprinsippet gjelde, idet det vil være lite rimelig at flere eiendommer tilfaller én linje mens de øvrige ikke får noen. Når man i eksemplet ovenfor skal vurdere resultatet sett med As øyne, må det ikke oversees at A kunne ha sikret seg den eiendom som As etterkommer (AA) fikk, og denne eiendom kunne A eventuelt ha brukt som bytte dersom A skulle mene at den eiendom som blir ledig når foreldrene dør, er bedre, jf. § 14 tredje ledd.

Dette linjeprinsippet bør gjelde ikke bare der eiendommer overføres fra foreldre til barn/barnebarn, men også når eiendommer kommer fra en av de øvrige som er nevnt i § 14 annet ledd første og annet punktum.

Utvalget mener at denne presiseringen kan komme til uttrykk ved å innføre et nytt tredje punktum i annet ledd:

«Slik er det òg der nokon av etterkomarane hans har tatt over eigedom frå slektningar av han i rett oppstigande line eller frå sysken av han.»

Dette skulle blant annet innebære:

Når AA har overtatt eiendom fra As foreldre, har ikke A fortrinnsrett til eiendom som kommer fra As besteforeldre eller søsken av foreldrene.

Når AA har overtatt eiendom fra As besteforeldre, har han/hun overtatt som odelsløs (jf. § 8), men ervervet er likefullt relevant slik at A ikke har fortrinnsrett til for eksempel foreldrenes eiendom.

Når AA har overtatt eiendom fra As søsken (fra onkel/tante), har A ikke fortrinnsrett.

Men overtar AA eiendom fra sin fetter/kusine, er dette uten betydning for A.

Om forståelsen av den innledningsvis nevnte bytteregelen, som er hjemlet i tredje ledd, har det vært uvisshet. Kan en yngre i annen fordelingsrunde bruke bytteregelen overfor en eldre i søskenflokket? Spørsmålet er avgjort av Agder lagmannsrett, jf. RG 2000 side 1154. Ved skifte i 1947 fikk alle fire søsken – i prioritetsrekkefølge: A, B, C og D – hver sin eiendom. Da den barnløse C døde i 1996 og hans eiendom da ble ledig, gjorde D krav på eiendommen mot å stille sin egen til disposisjon. A mente imidlertid at han hadde krav på Cs eiendom, og han fikk medhold i lagmannsretten. Utvalget legger denne dom til grunn for forståelsen av regelen og finner det upåkrevet med noen presisering i lovteksten.

Hvorvidt man har å gjøre med én eiendom eller flere eiendommer i forhold til fordelingsreglene i § 14, byr i mange tilfeller på tvil. Vi har en ganske omfattende rettspraksis på dette området, se *Rygg og Skarpnæs* side 69-76. Utvalget har vurdert hvorvidt lovteksten i det minste bør angi noen av de momenter som skal vektlegges når det skal tas standpunkt, men er blitt stående ved at lovteksten ikke bør endres. Spørsmålet må besvares etter de retningslinjer som Høyesteretts praksis etter hvert har gitt.

Utvalget peker særlig på den konflikt som kan oppstå mellom eiendomsbegrepene i odelsloven § 14 og jordloven § 12. Det som i forhold til jordloven § 12 må oppfattes som én eiendom, kan odelsrettslig være flere. For eksempel: A som eier og driver sin slekts odelsjord, erverver også odelsjord fra ektefellens slekt. Når A driver disse samlet noen år, blir de fort én eiendom i forhold til jordloven

§ 12. Men tanken med ervervet har vært å sikre eiendommer til begge barna, og A driver eiendom nr. 2 inntil en av dem kan overta den. Landbrukspolitisk kan det i slike tilfelle være ønskelig at de to eiendommene holdes samlet, det vil si at odelsretten må vike idet det er blitt én eiendom i forhold til jordloven § 12. Utvalget kan imidlertid ikke se at det er tilstrekkelig grunn til å foreslå at jordloven § 12 skal slå igjennom overfor odelsloven § 14. Utvalget mener at dagens rettspraksis som innebærer at jordloven § 12 er en viktig, men ikke avgjørende faktor når det skal tas standpunkt til om vi har med flere odelseiendommer å gjøre, bør opprettholdes. For en nærmere gjennomgang av den någjeldende rettslige situasjon vises det til Landbruksdepartementets rundskriv M-12/2001 av 14. november 2001 om forholdet mellom delingsforbudet i jordloven § 12 og fordelingsregelen i odelsloven § 14. Utvalget tilføyer at etter omstendighetene kan de landbrukspolitiske målsettinger ivaretas gjennom odelsfrigjøring.

Det som nå er sagt, innebærer at Utvalget foreslår at § 14 får denne utforming:

«Mellom sysken og deira liner gjeld førerretten til odelsjord berre ein eigedom.

Den som frå nokon av foreldra eller frå slektningar elles i rett oppstigande line har tatt over ein eigedom som fyller krava til odlingsjord, har ikkje førerrett til fleire odelseigedomar, så lenge yngre sysken eller deira liner ikkje har fått kvar sin. Det same gjeld når nokon frå eigne sysken eller sysken av foreldra har tatt over eigedom som han har odelsrett til. *Slik er det òg der nokon av etterkomarane hans har tatt over eigedom frå slektningar i rett oppstigande line eller frå sysken av han.*

Likt med overtaking som nemnt blir rekna at slik eigedom er løyst på odel eller kjøpt på tvangssal.

Odelsrett kan likevel gjerast gjeldande etter dei vanlege reglane, dersom rettshavaren tilbyr dei yngre syskenlinene å overta den første eiendomen for ein pris som blir fastsett ved skjøen. Han har rett til å gå frå tilbodet etter at prisen for begge eigedomane er endeleg fastsett.

Dersom det er fleire eigedomar etter at kvar line har fått sin, går førerretten etter prioritetsrekkefølga i § 12, jfr. § 13, og reglane ovanfor i denne paragrafen.»

6.4 Kapittel IV – samodling ved ektefeller (§ 15)

Bestemmelsen omhandler samodling, det vil si at

ektefeller i fellesskap kan erverve odelsrett til en eiendom og slik at de etter fullført hevd har lik odelsprioritet. Forutsetningen for dette er at eiendommen tilhører det ekteskapelige felleseie (i motsetning til særeie). Hvem som er eier (har rådgigheten, jf. ekteskapsloven § 31), er uten betydning. En ektefelle kan følgelig få odelsrett til en eiendom som den annen er eneeier av, og det kan bli samodling også der eiendommen ligger i sameie mellom ektefellene (jf. sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6) – begrensningen i odelsloven § 4 annet ledd gjelder ikke for samodling.

Ved loven av 1974 ble samodlingsmuligheten innsnevret i forhold til hva som gjaldt etter loven av 1821. Gjeldende lovs § 15 inneholder således en rekke begrensninger i forhold til det prinsipp som er skissert ovenfor. Praktisk sett kan det sies at samodling i dag forutsetter at en av ektefellene eller begge i fellesskap – under ekteskapet – erverver odlingsjord fra noen utenfor ektefellenes slekter.

Begrensningene som vi fikk i 1974, gjelder ikke bare samodling, men også i noen utstrekning særødling. For eksempel: Når ektefelle A – under ekteskapet – erverver den odelsløse eiendom som foreldrene til ektefelle B har eiet noen få år, er såvel samodling som særødling for B utelukket etter § 15.

Reglene har ikke vært gjenstand for synderlig kritikk. Derimot har det vært pekt på at det i dag er mindre rimelig at sontringen mellom særeie og felleseie (i betydningen eiendeler underlagt like-delingsprinsippet når ekteskapet opphører) tillegges vekt. De to ordninger har i dag så vidt mange fellestrekk at det burde være – har det vært hevdet – likestilling i relasjon til samodling.

Utvalget kan imidlertid ikke se at denne innvendingen er tungtveiende. Loven er klar på dette punktet. Ektefellene gis mulighet til å velge, eller å velge bort, samodlingsmuligheten, og dette skjer når de tar standpunkt til hvorledes de vil ordne formuesforholdet vedrørende vedkommende landbrukseiendom. At denne avgjørelsen kan påvirkes også av andre omstendigheter enn odlingsmulighetene, er etter Utvalgets oppfatning ikke tilstrekkelig til å foreslå endringer.

Det viktige spørsmålet i dagens situasjon er hvorvidt ekteskapslignende samboerforhold skal likestilles med ekteskap. Et tilsvarende spørsmål får man i forhold til odelsloven § 45. Når den odelsløse ektefelle blir eier, går det ingen foreldelse i forhold til den odelsberettigede ektefelle. Skal man ha et lignende prinsipp i samboerforhold?

Utvalget mener at med de rettsregler som for øvrig gjelder for samboerforhold og med de gene-

relle oppfatninger som råder vedrørende likestilling mellom ekteskap og etablerte samboerforhold, bør samodlingsmuligheten utvides. Siktemålet må være at reglene mest mulig er like.

Ekteskap er et enkelt, etterviselig faktum: At ekteskap er inngått og tidspunktet for inngåelsen er notoriske omstendigheter. For samboerforhold vil det i alminnelighet ikke være en tilsvarende klarhet. En konkret vurdering av hvorvidt man har å gjøre med et samboerforhold som tilsvarer et ekteskapsforhold, vil kunne by på problemer. Utvalget mener derfor at et minstevilkår for samodling må være at samboerforholdet fremgår ved at de to er registrert med felles adresse i folkeregisteret.

Det vanskeligste samordningsproblemet gjelder eierforholdet. Utvalget har ovenfor tatt det standpunkt at det ikke er grunn til å endre prinsippet om at ektefeller ikke kan samodde der eiendommen er underlagt reglene om særeie, formuesfellesskap bør fortsatt være en forutsetning. En ordning med samodling i samboerforhold bør da være basert på et tilsvarende fellesskap, idet samodlingsmuligheten ikke bør være videre for samboere enn for ektefeller. Utvalget er blitt stående ved at det kriterium som best kan reflektere dette, er at samboerne er sameiere av odlingsjorden. En mindre sameiepart vil ikke være tilstrekkelig. For å unngå tvistigheter på dette punkt mener Utvalget at kravet bør fikseres til at samboerne må være sameiere med like parter.

Der samodlingsvilkårene foreligger på ervervs-tidspunktet, kan det tenkes at rettighetsforholdet til eiendommen senere endres før hevdsperioden er omme, for eksempel slik at eiendommen går over til å bli en av ektefellenes særeie eller en av samboernes eneeie (eventuelt at vedkommendes eierandel øker ut over 50 prosent). I slike tilfelle vil samodlingen opphøre. I så fall vil den ektefellen som nå har eiendommen som særeie, kunne fullføre hevden, og det samme gjelder den samboer som blir eneeier (øker hans anpart til for eksempel 75 prosent, vil hevd være utelukket på grunn av reglene i § 4 annet ledd).

Opphører ekteskapet ved skilsmisse før hevd er fullført, vil den ektefelle som eiendommen blir utlagt til, kunne fullføre hevden for sin del. På tilsvarende vis må det kreves at samboerne forblir samboere gjennom hele hevdsperioden for at samodling skal kunne skje.

Opphør av ekteskap eller samboerforhold på grunn av dødsfall står imidlertid i en særstilling. Etter gjeldende lov § 15 tredje ledd annet punktum vil avdødes særkullsbarn likevel få odelsrett når hevdsperioden er omme, og ekteparets fellesbarn vil få bedre prioritet til eiendommen enn gjenle-

vendes særskullsbarn. På tilsvarende måte bør det stille seg for samboernes barn.

Utvalget foreslår etter dette at § 15 tredje og nytt fjerde ledd får dette innhold:

«Jord som ein ektemake i felleseige elles blir eigar av under ekteskapet, skal i høve til denne lova reknast for å vere ført inn i buet av begge ektemakane saman. Når slik eigedom høyrer til felleseiga i heile hevdstida, hevdar dei odelsrett for seg sjølve og for fellesbarn og særkullsbarn, jfr. § 13. Døyr ein av ektemakane før hevdstida er ute, får likevel fellesbarn og særkullsbarn odelsrett når gjenlevande fullfører odelshevda.

For sambuarar i ekteskapsliknande forhold gjeld dei vanlege reglane om særødling. Men der dei under sambutida blir eigare av slik eigedom som ektemakar kunne samodde etter tredje stykket, kan dei samodde for seg sjølve, fellesbarn og særkullsbarn, dersom dei blir eigare med like partar og dette eigedomshøvet varar ut ødlingstida, og dei i heile odelshevdstida har same adresse i folkeregisteret. Døyr ein av sameigarane før hevdstida er ute, får likevel fellesbarn og særkullsbarn odelsrett når attlevande fullfører odelshevda.»

Til teksten har Utvalget følgende kommentarer:

I tredje ledd annet punktum er det klargjort at samodling forutsetter at eiendommen ligger i felleseie mellom ektefellene i hele hevdstiden.

I fjerde ledd første punktum sies det at for samboere i et ekteskapsliknende forhold gjelder de vanlige særødlingsreglene. At samboer A erverver eiendom som samboer Bs foreldre har begynt å hevde, skal således ikke være til hinder for As odelshevd.

Annet punktum innebærer at der man står overfor et eiendomserverv som kunne gitt grunnlag for samodling mellom ektefeller, skal også samboerne kunne samodde. For eksempel: Der A erverver den eiendom B har odelsrett til, eller B eller Bs foreldre har begynt å odde, vil det ikke være grunnlag for samodling, men A kan særødle, jf. første punktum (hvilket A som Bs ektefelle ikke kunne). Ytterligere en illustrasjon: Har A påbegynt ødling før samboerforholdet etableres, vil samodling være utelukket. Samødlingsmulighet vil det være der eiendommen erverves fra en utenforstående.

De nærmere vilkår for samodling er:

- at ervervet skjer etter at samboerforholdet er etablert
- at de to eier 50-50
- at dette eierforholdet varer gjennom 20 år (med de modifikasjoner som fremgår av tredje punktum)
- at samboerforholdet er dokumentert gjennom felles adresse i folkeregisteret. Men det må

i tillegg være et reelt samboerforhold. Folkeregistrering er altså bare et minimumskrav. Det er presisert at det må dreie seg om et ekteskapsliknende samboerforhold. To søsken vil således ikke kunne samodde.

Virkingen av fullført samødling er som for ektefeller, jf. annet punktum, det vil si at de to får lik odelsrett, og fellesbarn/særkullsbarn får odelsrett, jf. utk. § 13.

Opphører samboerforholdet etter at hevdnen er fullført, og en av dem overtar den fulle eiendomsrett, vil den annens odelsrett nå komme på annen prioritet, jf. utk. § 13.

Opphører samboerforholdet før hevdnen er fullført, kan det tenkes at den ene overtar den fulle eiendomsretten. Vedkommende må nå kunne fortsette hevdnen for egen regning, men tilgodere seg fellestiden (på tilsvarende vis som mellom ektefeller som har påbegynt samødling, men skilles etter noen år).

Fjerde punktum regulerer forholdet der en av samboerne dør før hevdstiden er ute. Stillingen for vedkommendes barn blir som i ekteskapsforhold: Alle får odelsrett når hevdnen fullføres, men slik at fellesbarna får en prioritert posisjon i sammenligning med avdødes særkullsbarn.

6.5 Kapittel V – makeskifte og odelsrett i sameietilfeller (§§ 16-18)

6.5.1 Odelsloven § 16 – makeskifte og tilkjøp av jord

Etter odelsloven 1821 § 7 kunne det foretas makeskifte slik at odelsretten til den gamle eiendommen gikk over på den nye:

«Mageskiftes Odelsjord lige for lige, bliver hver Jord dens Odel som bekommer den i Mageskifte, men gives Mellemlag, da søger hver Æt den Odel, som før tillaae den.»

Denne regelen var lite praktisk. Den alminnelige oppfatning var at begge eiendommer måtte være odelsjord, og dertil måtte det være et fullstendig makeskifte, jf. reservasjonene i lovteksten for mellomlag. Det ble også fremført kritikk mot regelen, dels fordi regelen strider mot en grunnleggende forestilling om at odelsretten skal bevare tilknytningen til en bestemt eiendom (i motsetning til et visst antall dekar dyrket jord eller skog), dels fordi den enkelte eier kunne få gjennomført et makeskifte uten at de øvrige odelsberettigede ble hørt.

Jf. til dette Voss, «Odelsretten og åsetesretten» (8. utg. 1966) side 36.

Ved revisjonen i 1974 ble bytte av eiendom mot eiendom ansett som upraktisk, og man fant at regelen burde gjelde der «to eigedomar byter jordstykkje eller teigar, gjerne for å få ei mer lagleg arrondering. I slike tilfelle bør kvar teig kome inn under «odel eller odling» på den garden teigen vert høyrande til» (NOU 1972:22 side 53), jf. § 16 første ledd første punktum:

«Når eigedomar seg i mellom byter jordstykkje eller teigar uten mellomlag, går kvar teig inn under odel eller odling på den eigedomen teigen blir høyrande til.»

Ved jordskifte kan det bli tale om dyptgripende endringer, men her skal det ikke gå ut over odelsretten, jf. § 16 tredje ledd første punktum:

«Når jord ved jordskifte blir overført frå ein eigedom til ein annan, eller bruksrett blir avløyst med eit grunnstykkje, gjeld det som er sagt i første stykket tilsvarande.»

Ved erverv av store arealer kan det være ønskelig at den som må avstå arealer, kompenseres ved at vedkommende får nye arealer. Erfaringene viser at et regelverk som tillater odelsbytte i videre utstrekning enn dagens regler tillater, vil kunne gjøre slike ordninger enklere å gjennomføre. Utvalget viser her især til erfaringene ved etableringen av Rena leir, jf. «Evaluering av voldgiftsjordskiftesak Rødsmoen – Rena leir. Innstilling fra utvalg ledet av landbruksdirektør Idun N. Christie» (Landbruksdepartementet 1998). Dette ledet til at odelsloven § 16 tredje ledd ved lov av 15. juni 2001 nr. 78 fikk nytt annet og tredje punktum med sikte på voldgiftsjordskifte i medhold av jordskifteloven § 85, idet et voldgiftsjordskifte ikke nødvendigvis fanges opp av reglene i § 16 tredje ledd første punktum. Utvalget antar at det kan være praktisk med slikt odelsbytte selv om det skjer i andre former enn «voldgiftsjordskifte», men i så fall må det innbygges den sikkerhetsanordning at fylkeslandbruksstyret må godkjenne resultatet. Dette er bakgrunnen for forslaget om et *nytt femte ledd*.

I tillegg foreslår Utvalget at det i fjerde ledd *annet punktum* gjøres en tilføyelse. Punktumet innebærer at når eieren erverver tilleggsarealer på egen hånd (altså uten bistand av myndighetene), kan disse gå inn under odel/odling på hans eiendom – forutsatt at fylkeslandbruksstyret har godkjent ervervet. Er tilleggsarealet odelsjord, er det dertil krav om at arealet gjøres odelsfritt gjennom

odelsfrigjøring. Likt med dette må det etter Utvalgets oppfatning være at arealet er odelsfritt fordi foreldelsestiden er ute.

Odelsloven § 16 fjerde og femte ledd foreslås derfor gitt denne utforming:

«Jord som blir lagt til ein eigedom som tilleggsjord etter reglane i lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23, går inn under odel eller odling på den eigedomen jorda blir tillagt. Dette gjeld og om jorda er gått over ved friviljug handel, når fylkeslandbruksstyret har godkjent kjøpet av di kjøparen bør få tilleggsjord, og jorda - dersom det er odelsjord - er gjort odelsfri i samsvar med reglane om odelsfrigjøring eller foreldingstida er ute.

Tredje stykket andre og tredje punktum gjeld tilsvarande når makeskifte som der nemnt skjer på annan måte enn ved voldgiftsjordskifte, dersom fylkeslandbruksstyret godkjenner den nye ordninga.»

6.6 Kapittel VI – alminnelige avgrensninger (§§ 19-26)

6.6.1 Odelsloven § 19 – avgrensninger i løsningsretten: Hovedregelen

Bestemmelsen gir regler om når odelsretten kan påberopes (første ledd), med endel begrensninger i forhold til foreldre og til den som har kjøpt eiendommen samt dennes suksessorer (annet og tredje ledd). Den er plassert som den første i et avsnitt om «allmenne avgrensingar i løsningsretten». Hovedregelen i første ledd – som knapt fremstår som noen «avgrensing» – gir ikke noen fullstendig beskrivelse av når odelsretten kan gjøres gjeldende. Første ledd tar sikte på de tilfeller der eiendommen er overført til en fremmed eller en med svakere odelsrett. Den (bedre) odelsberettigede kan i så fall gå til løsningssak, jf. § 60. Dette må skje innen den frist som er angitt i § 40.

Men odelsretten spiller en viktig rolle også i skiftesituasjonen: Når eieren dør, og det på skiftet skal tas standpunkt til hva som skal gjøres med den faste eiendom som det hviler odelsrett på, kan den odelsberettigede arving (loddeier) forlange eiendommen utlagt til seg, jf. skifteloven § 62. Også ved oppløsning av formuesfellesskapet mellom ektefeller kan odelsretten være av betydning ved fordelingen av fast eiendom, jf. ekteskapsloven § 66 annet ledd om at en ektefelle alltid kan kreve «å overta eiendom som han eller hun ville kunne løse på odel». Med andre ord: Den odelsberettigede

ektefelle A vil alltid kunne kreve å få eiendommen utlagt til seg ved booppgjøret, uten hensyn til om A selv eller dennes ektefelle B har vært den reelle eier.

I dag fremgår disse viktige sidene av odelsretten bare mer indirekte i reglene om bo- og driveplikt. Disse reglene gjelder også der for eksempel datter eller sønn overtar mor eller fars eiendom på arveskifte, jf. § 27 annet ledd. Videre fastsetter § 49 annet ledd at takstreglene i første ledd gjelder også ved skifteoppgjør, det vil si arveskifte eller skifte mellom ektefeller (men omkostningsreglene er ulike, jf. skjønnsloven § 42 sammenholdt med skifteloven § 125 tredje ledd annet punktum). I dom i Rt. 1991 side 9 har Høyesterett tolket § 50 slik at bestemmelsen kan påberopes av den som har overtatt på skifte, med hensyn til oppsigelse av forpaktningkontrakt. Utvalget antar at bestemmelsen fullt ut kan påberopes av den som har overtatt på skifte (slik også *Rygg og Skarþnes* side 232-233). Derimot har det vært ansett som tvilsomt om reglene om bortfall av heftelser som overstiger takstbeløpet, jf. § 71 annet ledd, kan få anvendelse ved utlegg på skifte (jf. *Falkanger* side 151-153). Det vil fremgå av det etterfølgende at Utvalget på endel punkter vil forsøke ytterligere å klargjøre hvilke av lovens regler som er anvendelige i skiftesituasjonen.

Stillingen er følgelig den at odelsloven definerer odelsretten med hensyn til objekter og subjekter og gir regler om prioritet og preskripsjon. Hva angår den direkte anvendelsen, er det først og fremst søksmålstilfellene som reguleres. At odelsretten kan påberopes i skiftetilfellene, fremgår ikke direkte av odelsloven, men av skifteloven og ekteskapsloven. Disse lovene bygger på odelslovens regler om hva som er odelsjord og hvem som har (best) odelsrett, dog således at måten å gjøre retten gjeldende på, avviker.

Dagens fordeling av reglene på flere lovverk har ikke ført til synderlige komplikasjoner, men for Utvalget synes det naturlig at sammenhengen kommer noe klarere frem. Dette kan skje ved at § 19 første ledd får et nytt annet punktum:

«Odelsrett kan gjerast gjeldande både mot framande og mot odelsrettshavarar lenger ute i odelsrekkja. *Odelsrett kan og gjerast gjeldande på skifte, jf. skiftelova § 62 og ekteskapslova § 66 andre stykket.*»

Som antydnet ovenfor er det på noen felter en viss usikkerhet om enkelte materielle regler i odelsloven får anvendelse også i skiftesituasjonen. Dette

gjelder reglene om bortfall av heftelser i odelsloven § 50:

«Hefte på egedomen som blir dekte av takstverdien kan løysingsmannen krevje avløyste, når dei er påhefta etter at foreldingsfristen tok til, jfr. § 40. Det same gjeld råderettar som er påhefta tidlegare, dersom dei er særleg tyngjande. Avtale om forpaktning for lengre tid enn 5 år, og avtale om leige av husrom, kan løysingsmannen seie opp etter reglane i forpaktingslova § 8 og husleigelova § 8, endå om avtala ikkje gjev høve til slik oppseiing.»

Og det gjelder odelsloven § 71 annet ledd:

«Hefte som etter sin prioritet ikkje blir dekte av takstsummen, fell bort når odelsløyising er gjennomført. Saksøkjaren kan krevje at det blir tatt inn i fråviksorskurden eller dommen kva for hefte dette gjeld.»

Etter Utvalgets oppfatning bør disse reglene gjelde også der eiendommen blir overtatt på skifte, forutsatt at det foreligger skiftetakst fastsatt i samsvar med reglene i odelsloven § 49. Hvorvidt man her følger de prosessuelle regler i odelsloven (jf. lovens kapittel XIV) eller i skifteloven (jf. skifteloven § 125), må være uten betydning. Det vesentlige er at regelverket ikke må være slik at man fremtvinger en løsningssak der en ordning etter skifteloven vil være enklere og mindre ressurskrevende.

Utvalget mener at for så vidt angår odelsloven § 50 er dette allerede tilfellet, jf. det som er sagt foran om avgjørelsen i Rt. 1991 side 9. Utvalget anser det imidlertid ønskelig at dette prinsippet fremgår av loven. Enn mer er det viktig at likestillingen hva angår prinsippet i § 71 annet ledd, kommer til uttrykk i loven ettersom det her ikke er noen klargjørende rettspraksis.

Utvalget har vært i noen tvil om hvorledes det teknisk skal gjennomføres. Å tilføye et annet ledd i skifteloven § 62, ville være en enkel måte, men da får vi ikke med ektefelleskifte, jf. ekteskapsloven § 66. En annen mulighet er å gjøre tilføyelser i odelsloven §§ 50 og 71, men en slik tilføyelse vil passe dårlig i § 71. Utvalget er blitt stående ved at den enkleste måten er en tilføyelse til odelsloven § 49. I annet ledd er det allerede i dag regler av betydning for odelsretten ved arve- og ektefelleskifte. Og da kan det være naturlig at ytterligere bindeledd plasseres her, nå som et *nytt annet punktum* i annet ledd:

«Når slik verdsetjing skjer ved skiftetakst, jf.

skiftelova § 125, gjeld §§ 50 og 71 andre stykket tilsvarende så langt dei passar.»

Om den nærmere betydning av dette vises det til bemerkningene til § 49.

I tredje ledd i § 19 finnes den såkalte hjemmelsansvarsregelen: Den som frivillig har overdratt en odelseiendom, kan ikke senere gå til løsnings sak mot erververen eller dennes rettsetterfølgere. Slik regelen er formulert, vil den også ramme et tilfelle som dette: Mor/far overdrar eiendommen til sitt barn; blir eiendommen frasolgt barnet på tvangs salg, vil mor/far være avskåret fra å gå til løsnings sak mot tvangssalgskjøperen. Dette resultat harmonerer dårlig med det som ble forutsatt i motivene til § 43 annet ledd (NOU 1972:22 side 84). Utvalget antar at motivene til § 43 annet ledd bør tillegges utslagsgivende vekt, og at forholdet mellom disse to bestemmelser bør klargjøres, jf. til dette *Rygg og Skarpnes* side 107-108. Man foreslår derfor at § 19 tredje ledd gis denne formulering:

«Den som har avhendt odelsjord, har – *med atterhald for det som følger av § 43 andre stykket* – ikkje løysingsrett mot kjøparen eller rettsetterfølgjarane hans.»

Dette innebærer at § 19 får denne utforming:

«Odelsrett kan gjerast gjeldande både mot framande og mot odelsrettshavarar lenger ute i odelsrekka. *Odelsrett kan og gjerast gjeldande på skifte, jfr. skiftelova § 62 og ekteskapslova § 66 andre stykket.*

Ingen odelsrettshavar kan løyse odelsjord frå si eiga mor eller sin eigen far før odelsretts havaren har fylt 18 år.

Den som har avhendt odelsjord, *har – med atterhald for det som fylgjer av § 43 andre stykket* – ikkje løysingsrett mot kjøparen eller rettsetterfølgjarane hans.»

6.6.2 Odelsloven § 20 – overdragelse til annen enn den best berettigede

Ved loven av 1974 fikk vi i § 20 en viktig bestemmelse om interpellasjonsrett. Eieren som for eksempel ønsker å selge eiendommen til et av de yngre barna, kan gjennom en formalisert forespørsel til de eldre få bragt på det rene om de er interessert i å utnytte sin odelsrett. Dersom de eldre svarer nei, eller ikke svarer i det hele tatt, kan eiendommen selges til den yngre på de vilkår som fremgikk av tilbudet. De eldre kan da ikke løse fra vedkommende. De taper imidlertid ikke sin odelsrett, men prioritetsmessig blir de stående etter erver-

veren og dennes linje. Svarer en av de eldre ja til tilbudet, er eieren ikke pliktig til å selge til vedkommende.

Denne tilbudsordningen har slik Utvalget ser det, i hovedsak virket gunstig. Utvalget mener at de erfaringer som er gjort, tilsier at ordningen utvides slik at tilbud kan fremsettes ikke bare overfor barn og/eller barnebarn, men også overfor andre odelsberettigede – for eksempel når eieren ønsker å overdra til en nevø/niese og det finnes andre med bedre odelsrett. Det er etter Utvalgets oppfatning grunn til ytterligere utvidelse av ordningen, slik at forespørsel kan rettes til odelsberettigede også der det er aktuelt å selge til en ikke-odelsberettiget. Godtas dette, er det nærliggende å la ordningen kunne brukes også der eieren ikke har inngått kjøpekонтракт med eller fremsatt noe tilbud overfor en konkret person. Eieren som ønsker å selge, bør kunne forespørre de odelsberettigede om noen av dem er interessert i å kjøpe på nærmere angitte vilkår, hvorav prisen naturligvis vil være av særlig viktighet. Endelig finner Utvalget det rimelig at tilbudsreglene skal kunne anvendes der eieren ønsker å selge en del av eiendommen.

Utvalget finner i tillegg grunn til å foreta to presiseringer i forhold til dagens regelverk. Den første er at reservasjon fra den forespurte om at vederlaget skal fastsettes etter odelsrettslige prinsipper, ikke kan regnes som avslag. Hadde salget skjedd uten forespørsel, ville løsning ha kunnet skje, og vederlaget ville blitt fastsatt etter reglene i § 49. Og da er det rimelig at den forespurte og interesserte odelsberettigede kan ta slikt forbehold. Dette er det trolig adgang til også i dag, men Utvalget finner at dette bør fremgå av lovteksten. Det annet er at Utvalget synes det er grunn til å innføre en tilsvarende reservasjon som i lov av 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar § 10 om at effekten av ikke-akseptert tilbud opphører etter to år.

Fristen for å ta standpunkt til et tilbud, er i dag 6 måneder. Som det vil fremgå av kommentarene til § 40, foreslår Utvalget at den alminnelige foreldelsesfristen skal forkortes til 6 måneder. Dette må få konsekvenser for tilbudsfristen i § 20. Utvalget foreslår at den settes til 2 måneder.

Utvalget forslår etter dette at § 20 får denne formulering:

«Vil ein eigar avhende odelsjord til *ein som ikkje har best odelsrett eller ein som ikkje har odelsrett* og dei er samde om vilkåra, kan han setje ein frist for *ein eller fleire av dei som har odelsrett* – ikkje stuttare enn 2 månader – til å seie ifrå om dei vil gå inn i kjøpetilbodet. Tilbod og svar skal *vere* skriftleg. Er det umyndige mellom dei

det er aktuelt å setje ein slik frist for, skal tilbodet også sendast overformynderiet. Dei som svarar nei eller som ikkje svarar innan fristen, *kan ikkje løysa når jorda innan to år rekna frå tilbodsfristen gjekk ut, blir avhenda* på dei vilkår som var fastsett i tilbodet og desse vilkåra lyt reknast for reelle og sakleg velgrunna. *Har ervervaren odelsrett, blir den som fekk tilbodet og ikkje svara ja, ståande etter ervervaren og hans line i odelsrekkja. At det i svaret blir teke atterhald om at vederlaget må fastsetjast i samsvar med reglane i § 49, blir ikkje rekna som avslag.*

Eigaren kan gje tilbod til dei som har odelsrett, der han vil avhende odelsjord sjølv om det ikkje ligg føre avtale med ein namngjeven person. Første stykket gjeld då tilsvarande.

Eigaren er ikkje bunden til å selje til nokon som har sagt seg villig til å gå inn i kjøpetilbodet.

Tilbod og svar etter første stykket kan gjerast ved bruk av eit elektronisk medium dersom partane er samde om det.

Har mottakaren av tilbodet kravd takst over eigedom, jfr. første stykket sjette punktum, ber han kostnadene i samsvar med reglane i skjønnslova § 42 første og andre stykket. Men er eigaren ikkje viljug til å selja til takstbeløpet, ber eigaren kostnadene der takstbeløpet er lågare enn tilbodsbeløpet. Ved åtak på taksten gjeld skjønnslova § 42 tredje stykket.

Desse reglane gjeld òg der eigaren vil avhende ein del av odelsjorda.

Under offentleg skifte kan tingretten eller bustyraren gje slikt tilbod som nemnt her.»

Til utformingen av lovteksten bemerkes:

Første ledd er gjort mer vidtfavnende ved at det ikke bare inkluderer de tilfeller som i dag faller inn under gjeldende lovs annet ledd, men også de situasjoner hvor eieren er blitt enig med en ikke-odelsberettiget om salg. Tilbud kan rettes til enhver odelsberettiget når salg er i emning – likegyldig hvem den potensielle erverver er. Er sistnevnte odelsberettiget, blir det naturligvis bare tale om tilbud til dem med bedre odelsrett. Som i dag er det slik at det må være fremforhandlet en avtale som dekker i alle fall hovedpunktene, og vilkårene må være «reelle og sakleg velgrunna».

Fristen for å ta standpunkt til tilbudet, er som nevnt foreslått redusert fra 6 til 2 måneder, og det henger sammen med at den alminnelige foreldelsesfrist i § 40 foreslås redusert fra 1 år til 6 måneder.

Virkingen av å si nei eller ikke svare, er at det ikke kan løses overfor kjøperen når salget gjennomføres på de vilkår som fremgikk av tilbudet (jf. presiseringene nedenfor). Er kjøperen en ikke-odelsberettiget, vil odelsretten i alminnelighet

etter dagens regler være tapt etter ett år, jf. §§ 40 og 41, men etter 6 måneder i medhold av utk. § 40. Ved overdragelse til en odelsberettiget med svakere prioritet vil det ikke inntre noe odelsrettstap, men vi får en forrykning i prioriteten.

Forutsetningen for at løsningsmuligheten skal falle bort, er at eiendommen blir solgt på vilkår som ikke er mer gunstige for kjøperen enn det som fremgikk av tilbudet. Dertil kreves det at vilkårene må «reknast for reelle og sakleg velgrunna». Det er ikke foreslått noen regel om at «bordet fanger», det vil si at eieren skulle være forpliktet til å selge til den som sier ja takk til tilbudet. På dette punktet avviker odelsloven fra lov om løysingsrettar § 10 annet ledd. Men det synes rimelig at virkningene av det ikke aksepterte bud ikke blir stående i ubegrenset tid.

Som innledningsvis nevnt har Utvalget funnet grunn til å foreslå at forbehold om å få fastsatt prisen ved odelstakst, ikke skal regnes som avslag. Denne regelen, som er tatt inn som et *siste punktum i første ledd*, kan illustreres slik:

Tilbudet fra eier A til den odelsberettigede B om å overta eiendommen for 100 besvares innen fristen bekreftende, men med forbehold om at prisen skal fastsettes i samsvar med odelsloven § 49.

Der B går til en ordinær løsnings sak idet A selger til C som ikke har odelsrett eller har dårligere odelsrett enn B, er det ingen plikt til å gjennomføre løsningen. Når taksten foreligger, kan B mene at løsning blir for dyrt, og B trekker seg derfor fra saken – riktignok da slik at Bs odelsrett går tapt, jf. odelsloven § 75. Det er anderledes når As tilbud på 100 i medhold av § 20 blir akseptert av B uten reserverasjoner. Da er B bundet selv om det senere skulle være sterke indikasjoner på at en odelstakst ville ha endt med et lavere beløp. Men A er ikke bundet, jf. § 20 tredje ledd.

Når B etter å ha mottatt tilbudet på 100, tar forbehold om takst, vil det være fordi B mener at han/hun vil kunne få eiendommen rimeligere, men det kan også være at B vil være sikker på at det ikke gjøres noen dårlig handel. I alminnelighet ville det være lite rimelig om B skulle være bundet der taksten er høyere, skjønt det kan hende at B synes at det er «en god handel» selv der taksten ligger noe over 100. Omvendt kan det ikke uten videre sies at B bør være bundet ved ethvert takstbeløp som svarer til eller ligger under 100. B kan mene at 100 er et urimelig tall og antar at taksten vil ligge på maksimum 80, men så blir resultatet 95.

Dersom man går ut fra at As tilbud er realistisk, jf. forutsetningen i § 20 første ledd om at kjøpsvilkårene skal være «reelle og sakleg velgrunna», er det av hensyn til A ikke sterke grunner som taler

for at B skal være bundet ved et takstresultat som ligger over tilbudet. Og ved takstresultat under tilbudet blir spørsmålet i praksis mindre interessant, idet A ikke er bundet til å selge til B.

Utvalget er derfor blitt stående ved at der B begjærer takst, blir B først bundet når han/hun krever overtagelse på basis av dette. Dette reiser to videre spørsmål – det ene gjelder tidsforbruket og det annet omkostningene.

Når B skal kunne kreve fastleggelse av verdien gjennom odelstakst, er det en betydelig risiko for forsinkelse i den avklaringsprosess som tilsiktes gjennom § 20. B kan ikke forventes å begjære takst med en gang han mottar tilbudet – han må ha en viss tid til å vurdere hvorvidt det er sannsynlig at en takst vil avvike fra tilbudet. Etter at B har funnet at takst bør kreves, kan det ta tid før tingretten får avvirket taksten (årstid og saksmengde er viktige stikkord), og ytterligere tid vil gå dersom det blir begjært overtakst.

De direkte omkostningene kan bli betydelige. De skyldes Bs ønske om å få klarlagt hva som er «riktig» pris. Det dreier seg om vurderinger som enhver som får et kjøpetilbud må foreta, og utgiftene faller naturligvis på vedkommende. Og dette tilsier at det er B som her må dekke utgiftene ved odelstakst, på tilsvarende vis som når odelstakst inngår i en vanlig løsnings sak. Men en viktig reservasjon bør gjøres for det tilfellet at A ikke vil selge til takst, hvilket særlig vil gjelde der taksten ligger under tilbudet.

Med disse omkostningsreglene antar Utvalget at tilbudet ikke vil bli møtt med krav om takst uten at det er rimelig grunn til det.

Disse synspunktene ligger bak utformingen av *femte ledd*.

Første ledd forutsetter en konkret interessant. I utk. *annet ledd* er det anderledes: Eieren kan ønske å selge, for eksempel fordi alderen begynner å gjøre seg gjeldende. Han/hun kan etter annet ledd rette et tilbud til de odelsberettigede for å klargjøre om noen av dem er interessert i å overta. Svarer de nei eller unnlater å svare, vil eieren kunne markedsføre eiendommen på vanlig måte, dog således at skal de negative odelsrettslige konsekvenser inntre for de odelsberettigede, må eiendommen ikke selges på mer kjøpergunstige vilkår enn dem som fremgikk av tilbudet. Er eiendommen for eksempel tilbudt for kr. 1 mill. og så blir solgt via eiendomsmegler for kr. 1,5 mill., vil den som ikke har svart, ikke kunne gå til løsnings sak. Også her er forutsetningen at tilbudet må være saklig og velbegrunnet.

Utkastets *sjetten ledd* tar sikte på delsalg av eiendommen. Delsalg vil regelmessig kreve samtykke

fra landbruksmyndighetene, jf. jordloven § 12. Slikt samtykke kan undertiden lede til odelsbortfall, jf. især odelsloven § 22. Forutsetningen for at sjetten ledd skal være anvendelig, er at ved gjennomføring av salget vil odelsretten kunne gjøres gjeldende etter de vanlige regler.

Endelig er det i *syvende ledd* foreslått en regel om at ved offentlig skifte har tingretten eller bobestyreren den samme mulighet til å gi tilbud som eieren har etter de foregående ledd. Regelen her må sees i sammenheng med det som er drøftet i bemerkningene til § 40.

6.6.3 Odelsloven § 21 – når løsning er «klårt urimeleg»

En av de viktigste nyskapninger ved loven av 1974 er den mulighet som § 21 gir til å fravike prioritetsrekkefølgen mellom odelsberettigede. Første ledd omhandler forholdet mellom søsken. Når den yngre som har overtatt eiendommen fra mor/far utsettes for løsnings sak fra en eldre i søskenflokket, kan løsningskravet nektes tatt til følge dersom «det ville vere klart urimeleg om den eldre fekk drive den yngre bort». Også ved odelsløsning i andre tilfeller (for eksempel fetter mot fetter) kan løsning bli nektet ut fra en slik rimelighetsvurdering, jf. annet ledd.

Anvendelsen av § 21 har vært forelagt Høyesterett en rekke ganger, jf. oversikt over rettspraksis i *Rygg og Skarpnæs* side 118-121 (jf. 3. utg. side 107-114). Holdningen har klart vært restriktiv, ut fra den tanke at forutsigeligheten reduseres betenkelig dersom det blir for lett å vinne frem med § 21. De lavere rettsinstansene har nok i mange tilfeller vært villig til å bruke § 21. Bare i tre tilfeller har Høyesterett funnet grunn til å anvende § 21 – se Rt. 1984 side 1339 (Ofthenes), Rt. 1988 side 161 (Opstad) og Rt. 1992 side 1 (Lien og Øistuskogen). Sammenfatningsvis: Det er en bred, konkret vurdering som blir foretatt, men det kan iallfall pekes på noen sentrale faktorer. Tilknytningen til eiendommen – arbeids- og tidsmessig – er kanskje den aller viktigste, men ikke avgjørende. Den eldste er kanskje mer eller mindre blitt tvunget til å forlate gården på grunn av motsetningsforhold til foreldrene, og det bør ikke uten videre tale imot vedkommende. Stor vekt legges også på hva slags forventninger den hjemmeværende har hatt med hensyn til å overta gården; har for eksempel den eldre klart tilkjennegitt at han vil tilbake til gården så snart som mulig, svekker det den yngstes sak. Omvendt blir det der den eldste har sett hvorledes den yngste har investert i eiendommen, dyrket opp, bygget hus og så

videre, uten å markere sin interesse i eiendommen.

Utvalget er av den oppfatning at det er riktig at domstolene har en slik skjønnsmessig kompetanse til å fravike den ordinære prioritetsrekkefølge og mener at den bør utvides. Det kunne vært ønskelig om kriteriene for dette hadde vært mer entydige, slik at tvister kunne unngås. Utvalget har imidlertid ikke kunnet finne frem til mer presise formuleringer.

Samiske rettsoppfatninger krever en særskilt omtale.

I et møte i Utvalget gav John Osvald Grønmo, tidligere jordbrukssjef i kommunene Kautokeino og Karasjok, nå knyttet til Sametingets næringsseksjon, en redegjørelse for samiske rettsoppfatninger av betydning for odelsretten. Av referatet gjengis følgende:

«Av skrevne kilder om samisk rettstradisjon vises særlig til NOU 2001: 34. Videre foreligger «Samiske rettsstudier» fra 1933 og heftet «Samiske sedvaner og rettsoppfatninger» (En gjennomgang av arkivmaterialet til Rettshjelpskontoret Indre Finnmark for tidsrommet 1987-1997). Samiske rettsoppfatninger karakteriseres i stor grad av at de er desentraliserte og muntlige (altså lokale sedvaner) i motsetning til norsk rettstradisjon som i hovedsak er sentralisert og skriftlig. Tradisjonelt er det tatt lite hensyn til samiske rettstradisjoner, men her har det vært en dreining de senere tiår.

Samisk sedvane/rettstradisjon når det gjelder generasjonsskifter vedrørende fast eiendom, er at yngste barn (av og til yngste sønn) har førsteretten. I Tana, Kautokeino og Karasjok gjelder fortrinnsretten våningshuset med tilliggende jord (altså ikke *bare* bygninger, men *også* landbrukseiendommer). Skoltesamene i Russland og østre deler av Finnmark har den klareste fortrinnsretten, og da ofte for yngste sønn. Også i reindriftnæringen er yngste barns fortrinnsrett til arv særlig sterk. Når yngste barn nytter sin førsterett får han/hun som hovedregel overta for en lav pris og særlig gjelder dette i reindriftnæringen.

Yngste barns arverett har trolig først og fremst sammenheng med at den yngste får større ansvar med å drive gården/virksomheten etter hvert som foreldrene blir eldre. De eldre har i de fleste tilfeller etablert seg med egen virksomhet og familie – ofte med hjelp fra foreldrene over lengre tid. Denne arveretten har trolig også sammenheng med yngste barns forpliktelse til å ta seg av foreldrene.

De fleste generasjonsskifter vedrørende landbrukseiendom i samiske familier, skjer i dag etter barnas interesse. Likevel er det en

del eksempler på konflikter mellom eldste og yngste barn, der det eldste påberoper seg odelsretten, jf. blant annet Indre Finnmark retts-hjelpskontors arkivmateriale for tidsrommet 1987-1997. Slike saker får ofte en minnelig løsning fordi familiene setter mye inn på å holde fred innen familien. Vi må anta den yngste velger å flytte fra gården når vedkommende skjønner at den norske odelslovgivningen vil stå sterkere i forhold til de samiske rettsoppfatningene i en rettssak. Etter spørsmål ble det opplyst at bruken av den yngstes rett har avtatt i takt med samfunnsutviklingen for øvrig, men dette har også sammenheng med mindre barneflokker og generell nedgang i landbruket.

Det er imidlertid ikke kjent at prinsippene i samisk rettstradisjon og odelsretten har stått mot hverandre i domstolsapparatet. I Hålogaland lagmannsretts (enstemmige) dom av 15. juli 1997 ble det imidlertid knyttet noen bemerkninger til spørsmålet, uten at det var nødvendig for domsresultatet (obiter dictum).

Sametinget ønsker at odelsloven skal vike når den i samiske forhold strider mot samiske rettsoppfatninger. Spørsmålet har i stor grad med samisk identitet å gjøre (trolig 6-7 slike saker i Kautokeino, Karasjok og Tana de siste 10 år). En måte å ordne dette på er at odelsloven viker i samiske områder (Finnmark, Nord-Troms og Tysfjord kommune med totalt ca. 800 aktive gårdsbruk). Det er imidlertid ikke aktuelt å bruke samemanttallet *til dette formålet – samemanttallet er kun et valgmanntall.*»

Odelslovutvalget antar odelslovgivningen i prinsippet bør være den samme i hele landet, men at de særlige samiske rettsoppfatninger må tillegges betydelig vekt der det er spørsmål om å anvende § 21 (og den parallelle bestemmelsen i § 52 femte ledd om åsetesretten). Dette er et syn som allerede er kommet til uttrykk i rettspraksis, jf. således den ovenfor nevnte avgjørelse av Hålogaland lagmannsrett (dom av 15. juli 1997 i sak LH 1996-00781 A). Da foreldrene overførte eiendommen til den yngste i barneflokk (John Åge), anla den eldre (Klemet) løsnings sak. Lagmannsretten fant at det ikke var odelt på eiendommen, men drøftet subsidiært § 21 og uttalte blant annet i den forbindelse:

«Umiddelbart synes partenes foreldre å ha foretatt disposisjoner overfor barna i samsvar med den samiske tradisjon om at yngste barn har fortrinnsrett til å overta den faste eiendommen. Det vises til fremstillingen i Erik Solem «Lappiske rettsstudier» (1933).

Odelsloven §21 gir anledning til å nekte odelsløsning på et skjønnsmessig grunnlag.

Første ledd omhandler hvor en eldre av søsknene prøver å fordrive en yngre som foreldrene har overført eiendommen til. Etter bestemmelsen kan retten nekte løsningskrav når det etter det som foreligger, vil være klart urimelig om den eldre fikk drive den yngre bort.

Det kan ikke ses at Klemet H. Somby har noen sterkere tilknytning til eiendommen enn John Åge Somby. Tvert i mot kan det virke som om John Åge Somby har den sterkeste tilknytningen til eiendommen idet han har bodd her storparten av livet. Hans eierforhold synes å være en følge av disposisjoner i samsvar med samisk tradisjon, og når forholdene ligger slik an, finner lagmannsretten at det ville være klart urimelig om han skulle bli drevet bort fra eiendommen.»

Utvalget forutsetter at denne holdningen til samisk kulturtradisjon vil bli opprettholdt og finner det tilstrekkelig med denne presiseringen i motivene til bestemmelsen.

Slik Utvalget ser det, bør regelen også kunne påberopes i skiftesituasjonen. Dette er tilfellet for åsetesrettens vedkommende, jf. § 52 femte ledd:

«Vil det i særlege tilfelle føre til klårt urimeleg resultat å følgja den vanlege åsetesrekkefylgja, kan retten ta anna avgjerd ut frå dei synsmåtar som er nemnde i § 21. Saka skal i så fall førehavast i søksmåls former.»

Utvalget har også vurdert om prinsippet i § 21 bør utvides slik at et løsningskrav kan stoppes også hvor det er rettet mot en ikke odelsberettiget (jf. Rt. 1990 side 781 der en analogisk anvendelse ikke ble godtatt). Det kan for eksempel gjelde naboen som i mange år har drevet eiendommen, og som så til slutt får eiendommen overskjøtet til seg, eller naboen som nærmest har vært et fosterbarn for barnløse eiere. Et løsningskrav mot en ikke odelsberettiget kan i dag etter omstendighetene bli nektet tatt til følge under henvisning til læren om odelsmisbruk. Kravene i så måte er strenge, jf. især Rt. 1988 side 56. I den utstrekning misbruksreglene kommer til anvendelse, er de især rettet mot den som fremmer et løsningskrav. I de tilfeller som Utvalget her har for øye, kan løsningskravet i og for seg være legitimt. Det kan være god grunn til å tro at løsningsmannen virkelig vil overta eiendommen og drive den på forsvarlig vis. Konflikten mellom eieren og en slik odelspretendent kan ikke løses etter reglene om odelsmisbruk. Utvalget mener at etter omstendighetene bør domstolen også i denne konflikten kunne nekte å ta løsningskravet til følge. Regelen i § 21 foreslås der-

for utvidet til å omfatte løsnings sak mot en ikke odelsberettiget. Ved den avveiningen som her må foretas, forutsetter Utvalget at løsningsmannen i denne situasjon står sterkere enn hvor konkurransen er med en odelsberettiget.

Utvalget har videre vurdert hvorvidt det er grunn til å gå ytterligere et skritt slik at § 21 ikke bare kan brukes defensivt, men også offensivt. Når for eksempel eiendommen overføres fra mor/far til det eldste barnet, skal da det yngre kunne gå til løsnings sak under påberopelse av at det ville «vere klårt urimeleg» om den yngste ikke fikk eiendommen? Utvalget er imidlertid blitt stående ved at § 21 som i dag bør ha defensiv karakter.

Utvalget legger til grunn at § 21 også er anvendelig der man er i § 14-situasjon, jf. Rt. 1984 side 1266.

Det foreslås etter dette at § 21 får denne ordlyd:

«Vil ein odelsrettshavar løyse ein eigedom på odel frå ein yngre bror eller syster som har overtatt den av foreldra, kan retten nekte løysing, når det etter det som ligg føre ville vere klårt urimeleg om den eldre fekk drive den yngre bort. Omsyn kan mellom anna takast til om den eldre har vore fråverande i lenger tid og driv eit anna yrke som han gjennom skulegang eller praksis har utdana seg for, medan den yngre har vore heime og hjelpt til på garden og må reknast for skikka til å drive den.

Odelsløysing kan også i andre tilfelle nekast mot ein eigar med *eller utan* odelsrett, når det ville vere klårt urimeleg om løysingsmannen fekk drive eigaren bort.

Når ein odelsrettshavar krev eigedomen utlagt til seg på skifte, og slikt utlegg vil vere klårt urimeleg i høve til ein annan loddeigar med dårlegare odelsrett, kan retten ta anna avgjerd ut frå dei synsmåtar som er nemnde i fyrste stykket. Saka skal i så fall førehavast i søksmåls former.»

Til denne utformingen har Utvalget følgende bemerkninger:

I første ledd foreslås ingen endring. Av annet ledd fremgår det at også løsnings sak mot en uten odelsrett kan nektes godtatt fordi resultatet ville bli «klårt urimeleg», jf. tilføyelsen av ordene «eller utan». Tredje ledd som er nytt i sin helhet, åpner adgang til en rimelighetskontroll også i en skiftesituasjon hvor vedkommende ikke er åsetesarving. Leddet er utformet etter mønster av § 52 femte ledd.

Utvalget bemerker at i første og annet ledd brukes uttrykket «drive ... bort». Det peker i retning av at løsningskravet rammer den som er etablert på odelseiendommen. Men bestemmelsen må

kunne benyttes selv om den saksøkte har hatt kortvarig besittelse av gården, og også om vedkommende kanskje ikke har rukket å tiltre besittelsen på den tid løsningskravet blir fremmet. Ved den konkrete rimelighetsvurdering vil imidlertid dette være omstendigheter som kan være av betydning. I skiftesituasjonen, jf. tredje ledd, er bestemmelsen naturligvis anvendelig selv om den dårligere prioriterte ikke har noen tilknytning til eiendommen på utleggstiden.

Utvalget tilføyer at ved den konkrete vurdering som her må foretas når den vanlige prioritetsordning skal fravikes eller det endog er tale om å nekte løsning overfor en som ikke er odelsberettiget, vil naturligvis også straffbare forhold kunne vektlegges. Et ekstremt tilfelle er at den odelsberettigede forsettlig har tatt livet av den odelsberettigede eier. Utvalget har overveiet om det med sikte på slike og beslektede tilfeller bør gis regler av den art vi har i arveloven § 73, der det heter:

«Blir nokon dømd til fengselsstraff utan vilkår for straffebrot mot den han skulle arve, og arvelataren døyr på grunn av handlinga, kan arveretten til den skyldige heilt eller delvis falle bort.

Blir nokon dømd til fengselsstraff utan vilkår for straffebrot mot arving etter arvelataren som han sjølv har eller kan få arverett etter, og arvingen døyr på grunn av handlinga, kan arveretten til den skyldige heilt eller delvis falle bort. Det same gjeld når nokon blir dømd til fengselsstraff utan vilkår for straffebrot som er årsak til at eit barn som er avla, ikkje blir født levande, og barnet hadde hatt betre eller like god arverett som gjerningsmannen.

Avgjerd om tap av arverett etter første og andre ledd skal takast i dom, eller - dersom buet blir skift offentlig - i orskurd av retten. Krav om bortfall av arverett kan setjast fram av kvar den som får rett til arv eller større arv dersom kravet blir godtatt. I offentlig straffesak om handlinga kan dessutan påtalemakta setje fram slikt krav, og retten kan av eige tiltak ta avgjerd om bortfall av arverett, jamvel om det ikkje er sett fram krav om det.

Blir nokon fråkjend rett til arv etter reglane framanfor, skal arven gå som om han var død før arven fall.

Reglane i denne paragrafen er ikkje til hinder for at arveretten blir gitt tilbake med testament. Men slikt testament gjeld berre når det er stadfest av Kongen.»

Utvalget er imidlertid blitt stående ved at slik som § 21 nå foreslås utformet, vil den gi tilstrekkelig hjemmel til å stanse et krav om å bli eier i kraft av odelsrett. Det gjelder der handlinger leder til

døden, men også ved andre former for grove krenkelses – endog om de ikke lykkes.

Utvalget tilføyer at Eidsivating lagmannsrett i dom av 5. april 2002 (Orderud-saken) fastslo at fradømmelse av arverett etter arveloven § 73 medfører tap av åsetesrett, men ikke tap av odelsretten. Etter Utvalgets forslag vil altså et løsningskrav (jf. § 60) eller et krav om overtagelse på skifte (jf. skifteloven § 62), kunne nektes tatt til følge, uten hensyn til om det foreligger dom om arverettstap i medhold av arveloven § 73. Dette vil gjelde for eksempel i konkurranse med krenkerens egne barn eller yngre søsken og deres linjer. Men det vil også gjelde der den krenkede eller dennes dødsbo selger eiendommen til en ikke-odelsberettiget.

6.6.4 Odelsloven § 25 – fraskrivelse av odelsretten

Odelsrett erverves ved odelshevd eller odelsarv. I § 25 fastslås det at odelsrett ikke kan overføres for eksempel ved salg eller testament. Men det er adgang til å fraskrive seg odelsrett – helt eller delvis. Slik fraskrivelse kan man naturligvis bare gjøre på egne vegne. For umyndige personer er fraskrivelse ansett å være så viktig at vergen alene ikke kan gjøre det – fraskrivelse krever overfor mynderiets samtykke, jf. vergemålsl. § 58.

Hvorvidt det er gitt avkall på odels- eller løsningsrett, volder ofte tvil. For å unngå dette, foreslår Utvalget at det innføres et skriftkrav. Det må foreligge en undertegnet erklæring fra den som frasier seg sine odelsrettslige rettigheter. Utvalget mener dette må være et gyldighetsvilkår, det vil si at den odelsberettigede ikke er bundet av et muntlig tilsagn om ikke å benytte sin odelsrett. Der det foreligger en skriftlig erklæring om frafall av rettigheter, vil man måtte tolke erklæringen for å fastlegge hvor langt fraskrivelsen rekker. Ved denne tolkningen må det kunne legges vekt på omstendigheter utenfor dokumentet.

Odelsloven § 25 forelås gitt denne form:

«Ein odelsrettshavar kan ikkje overføre retten sin til ein annan. Men han kan *skriftleg* binde seg, anten andsynes einskilde eller i det heile, til ikkje å gjere den gjeldande.»

Det beste er naturligvis at det settes opp og undertegnes et formelt dokument – kanskje også med vidnebekreftelse av underskriften – om frafallet («Jeg erklærer herved at jeg frafaller ...»). Men det er ikke meningen å stille så strenge krav. Også rettslige utsagn om frafallelse som kommer til uttrykk på annet vis, kan være tilstrekkelig. Det vil

for eksempel gjelde der den odelsberettigede får en skriftlig forespørsel om frafall og i brev tilbake bekrefter at han frafaller (i sin enkleste form: «Jeg henviser til ditt brev av Svaret er ja»).

6.7 Kapittel VII – om bo- og driveplikt (§§ 27-29)

Regler om driveplikt for landbrukseiendommer – herunder naturligvis også for odelseiendommer – har vi hatt gjennom lang tid, jf. således jordloven § 8 (som avløste jordloven 1955 § 53) og skogbruksloven av 25. mars 1965 § 15. For odelseiendommer som var overtatt gjennom en løsnings sak, hadde skjønnsloven § 76 en særregel med et element av driveplikt. Dersom løsningsmannen i løpet av de første tre årene etter overtagelsen overlot eiendoms- eller bruksretten til en ikke-odelsberettiget eller en med dårligere odelsrett enn han selv (med unntak for egen linje), kunne saksøkte i løsnings-saken kreve eiendommen tilbake.

De reglene vi fikk om bo- og driveplikt ved odelsloven av 1974, er av en prinsipielt annen karakter. Her er det tale om en personlig bo- og driveplikt for enhver odelsberettiget som overtok en odelseiendom – likegyldig på hvilket grunnlag (arv, gave, frivillig kjøp eller kjøp på tvangssalg). Tilsvarende regler fikk vi samtidig i konsesjonsloven av 1974 ved erverv av landbrukseiendommer som erververen ikke har odelsrett til. Et særtrekk ved de odelsrettslige reglene er at pliktiden – i alminnelighet 5 år – er satt til 10 år for den som «tek over eidegom ved odelsløsning».

Odelslovens regler om bo- og driveplikt er blitt endret noen ganger siden 1974. Det har dreiet seg om presiseringer og noen oppmykninger som ikke er av prinsipiell karakter, bortsett fra at det er gjort unntak fra den personlige driveplikt der eiendommen ikke er ervervet gjennom løsnings sak (se § 27 femte ledd).

Utvalget bemerker at det i dag råder en viss usikkerhet om hvorvidt reglene om bo- og driveplikt er i strid med våre EØS-forpliktelser, jf. fremstillingen foran i punkt 4.6. I nærværende sammenheng nøyer Utvalget seg med å peke på at regler om bo- og driveplikt er viktige elementer i dagens landbrukspolitik, og at Utvalget legger til grunn at reglene i odelsloven bør være harmonisert med reglene i konsesjonsloven. Når nå konsesjonslovgivningen er i støpeskjeen, jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-03) om ny konsesjonslov, antar Utvalget at den mer prinsipielle drøftelse av utformingen av reglene (jf. især gjeldende konsesjonsloven § 6a og odelsloven § 27 tredje ledd) skjer i den forbin-

delse. Utvalgets forslag til endringer har derfor mer karakter av tekniske justeringer, knyttet til såvel gjeldende konsesjonslov av 1974 som utkastet til ny konsesjonslov (i det følgende omtalt som utk. konsesjonsloven).

Ett prinsipielt spørsmål som er særeget for odelsloven, er imidlertid vurdert, nemlig om det er grunn til å opprettholde regelen om dobbelt så lang bo- og driveplikt der eiendommen erverves ved odelsløsning. Lovforhistorien til dagens regler er noe komplisert, men begrunnelsen for kravet om 10 års bo- og driveplikt er hva mindretallet i Sivillovbokutvalet anførte i 1972 om:

«at kravet om bu- og driveplikt bør gjelde i 5 år. Sjølv om 5 år skulle bli den endelege fristen i den nye konsesjonslova, kan det ikkje vere noko å seie på at odelslova set ein lenger frist ved odelsløsning, der det er spørsmål om å fordrive en annan eigar. Fristen må vere så vidt lang at berre dei som verkeleg meiner å ta over eidegomen for å bli buande der og for å drive den får høve til å gjere gjeldande odelsrett» (NOU 1972:22 s. 72).

Fire av Utvalgets medlemmer (Indgjerd Værdal, Hersleth Holsen, Kveberg og Svastuen) mener at det ikke er grunn til å endre regelen på dette punktet. (Om de øvriges standpunkt, se nedenfor.) Videre mener *disse medlemmene* at reglene om bo- og driveplikt fortsatt bør hjemles i, og framgå uttømmende av odelslovens regler. Bo- og drivepliktbestemmelsene har vært og er et grunnleggende prinsipp i landbrukslovgivningen, og er sentrale virkemidler i utviklingen av landbruksnæringen. Odelsloven med basis i Grunnloven, gir etter *disse medlemmenes* oppfatning en helt annen rettslig forankring og et langt tryggere lovmessig vern, enn om bo- og drivepliktbestemmelsene forankres i en konsesjonslov i stadig endring. *Disse medlemmene* mener også at det er logisk å ha regelverket hjemlet i den lov som omfatter det overveiende antall av de totale eiendomsoverdragelser, nemlig odelseiendommer.

Å la konsesjonsloven regulere det interne forholdet mellom odelsberettigede ved mislighold av bo- og driveplikt, vil også kunne medføre uheldig sammenblanding mellom offentligrettslig og privatrettslig sanksjon av misligholdstilfellene.

En harmonisering av regelverket tilsier i så fall at konsesjonslovens innhold, for så vidt angår bo- og driveplikt, i stedet henviser til odelslovens regler.

Disse medlemmene foreslår derfor at §§ 27 og 27 a forblir uendret, og ser heller ikke grunn til å endre § 28, bortsett fra at det i § 28 bør presiseres

at misligholdet må være vesentlig før sanksjonene som er hjemlet i bestemmelsen, kan anvendes.

De øvrige fire medlemmer (Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegård) mener at 10-årsregelen ved odelsløsning bør utgå. Disse medlemmene tar som utgangspunkt at når en odelsberettiget overtar en eiendom (som han/hun har odelsrett til, likegyldig på hvilket grunnlag), har vedkommende bo- og driveplikt. Det legges til grunn at bo/driveplikten for den odelsberettigede såvel som for andre har sin forklaring i landbrukspolitiske og videre samfunnspolitiske hensyn. Dette har som konsekvens at pliktiden, og dispensasjonsmuligheten, bør være den samme for den odelsberettigede eier og den eier som ikke har odelsrett. Og videre at det i odelsforhold ikke er grunnlag for å ha særregler for det tilfelle at eiendommen overtas ved formell løsningssak. Også retts tekniske hensyn taler for dette idet det kan bero på tilfældigheter om formell løsningssak er nødvendig for at en odelsberettiget skal kunne overta eiendommen. I mange tilfeller vil «kortene bli kastet» når et seriøst overtagelseskrav kommer fra en odelsberettiget – den aktuelle eieren innser at det er spill av tid og krefter å følge reglene i odelsloven kapittel XIV tvers igjennom. På den annen side: Den vrang eier kan insistere på formell fremgangsmåte, riktignok da med en viss omkostningsrisiko. Disse medlemmene ser liten grunn til at bopliktens lengde skal bero på de subjektive holdninger hos motparten. Og endelig: Det er en pønal tankegang som spores i den gjengitte begrunnelse for 10 års bo- og driveplikt: Den som «fordriver» en annen, bør ha dobbelt så langt pliktidd. Med den forholdsvis oversiktlige krets av odelsberettigede og med den korte preskripsjonstid vi har i dag (og som vil bli enda kortere dersom Utvalgets forslag til endring av odelsloven § 40 følges), har synspunktet «fordrivelse» liten vekt. Den som overtar en landbrukseiendom, må være klar over at den kan være odelsjord og at det kan være odelsberettigede som vil kunne være interessert i eiendommen. Når man under disse omstendigheter tar sjansen og tiltrer eiendommen, og det så viser seg at risikoen realiserer seg gjennom et løsningskrav, er det liten grunn til å bruke en verdiladet argumentasjon bygget på «fordrivelse».

Disse medlemmene (Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegård) mener også at odelsloven og konsesjonsloven så langt mulig bør harmoniseres, og det skjer enklest ved at odelsloven henviser til konsesjonsreglene. Det innebærer etter disse medlemmenes mening ingen materiell forskjell om reglene plasseres i odelslov eller konsesjonslov. Men teknisk sett er det mest

ryddig å samle reglene i ett lov- og forskriftsverk.

Disse medlemmene foreslår etter dette at § 27 får denne ordlyd:

«Den som tek over eigedom som han har odelsrett til, har bu- og driveplikt etter reglane i konsesjonslova.»

Disse medlemmene forutsetter at konsesjonsloven ikke inneholder skjerpede regler for de tilfeller der eiendommen er ervervet gjennom løsningssak.

Denne regel forutsetter noen endringer i konsesjonsloven §§ 6 og 6a. I § 6 første ledd nr. 2 at den odelsberettigedes erverv av odelseiendommen er konsesjonsfritt, må det tilføyes at det er boplikt i samsvar med reglene i nr. 1. Videre må § 6a om bopliktens innhold henwise både til nr. 1 og nr. 2 i § 6 første ledd. I utk. konsesjonsloven § 5 annet ledd må henvisningen til første ledd nr. 1 utvides til å omfatte også første ledd nr. 2.

Disse medlemmene bemerker videre:

I § 27a er det regler om fritak fra bo- og driveplikt. Denne bestemmelse blir overflødig gjennom den henvisning som finnes i utk. § 27, forutsatt at det i konsesjonsloven § 6 annet ledd gjøres en tilføyelse om at dispensasjonskompetansen også omfatter den bo- og driveplikt som vil følge av den endrede nr. 2 i første ledd. I utk. konsesjonsloven § 5 tredje ledd er det ikke nødvendig med noen justering. Mindretallet foreslår etter dette at § 27a oppheves.

Disse medlemmenes syn medfører videre at det må foretas en justering i § 28 første ledd:

«Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller vilkår om bu- og driveplikt etter *konsesjonslova § 6, jfr. § 6a,³⁷⁾ og misleghaldet er vesentleg* kan andre odelsrettshavarar søkje eigedomen løyst på odell utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.»

Det er her tilføyet en henvisning til konsesjonsloven § 6, jf. § 6a, hvilket er en nødvendig konsekvens av den endring som er gjort i § 27. Dertil er det presisert at misligholdet må være vesentlig før løsning kan komme på tale, jf. det som sies nedenfor om gjeldende rett på dette punkt.

Utvalget foreslår at § 29 får denne ordlyd, dog således at standpunktet til medlemmene Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegård innebærer at fjerde ledd blir overflødig:

³⁷⁾ Blir ny konsesjonslov vedtatt i samsvar med Ot.prp. nr. 79 (2002-2003), må det her henvises til § 5, jf. § 6.

«Når departementet meiner at eigaren vesentleg har misleghalde sin bu- og driveplikt, og han etter varsel med rimeleg frist ikkje har retta på dette, skal departementet varsle odelsrettshavarane og saksøkte i løysingssaka og gje dei høve til å krevje odelsløysing eller tilbakesøkjing innan 3 månader.

Varsel til andre enn saksøkte i løysingssaka kan gjevast i kunngjering i Norsk Lysingsblad og i ei avis som er ålment lesen på staden. Fristen reknast frå den dag varsel blei sendt eller frå kunngjeringsdagen i Norsk Lysingsblad dersom denne kjem seinare.

Dersom ingen av odelsrettshavarane eller saksøkte i løysingssaka innan den tid som er nemnt i fyrste stykket, har tatt ut stemning mot eigaren, fell retten deira bort, og departementet kan krevje at eigaren innan ein frist søker konsesjon eller overfører eiendommen til nokon som kan få konsesjon eller som ikkje treng konsesjon.

Departementet kan gje nærare reglar om kontroll med og om oppfølging av bu- og drivepliktene.»

Gjeldende § 29 har i første ledd bestemmelser om kontroll med og informasjon om oppfyllelse av bo- og drivepliktene. Dette er regler som helst bør nedfelles i instruksjer. Den nødvendige hjemmel finnes nå i utkastets fjerde ledd. Reglene i gjeldende annet og tredje ledd erstattes av utkastets første til tredje ledd. Dagens fjerde ledd mener Utvalget bør utgå, med mindre den nye konsesjonslov fastholder prinsippet om at manglende aktpågivenhet fra myndighetenes side skal lede til fritak fra de konsesjonsrettslige plikter.

Utkastets første ledd er basert på at sanksjoner overfor brudd på bo- og drivepliktene først bør komme på tale når det foreligger vesentlig mislighold. Dette antas å være i samsvar med dagens rettspraksis, jf. *Rygg og Skarphnes* side 146-147. Se videre Landbruksdepartementets rundskriv M-5/2001 side 28 der det sies:

«Ikke ethvert mislighold gir grunnlag for reaksjoner. Det må foreligge et vesentlig mislighold av bo- eller driveplikten.»

Kravet om vesentlighet er naturligvis ikke til hinder for at vedkommende myndighet kan gripe inn på et tidligere tidspunkt med advarsler, men det må foreligge mer enn bagatellmessige pliktbrudd før det kan settes inn med såvidt tunge sanksjoner som løsnings- eller gjenløsningskrav eller igangsettelse av en konsesjonsprosess. Dertil mener Utvalget at det bør gis eieren et varsel etter at vesentlig mislighold er et faktum. Når slikt varsel er gitt uten at det mislige blir rettet, skal det gis varsel til de

odelsberettigede og til den som eventuelt har vært saksøkt i en odelsløsningssak.

Etter de undersøkelser Utvalget har gjort, har myndighetene i dag atskillige problemer med å finne frem til dem som skal ha varsel. Det er derfor i annet ledd åpnet mulighet til å gi varsel gjennom offentlig kunngjøring. Eventuelle krav må etter første ledd fremsettes innen tre måneder. Utgangspunktet for fristen er angitt i annet punktum. Fristavbrudd skjer gjennom stevning (sml. odelsloven § 60).

Reglene i annet ledd gjelder overfor andre enn saksøkte i løsnings-saken. Det er særlig grunn til å sørge for at den som har vært eier og som har tapt eiendomsretten gjennom en løsnings-sak, får varsel slik at vedkommende gis mulighet til å gjenløse eiendommen (om forhistorien til denne løsningsrett, se *Falkanger* side 279-280 med videre henvisninger). Og Utvalget antar at byrden ved å varsle saksøkte er vesentlig mindre enn å varsle alle odelsrettshaverne. Det tilføyes for sikkerhets skyld at saksøkte har krav på individuelt varsel selv om han/hun er odelsberettiget.

Fristen bør være preskriptiv, og det fremgår av tredje ledd. Fremmes det ikke noe slikt krav, gjenstår de offentligrettslige sanksjoner, det vil si at det settes en frist for eieren til å overføre eiendommen til andre som ikke trenger eller som kan få konsesjon, eller til selv å søke konsesjon. Dermed er man inne i det generelle konsesjonslovsystemet.

6.8 Kapittel VIII – odelsfrigjøring (§§ 30-33)

6.8.1 Generelt

En samfunnsmessig ønskelig anvendelse av grunnarealer kan undertiden bli hindret av odelsretten, og det kan tilsi at odelsretten settes til side gjennom ekspropriasjon – uten at dette utløser noe krav om erstatning (jf. *Falkanger* side 19 med videre henvisninger). Også realisering av landbrukspolitiske målsettinger kan medføre at odelsretten bør vike (jf. foran i 5.3). På dette felt har vi viktige regler i odelsloven kapittel VIII om «odelsfrigjøring» (§§ 30-33), som viderefører regler som tidligere fantes i odelsfrigjøringsloven av 1907, jordloven av 1955 § 30 og oreigningsloven § 9. I kapittel VIII er det dels regler om virkningen av ekspropriasjon som er besluttet i medhold av andre regler enn odelslovens (§ 32), dels finnes her hjemmel for å frigjøre eiendom for odelsrett (det vil si ekspropriere odelsretten).

Etter Utvalgets oppfatning er det god grunn til

å opprettholde og i en viss utstrekning forenkle disse reglene, slik at en hensiktsmessig strukturrasjonalisering ikke skal stanses av odelsretten. Dette innebærer naturligvis ikke at odelsretten uten videre skal måtte vike. Ved ekspropriasjon må det foretas en interesseavveining, jf. prinsippet i oreigningsloven § 2 annet ledd:

«Vedtak eller samtykke [til oreigning] kan ikkje gjerast eller gjevast utan at det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.»

Avgjørelsen i Rt. 1985 side 743, som gjelder odelsloven § 31, viser at odelsretten ikke har så sterk beskyttelse, med mindre det er tale om odelsfrigjøring overfor «dei som etter konsesjonslova § 6 nr. 1 kunne kjøpe eiendomen utan at staten har forkjøpsrett». Forkjøpsretten ble opphevet ved lov av 4. mai 2001 nr. 17, og det ble da oversett at odelsloven § 31 burde endres. Realiteten er imidlertid klar: De som skal ha den sterkere beskyttelse, er de som kan erverve eiendommen uten konsesjon (men med bo- og driveplikt). I praksis vil nok de fleste tilfeller av odelsfrigjøring nettopp gjelde overfor dem som hører til den beskyttede krets etter konsesjonsloven § 6 nr. 1. Når for eksempel den odelsberettigede eier vil selge, er det især eierens barn/barnebarn, eller eierens søsken eller deres barn som kan være aktuelle odelspretendenter – og de faller alle innenfor den beskyttede krets som er definert i konsesjonsloven § 6 nr. 1. På lignende vis stiller det seg der den odelsløse ektefelle som sitter med eiendommen i medhold av odelsloven § 34, § 35 eller § 36, vil selge.

I avgjørelsen i Rt. 1985 side 743 er det uttalelser om det alminnelige vern for odelsretten (§ 31 første ledd første punktum) og om det skjerpede vern overfor dem som faller innenfor oppregningen i konsesjonsloven § 6 nr. 1 (§ 31 første ledd annet punktum). Etter å ha gjennomgått forarbeidene uttaler førstvoterende side 753:

«Uansett hva man måtte kunne utlede av debatten i tilknytning til jordloven av 1955, har jeg vanskelig for å se at bestemmelsen i odelslovens § 31 første ledds annet punktum i dag kan forstås annerledes enn en naturlig lesning tilsier [det vil si «at det er tilstrekkelig for odelsfrigjøring at det foreligger hjemmel for ekspropriasjon» (side 750)]. Den ankende part har gjort gjeldende at bestemmelsen da ikke gir noe særskilt vern for de nære odelsberettigede. Dette kan jeg ikke være enig i. Som fremholdt av lagmannsretten, gir odelslovens § 31 første ledds første punktum ikke noen særlig sterk

beskyttelse av odelsretten, og det må anses å innebære et tilleggsvilkår når det overfor de nærmest odelsberettigede kreves at vilkårene for ekspropriasjon må foreligge».

Med andre ord er det slik at odelsretten i utgangspunktet har en svak beskyttelse overfor odelsfrigjøring, jf. lagmannsrettens uttalelser om at forarbeidene til jordloven av 1955 må forstås slik at «en fjernere odelsrett» anses som «lite verneverdig» når landbruksmyndighetene har godkjent en overdragelse fordi kjøperen bør få tilleggsjord (Rt. 1985 side 759-760).

Etter Utvalgets oppfatning trenger gjeldende regler en overhaling, ikke minst med sikte på en rasjonell saksbehandling. Utvalget tar som utgangspunkt at odelsfrigjøring i mange tilfeller kan være et hensiktsmessig virkemiddel for å kunne etablere rasjonelle driftsenheter, men da bør det generelle overvektsprinsipp i oreigningsloven § 2 annet ledd gjelde. Videre anser Utvalget det som vesentlig at spørsmål om odelsfrigjøring blir avklart så hurtig som mulig av hensyn til de direkte berørte parter, og slik at det blir ro over driftsforholdene. At det under uheldige omstendigheter kan gå lang tid før endelig avklaring, især der en løsnings sak stilles i bero i påvente av endelig standpunkt i den forvaltningsmessige behandling av odelsfrigjøringsspørsmålet, viser den såkalte Andreassen-saken som ble innbragt for Den europeiske menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg.³⁸⁾ Ved domstolens avgjørelse av Andreassen-saken ble Norge gjenstand for klar kritikk. Lovens regler bør ikke bare gi mulighet for raske avgjørelser; de bør – igjen: så langt mulig – være slik at utfallet er forutsigbart.

I dag er det slik at odelsfrigjøring har virkning overfor alle, jf. *Langaker* i Lov og Rett side 174 på side 183. Og det gir utvilsomt en praktisk og lett håndterbar regel. Utvalget mener likevel at det kan stilles spørsmål ved regelen, idet mulige motforestillinger overfor en frigjøring kan fremføres med varierende styrke og sakkunnskap. Tyngden i en slik argumentasjon svekkes ved at § 33 første ledd annet punktum sier at de odelsberettigede «så langt det lar seg gjere», skal få anledning til å uttale seg før frigjøringsvedtak treffes.

Utvalget er kommet til at man ikke vil foreslå noen endring av dagens regel om at odelsfrigjøring virker overfor alle. Man foreslår imidlertid at varslingsreglene skjerpes, og legger til grunn at myndighetene ved den avveining som må foretas, tar hensyn til at det dreier seg om beslutninger som

³⁸⁾ Sak 17228/90 (Arnt Andreassen mot staten Norge).

kan ha konsekvenser også for personer som ikke aktivt har deltatt i saksbehandlingsprosessen.

De enkelte lovbestemmelser vil Utvalget kommentere nedenfor under punktene 6.8.2 til 6.8.5.

6.8.2 Odelsloven § 30

Odelsloven § 30 har denne ordlyd:

«Dersom staten eller ein kommune vil ta over odelsjord, og særlege grunnar taler for at odelsrett ikkje bør være til hinder, kan Kongen ta avgjerd om odelsfrigjering.

Det kan setjast som vilkår at jorda innan ein nærare fastsett frist blir tatt i bruk til det påtenkte føremålet, eller at førebuande arbeid med sikte på dette blir sett i verk innan ei viss tid. Går den fastsette fristen ut utan at vilkåra er oppfylte, kan jorda løysast på odel, og vanleg foreldingsfrist, jf. § 40, går frå dette tidspunktet. I dette tilfelle blir det også dei som er fødte etter at jorda gjekk ut av slekta rekna for å ha odelsrett, så fram dei etter reglane i §§ 8 og 9 elles ville hatt det.»

Første ledd gir hjemmel for odelsfrigjøring, og Utvalget legger til grunn at kravet om at det må foreligge «særlege grunnar», svarer til slik interesseavveining som er omhandlet i oreigningsl. § 2 annet ledd, jf. ovenfor. Etter ordlyden setter ikke ervervsformålet noen grense for frigjøringskompetansen, men i forarbeidene påpekes det, under henvisning til Skeies oppfatning av den forutgående bestemmelse i odelsfrigjøringsloven av 1907, at det ligger utenfor kompetansen å frigjøre «eiendommer som en kommune kjøper i den hensikt å tjene penger på den ved utparsellering og salg til byggetomter eller industrianlegg», jf. NOU 1972:22 side 77. Denne oppfatningen synes godtatt av *Rygg og Skarþnes* side 157. Utvalget bemerker at den antydde avgrensningen er uskarp, og at den ikke har noe rimelig holdepunkt i ordlyden.

I dag medfører bestemmelsen at odelsfrigjøring må avgjøres på forhånd, det vil si at vedtak om odelsfrigjøring må være truffet før stat eller kommune har tinglyst sitt erverv. Se til dette *Rygg og Skarþnes* side 157. Spørsmål om odelsfrigjøring kan imidlertid bli aktuelt etter at et erverv er skjedd, for eksempel fordi man i første omgang ikke var klar over at det fantes odelsberettigede eller hadde fått forståelsen av at den eller de odelsberettigede ikke ville utnytte sin odelsrett. Utvalget foreslår derfor at første ledd skal få denne ordlyd:

«Dersom staten eller ein kommune *har tatt over eller* vil ta over odelsjord, og særlege grunnar

taler for at odelsrett ikkje bør være til hinder, kan Kongen ta avgjerd om odelsfrigjering.»

I bestemmelsens annet ledd første punktum er det – i samsvar med alminnelig ekspropriasjonsrettslige prinsipper – sagt at det kan settes vilkår for frigjøringen. Annet punktum gir særlige odelsrettslige regler for det tilfellet at slike vilkår ikke blir overholdt. Reglene i så måte oppfatter Utvalget som hensiktsmessige.

6.8.3 Odelsloven § 31

Odelsloven § 31 har i dag denne ordlyd:

«I den mon odelsrett vil kunne skiple ei eigedomstileigning som staten har gjort ved kjøp etter reglane i jordlova eller forkjøp etter konsesjonslova, kan Kongen fri slik jord for eldre odelsrett. Odelsfrigjering kan likevel ikkje skje andsynes dei som etter konsesjonslova § 6 nr 1 kunne kjøpe eiendommen utan at staten har forkjøpsrett, medmindre det gjeld eiendom der arealet er under 30 dekar, eller vilkåra for oreigning etter jordlova § 13 ligg føre.

Det som er sagt i første stykket gjeld tilsvarende for jord som er gått over til ny eigar ved friviljug handel, når fylkeslandbruksstyret har godkjent kjøpet av di kjøparen bør få tilleggsjord.»

Dette er den sentrale bestemmelsen om odelsfrigjøring, med den praktisk viktige regel i annet ledd.

Utvalget foreslår at § 31 får denne utforming:

«I den mon odelsrett vil kunne *skiple eit erverv av tilleggsjord (tilleggsareal)*, kan Kongen fri slik jord for odelsrett, *når landbrukstyresmakta meiner at ervervaren bør få tilleggsjord og det ligg føre slik interesseovervekt som sagt i oreigningslova § 2 andre stykket.*

Det som er sagt i første stykket gjeld tilsvarende for jord som *staten har erverva* ved kjøp etter reglane i jordlova *eller ved kjøp på tvangs- sal med sikte på sal til den som treng tilleggsjord.*

Søknad om odelsfrigjering må setjast fram av eigaren innan 3 månader, rekna frå stevning i løysingssak vart forkynt for han.»

Strukturen i nåværende § 31 er beholdt, men slik at det som i dag er de praktiske tilfeller av odelsfrigjøring omhandles i utkastets første ledd, mens det sakskompleks som reguleres i første ledd i gjeldende lov, er flyttet til annet ledd. I tredje ledd er det inntatt bestemmelse om når frigjøringsbegjæring senest må fremsettes.

Til de enkelte ledd bemerkes:

Første ledd omhandler i prinsippet ethvert erverv av tilleggsjord, uten hensyn til hvem jorden erverves fra og på hvilken måte det skjer.

Det typiske er at A erverver nabo Bs eiendom, enten hele eiendommen eller deler av denne, og det kan dreie seg om dyrket jord eller utmark, herunder skog. Hvorvidt ervervet kan betegnes som «tilleggsjord (tilleggsareal)», vil først og fremst bero på landbruksmyndighetenes vurdering. Disse må som i dag ta standpunkt til om erververen «bør få tilleggsjord»; et bekreftende svar er fortsatt et vilkår for vedtak om odelsfrigjøring. I tillegg må Kongen – eller den myndighet (det organ) han delegerer sin kompetanse til – ta standpunkt til om odelsretten må vike ut fra landbrukspolitiske hensyn.

Etter gjeldende rett er det, som påpekt ovenfor i tilknytning til Rt. 1985 side 743, ikke tale om noe sterkt vern som § 31 første ledd første punktum gir. De nære odelsberettigede har et sterkere vern etter annet punktum – her må det i samsvar med det som er lagt til grunn i Rt. 1985 side 743, foretas en interesseavveining som er nærmere konkretisert gjennom Høyesteretts henvisning til oreigningsl. § 2 annet ledd. Slik Utvalget ser det, er odelsfrigjøring et så markant inngrep i odelsretten at det er naturlig at det bare kan skje etter en interesseavveining der det grunnleggende prinsipp i oreigningsl. § 2 annet ledd er tilfredsstillt. Når dette blir den alminnelige norm, er det heller ikke grunn til å operere med ulike krav beroende på arealets størrelse.

Om den interesseavveining som kreves når det skal tas standpunkt til et odelsfrigjøringsspørsmål, vises det til uttalelsene i Rt. 1985 side 743 på side 753:

«Ved den interesseavveining som her må foretas, vil hensynet både til odelsretten som rettsinstitutt og til de enkelte odelsberettigedes interesser ha en sentral plass. Men hvor stor betydning dette hensyn må tillegges, vil måtte variere ut fra vekten av de motstående jordrasjonaliseringshensyn og ut fra en vurdering av den odelsberettigedes tilknytning til eiendommen og forholdene forøvrig.»

Gjeldende lov begrenser odelsfrigjøringsmuligheten til tilfeller av «friviljug handel». Om forståelsen av dette uttrykk har det vært en viss usikkerhet, jf. *Rygg og Skarphnes* side 161. Med Utvalgets forslag blir ervervs måten prinsipielt uten betydning. Det vesentlige blir hvorvidt landbruksmyndighetene mener at ervervet faller inn under «tilleggsjord (tilleggsareal)» og hvorvidt «erververen bør få til-

leggsjord». Her står man overfor landbruksfaglige vurderinger, som domstolene ikke kan overprøve, jf. Rt. 1989 side 1353 på side 1361.

Annet ledd avløser gjeldende lov § 31 første ledd, men med to endringer. Som påpekt ovenfor beror det på en forglemmelse at reglene om forkjøpsrett etter konsesjonsloven er blitt stående. Dette rettes nå opp. Dernest finner Utvalget det naturlig at det klargjøres at odelsfrigjøringsmuligheten foreligger også der staten erverver jord på tvangssalg (jf. *Langaker* i Lov og Rett 1998 side 174 flg. på side 177 om dagens situasjon). Når den jorden som staten har ervervet, er videresolgt som tilleggsjord, vil erververen kunne påberope seg reglene i første ledd. Utkastets annet ledd innebærer at jorden etter omstendighetene kan odelsfrigjøres før et videresalg er gjennomført (jf. *Langaker* i Lov og Rett 1998 side 174 flg. på side 176). Utvalget forutsetter at odelsfrigjøring kan skje selv om det ikke er endelig avklart hvem som skal ha eiendommen som tilleggsjord. De aktuelle erververe er for eksempel A og B; valget mellom disse beror på omstendigheter som foreløpig ikke er avklart. Ønsker staten å bygge opp en «jordbank» uten at det er rimelig konkrete planer om fordelingen av arealene, mener Utvalget at eventuell odelsfrigjøring bør vurderes etter § 30.

Tredje ledd har regler om fremgangsmåten ved odelsfrigjøring. Det er eieren – og med dette siktes det til den reelle eier³⁹⁾ – som fremsetter begjæring om odelsfrigjøring. Ved frigjøring etter første ledd er det således erververen (den som har behov for og har fått tilleggsjord) som fremsetter begjæring om frigjøring. Etter annet ledd vil staten som eier kunne ta initiativet til frigjøring. Beroende på de til enhver tid gjeldende delegasjonsregler vil dette innebære at den ervervende instans beslutter frigjøring (under hensyntagen blant annet til de saksbehandlingsregler som finnes i § 33), eller at denne instans fremsetter en begjæring overfor en annen instans.

I dag er det lagt til grunn at en begjæring om odelsfrigjøring ikke tas til behandling med mindre det er en aktuell konflikt, jf. Landbruksdepartementets Rundskriv 6/1995 der det i forbindelse med delegasjon av frigjøringskompetansen uttales:

«Regelen er at fylkeslandbruksstyret kan odelsfrigjøre i den utstrekning odelsrett vil kunne hindre rasjonaliseringer som nevnt i odelslo-

³⁹⁾ Fovaltningen vil i utgangspunktet forholde seg til den som har grunnbokshjemmel. Kommer begjæringen fra en annen, må vedkommende dokumentere at han eller hun er den reelle eier.

vens § 31. Departementet mener en kan unnlate å ta en søknad om odelsfrigjøring opp til realitetsbehandling dersom det ikke foreligger en aktuell løsnings sak. Bakgrunnen for det er at en ikke kan se at odelsretten vil hindre en rasjonalisering med mindre det er anlagt en løsnings sak. Odelsfrigjøringssøknaden kan etter dette avslås dersom det ikke er reist løsnings sak.»

Utvalget mener at dette standpunktet i alminnelighet har gode grunner for seg, men at dette ikke bør lovfestes som en regel fordi det er en del motforestillinger overfor å knytte reglene til anlegg av løsnings sak. Å ta ut stevning kan koste penger, og kanskje fremfor alt – det kan ta lang tid før stevning blir tatt ut. Allerede fra ervervet kan det imidlertid være på det rene at man vil stå overfor reelle odelsproblemer, som bør søkes avklart så raskt som mulig

Derimot har man funnet det hensiktsmessig å angi et siste tidspunkt, nemlig tre måneder etter at stevning i løsnings sak ble forkynt. Når slik begjæring fremsettes, er det «tatt steg til odelsfrigjøring» slik at odels saken skal stanses, jf. § 33 annet ledd. I dag er det ingen slik sistefrist-regel, men det er på det rene at frigjøringssak kan starte etter at løsnings sak er reist (jf. *Rygg og Skarpnes* side 160 og *Langaker* i Lov og Rett 1998 side 174 flg. på side 176).

Etter Utvalgets syn bør frigjøring begrenses til de tilfeller der eier av «hovedbøle» og tilleggsjord reelt sett er den samme. Det blir for «uryddig» hvis for eksempel hustruen skal kunne erverve og få odelsfrigjort eiendom som skal brukes sammen med mannens jord, jf. at det i et slikt tilfelle ikke blir én enhet i forhold til jordloven § 12. Dette må sies å følge av ordlyden, men ikke desto mindre har Lovavdelingen gitt uttrykk for at der ektefelle A erverver jord, kan den odelsfrigjøres fordi den skal drives sammen med jord tilhørende ektefelle B (jf. *Langaker* i Lov og Rett 1998 side 174 flg. på side 178-179).

De nærmere saksbehandlingsreglene vil bero på reglene i § 33 sammen med de forskrifter som måtte bli gitt – herunder om delegasjon av den myndighet som er tillagt Kongen i første ledd – supplert med forvaltningslovens regler. For øvrig henviser Utvalget til hva Høyesterett uttaler i Rt. 1985 side 743 på side 754:

«Et vedtak om odelsfrigjøring etter odelslovens § 31 første ledds annet punktum er en inn-gripende avgjørelse, og krever en betryggende saksbehandling.»

6.8.4 Odelsloven § 32

Odelsloven § 32 gjelder odelsbortfall der odelsjord er ekspropriert eller kunne ha vært ekspropriert. Bestemmelsen lyder:

«Når ein eigedom blir oreigna, fell eldre odelsrett bort, med unntak for slike særlege tilfelle der odelsretten kan sameinast med oreigningsforemålet. Når nokon i bytte for odelsjord ved makeskifte etter lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. § 85 andre ledd tek over eigedom som det ikkje kan hevdast odel til, fell eldre odelsrett bort på den eigedomen eigaren gjev frå seg.

Har nokon friviljug late frå seg alt, eller noko av ei odelsjord, kan Kongen fri slik jord for eldre odelsrett når overtakaren søker om det, og det må reknast med at eit tilsvarende oreigningsinngrep, ville ha blitt gjort i fall partane ikkje hadde blitt samde.»

Første ledd har regler om at odelsretten faller bort der en eiendom blir ekspropriert, men med et forbehold for de sjeldne tilfeller der ekspropriasjonsformålet ikke tilsier at odelsretten skal falle bort. Her er det automatisk bortfall, mens det etter annet ledd er tale om vedtak om odelsfrigjøring der eieren frivillig har avstått odelsjord, og det dertil må regnes med at et tilsvarende ekspropriasjonsinngrep ville ha skjedd dersom frivillig avtale ikke var kommet i stand.

Utvalget foreslår ingen endringer her.

6.8.5 Odelsloven § 33

I odelsloven § 33 er det nærmere saksbehandlingsregler. De fleste av disse bør kunne legges inn i forskrifter og delegasjonsbeslutninger. Utvalget forslår derfor at bestemmelsen begrenses til:

«Før det blir tatt avgjerd om odelsfrigjøring etter §§ 30-32, skal *odelsrettshavarane så langt det lar seg gjere, gjevast høve til å uttale seg om spørsmålet innan ein frist på 3 månader. Overfor den som det er vanskeleg å gje individuelt varsel, er kunngjering i Norsk Lysingsblad og i ei avis som er ålment lesen på staden, nok.*

Når det er tatt steg til odelsfrigjøring etter §§ 30-32, skal odelsløsnings sak som er eller blir reist, stogkast til spørsmålet om odelsfrigjøring er avgjort.

Departementet kan gje nærare reglar.»

Første ledd innebærer at regelen om at de odelsberettigede skal få anledning til å uttale seg før avgjø-

relsen blir truffet, opprettholdes. Ettersom odelsfrigjøring skal ha virkning overfor alle, jf. foran, er det viktig at de odelsberettigede får anledning til å uttale seg før beslutning treffes. Av *annet punktum* vil det fremgå at hovedregelen er at det skal gis varsel til hver enkelt odelsberettiget. Men det kan etter omstendighetene være vanskelig å oppspore alle, og overfor dem man ikke har fått sendt individuelt varsel til, vil det være tilstrekkelig med kunngjøring gjennom Norsk Lysingsblad samt en avis som er alminnelig lest på stedet. Også stansningsregelen i *annet ledd* beholdes. I *tredje ledd* er det inntatt en forskriftshjemmel.

6.9 Kapittel IX – gjenlevende ektefelle (§§ 34-39)

6.9.1 Generelt

Gjeldende lov §§ 34-39 har regler om vern av gjenlevende odelsløse ektefelle overfor de odelsberettigede. Det typiske tilfellet er at når den odelsberettigede ektefelle faller fra, skal gjenlevende kunne fortsette å bo på gården inntil vedkommende er blir så vidt gammel at yngre bør slippe til. Den generelle grense er her satt ved det tidspunkt den gjenlevende er berettiget til alderspensjon. De nærmere vilkår for at gjenlevende skal kunne påberope seg disse regler, vil fremgå av det som sies nedenfor.

Utvalget mener at dette vern for gjenlevende bør opprettholdes, men foreslår endel endringer som kommenteres i tilknytning til de enkelte bestemmelser.

To prinsipielle spørsmål er det imidlertid naturlig å omtale før de foreslåtte endringer i de enkelte bestemmelser nevnes.

Etter gjeldende rett er gjenlevende beskyttet, dels som bruker og dels som eier, sml. §§ 34 og 35 med § 36. Men det er sikker rett at gjenlevende er vernet mot barn og stebarn (jf. §§ 34 og 35) også der gjenlevende har eierposisjon. Se nærmere om dette *Falkanger* side 298-300 med videre henvisninger, jf. også *Rygg og Skarpnæs* side 174-175. Så vidt Utvalget kjenner til, er det i praksis bare eieralternativet som er aktuelt. Bestemmelsene er derfor foreslått utformet med sikte på dette. Man tilføyer at det også er sikker rett at når gjenlevende sitter som eier med beskyttelse etter §§ 34-36, er dette en betinget eiendomsrett i den forstand at den ikke gir grunnlag for odelshevd for gjenlevende.

Også i samboerforhold bør gjenlevende ha et krav på beskyttelse når samboerforholdet har vært

ekteskapslignende og gjenlevende har en tilknytning til eiendommen som er sammenlignbar med den som gir gjenlevende ektefelle vern. Dette synet er avspeilet i forslagene til § 34 tredje ledd, § 35 tredje ledd og § 36 annet ledd. Som det vil fremgå av bemerkningene nedenfor, vil forslaget først og fremst få betydning i de tilfeller som reguleres av § 36.

6.9.2 Odelsloven § 34

Utvalget foreslår at § 34 skal lyde:

«Er ein ektemake avliden og let etter seg odelsjord i fellelseie med den attlevande som ikkje har best odelsrett, kan felles barn eller barnebarn ikkje *ta eigedomen* frå den attlevande før denne har fått alderspensjon eller full uførepensjon etter folketrygdloven og barnet har fylt 18 år. Når barnet (barnebarnet) har fylt 25 år, kan det også elles få rett til å overta *jorda*, når det under omsyn til begge partane ville vere klårt urimeleg om den attlevande skulle halde fram med å bruke eigedomen.

Desse reglane gjeld og om *eigedomen* var særeie for den avlidne, dersom det mellom ektemakane galdt slik eigeskipnad som nemnt i lov om ekteskap §§ 42 tredje ledd og 43.

Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold blir eigar av avlidnes odelsjord.»

Bestemmelsen bygger på det som i dag er normalordningen: Gjenlevende blir eier av det som var avdødes odelseiendom, og i denne situasjon skal gjenlevende – innen visse rammer – beskyttes mot odelsberettigede barns, eventuelt barnebarns:

- utleggskrav på skifte, eller
- løsnings søksmål.

Gjenlevende kan bli eier i kraft av arv (legalarv eller testamentsarv) eller uskiftereglene. Også den situasjon at gjenlevende er medeier, fanges opp av bestemmelsen. (Er gjenlevende eneeier, er vi utenfor § 34 – og gjenlevendes vern overfor odelsberettiget barn ligger da utelukkende i § 19 annet ledd.)

Vernet forutsetter en nærmere angitt formuesordning ektefellene imellom, som hovedregel at eiendommen hører til det ekteskapelige fellelseie. Det har vært kritisert at lovgiveren i 1974 opprettholdt det skarpe skillet mellom fellelseie og særeie (jf. for eksempel *Rygg og Skarpnæs* side 174 med videre henvisninger). Utvalget finner ikke tilstrekkelig grunn til å foreslå noen endring på dette

punkt: Loven gir en valgmulighet som ektefellene selv må ta stilling til.

Som en konsekvens av at eieralternativet gjennomføres, må siste alternativ i annet ledd (at «avlidne har fastsett ved testament at den attlevande skal ha rett til å halde fram med å bruke jorda») utgå.

I *nytt tredje ledd* finner man regler som skal gi gjenlevende samboer et vern som er sammenlignbart med det som gjenlevende ektefelle har. Forutsetningen for vernet er at gjenlevende i et slikt forhold – som må ha vært ekteskapsliknende – blir eier/eneeier. Etter de regler som gjelder i dag, kan gjenlevende samboer ikke komme inn under reglene om uskifte, jf. arveloven av 3. mars 1972 nr. 3 kapittel III. Skal gjenlevende kunne påberope seg de foreslåtte regler, forutsetter det i dag at det foreligger testament fra førstavdøde til fordel for gjenlevende (testamentet kan gjelde hele eienkomsten der førstavdøde var eneeier, eller vedkommendes sameiepart der de to var sameiere). Men i praksis vil det være viktige skranker: Arvelovens pliktdelsregler om at etterkommerne skal ha 2/3 av formuen, dog med en grense på kr. 1 million i forhold til barn og kr 200.000 i forhold til barnebarn (§ 29), vil ofte gjøre at testasjonen til fordel for gjenlevende samboer ikke står seg. Utvalget tilføyer at man oppfatter arvelovens regler slik at når et barn bestrider testasjonens gyldighet under henvisning til pliktdelsreglene, vil gjenlevende ikke kunne kreve beskyttelse i medhold av odelsloven § 19 annet ledd.

Hvorvidt disse arverettslige reglene er rimelige i forhold til gjenlevende samboer, hører det ikke til dette utvalgs mandat å ta stilling til.

Utvalget minner om at det i forslaget om samboeres samodling, jf. § 15, er stillet krav ut over ekteskapsliknende samboerforhold. Slike tilleggskrav er ikke stillet her, da det er grunn til å ha strengere krav for samodling enn for et tidsbegrenset vern om hjem og arbeidsplass.

Om gjenlevendes faktiske tilknytning til eienkomsten vises til utk. § 39.

6.9.3 Odelsloven § 35

Også i § 35 må det foretas endringer:

«Er ein ektemake avliden og let etter seg odelsjord i felleseige med den attlevande som ikkje har best odelsrett, kan ikkje stykbarn eller deira barn ta jorda frå den attlevande før barnet har fylt 18 år. Vernet kan lengjast utover dette tidspunktet når noko anna ville vere klårt urimeleg, omsyn tatt til begge partar.

Paragraf 34 andre stykket gjeld tilsvarande.
Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold blir eigar av avlidnes odelsjord.»

Bestemmelsen gir gjenlevende som er blitt eier,⁴⁰ vern overfor avdødes odelsberettigede særkullsbarn. Utvalget finner det rimelig at gjenlevende også skal ha vern mot neste generasjon, på tilsvarende vis som i § 34. Det er derfor foreslått en tilføyelse om dette i *første ledd*. På samme måte som i den foregående bestemmelse foreslås det at vernet skal gjelde der gjenlevende er blitt eier. Vilkårene for slikt vern er ikke foreslått endret. Reglene i nåværende første ledds tredje punktum om tap av vernet ved frivillig og varig fraflytting er flyttet til utk. § 39 første ledd annet punktum som også har regler om vanhevd.

Siste punktum i gjeldende § 35 foreslås gjort til *nytt annet ledd*.

Endelig er likestillingen mellom gjenlevende ektefelle og gjenlevende i et ekteskapsliknende samboerforhold gjennomført også her, jf. utk. *tredje ledd*. Her som i forhold til utk. § 34 tredje ledd vil de arverettslige regler sette praktisk viktige skranker for beskyttelsen av gjenlevende overfor den eller de odelsberettigede.

Utvalget har vurdert, men ikke funnet grunn til å sette som vilkår for vernet at ekteskapet eller samboerforholdet har vart en viss tid, sml. den begrensning som ligger i § 36 første ledds første punktum.

6.9.4 Odelsloven § 36

§ 36 forslås gitt denne utforming:

«Andre odelsrettshavarar enn dei som er nemnde i §§ 34 og 35 kan ikkje gjera gjeldande odelsrett mot den attlevande ektemaken, så framt eigedomen har vore i felleseige med den avlidne i minst 5 år. Dette gjeld så lenge den attlevande ikkje har rett til pensjon som nemnt i § 34 første stykket, og vilkåret er elles at odelsrettshavaren ikkje kunne ha løyst eigedomen frå den avlidne ektemaken. Også før denne tid kan ein odelsrettshavar gjere odelsrett gjeldande til eigedomen når det ville vere klårt urimeleg om den attlevande skulle halde fram med å sitje med den. § 34 andre stykket og § 39 første stykket andre punktum gjeld tilsvarande.

⁴⁰ Er gjenlevende eier før dødsfallet, vil vernet etter § 47 opphøre, og ettersom eiendommen ikke eies i kraft av reglene i §§ 34-36, vil gjenlevende heller ikke ha vern etter § 48.

Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold blir eigar av avlidnes odelsjord.»

Her er formuleringen i dag i samsvar med grunnforstillingen om at det er gjenlevendes eierposisjon som beskyttes overfor de odelsberettigede som ikke er nevnt i §§ 34 og 35. I første ledd første punktum er det foreslått at formuleringen «ått egedomen i felleseige med den avlidne i minst 5 år» erstattes med at «eigedomen har vore i felleseige med den avlidne i minst 5 år». Dette er fordi dagens formulering lett gir leseren inntrykk av at gjenlevende må ha være ene- eller medeier i vanlig tingsrettslig forstand for å være vernet. Bestemmelsen må imidlertid forstås slik at også der avdøde var ene-eier, kan gjenlevende være vernet. Avgjørende er om formuesforholdet mellom ektefellene var slik at eiendommens verdi i prinsippet er gjenstand for likedeling ved formuesfellesskapets opphør.

Det nye annet ledd om samboerforhold har samme ordlyd som forslaget til § 34 tredje ledd. Henvisningen til første ledd innebærer at samboerforholdet må ha vart i minst fem år, og at avdøde i samme tid har vært eier av odelseiendommen. Også om samboerne har vært sameiere, vil gjenlevende kunne være vernet.

6.9.5 Odelsloven § 37

§ 37 lyder:

«Er det fleire eigedomar i eit bu, kan den attlevande ektemaken ikkje i medhald av §§ 34-36 krevje mer enn ein av dei etter sitt eige val.»

Utvalget bemerker at bo- og drivepliktreglene, jf. utk. § 39, gjør det mindre aktuelt å overta mer enn én eiendom. Det foreslås ingen forandring.

6.9.6 Odelsloven § 38

I § 38 er det regler om underholdsplikt med videre:

«Når stykforeldra held fram med å bruke ein eigedom etter § 35, pliktar dei utan særskilt godtgjersle å syte for oppfostring og utdanning av barna til den avlidne ektemaken til dei fyller 18 år. Ved vesentleg mishald av denne plikta kan bruken takast frå vedkomande.»

En tilsvarende ordning gjaldt tidligere der gjenlevende satt i uskifte. Den ble opphevet ved arveloven av 1972. Når det således ikke er underholdsplikt generelt ved uskifteordning, er det etter Utval-

gets oppfatning ikke grunn til en særregel der en odelseiendom ved dødsfall går over til gjenlevende. Utvalget mener derfor at bestemmelsen bør oppheves.

Det tilføyes at bestemmelsen opprinnelig kom fra odelsloven 1821 § 16 tredje ledd, og den ble i 1974 videreført uten noen egentlig drøftelse, se NOU 1972:22 side 81.

Når vernet etter §§ 34-36 opphører, gir § 39 gjenlevende visse borettigheter. Bestemmelsen foreslås endret. Siden någjeldende § 38 foreslås opphevet, bør bestemmelsen få betegnelsen § 38. Derved blir det plass for nye regler om bo- og driveplikt som § 39. I sin nåværende form er bestemmelsen etter Utvalgets oppfatning for absolutt. Ofte vil det bare være husrom for én familie på eiendommen. Noen plikt for den odelsberettigede til å bygge, kan neppe komme på tale, men en viss utbedrings/istandsettingsplikt må det være. Kårboligen som ikke har vært brukt på mange år, må settes i stand for å bli «høveleg». Selv om det egentlig burde være plass for gjenlevende på eiendommen, kan undertiden forholdet mellom gjenlevende og den odelsberettigede ha utviklet seg slik at de ikke godt kan være i nærheten av hverandre.

Høyesterett har tatt standpunkt til tolkningen av bestemmelsen, jf. Rt 2001 side 548 der bestemmelsen med basis i forarbeidene gis begrenset rekkevidde.

Utvalget foreslår en tekst som gir anvisning på et bredt skjønn der interessene til overtageren (den odelsberettigede) skal tillegges betydelig vekt.

Utvalget foreslår at ny § 38 får denne ordlyd:

«Når ein attlevande ektemake må gje frå seg eigedomen etter §§ 34-36, har han eller ho rett til høveleg gratis husrom dersom dette er mogleg og rimeleg med omsyn til interessane til overtakeren. Dette gjeld ikkje når vedkomande har flytt frå eigedomen for godt utan atterhald om husrom der.»

6.9.7 Bo- og driveplikt, forslag til ny § 39

Bare unntaksvis har gjenlevende ektefelle eller samboer odelsrett, og det innebærer at i alminnelighet vil gjenlevende ikke falle inn under dagens bo- og drivepliktreglene i odelsloven kapittel VII. I så henseende reguleres gjenlevendes forhold av konsesjonsloven av 1974.

For den gjenlevende ektefelle vil ervervet ikke være konsesjonspliktig, jf. slektskapsunntaket i § 6 nr. 1. Men for landbrukseiendom over 20 dekar synes konsesjonsfriheten betinget av

«at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebod og driver den i minst 5 år. Erververen kan oppfylle driveplikten ved å leie bort jordbruksarealet som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i minst 10 år. Slik oppfyllelse av driveplikten er betinget av at leieavtalen er skriftlig, og at den fører til driftsmessig gode løsninger. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på forutsetningen for konsesjonsfritaket, jf. § 24».

Praktiseringen av denne regelen er for tiden noe usikker. Enkelte kommuner mener at gjenlevende som har bodd på eiendommen, ikke får noen ny boplikt i og med ervervet, mens andre kommuner har tolket gjenlevendes overtagelse av eiendomsretten som et erverv som utløser bo- og driveplikt.

Utvalget tilføyer at gjenlevende naturligvis vil ha driveplikt etter jordlovens bestemmelser, og denne plikt vil bestå også etter at den femårsperiode som er nevnt i konsesjonsloven § 6 nr. 1, er omme.

For den gjenlevende samboer er det ikke tilsvarende unntak fra konsesjonsplikten som for ektefellen.

Forslaget til ny konsesjonslov – jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) – innebærer ingen endringer i det som nå er sagt om gjenlevende ektefelle eller samboers bo- og driveplikt.

I tillegg til disse offentligrettslige reglene kommer de privatrettslige. Når gjenlevende gis et vern overfor de odelsberettigede, er dette først og fremst for å beskytte gjenlevende mot å bli fordrevet fra den eiendom som kan ha vært hjem og kanskje også arbeidsplass gjennom mange år. Dersom gjenlevende ikke vil opprettholde eller reetablere et slikt forhold til eiendommen, kan hensynet til de odelsberettigede bli dominerende. Selv om gjenlevende ikke har bodd på eiendommen, kan tilknytningen i mange tilfelle være sterk, slik at gjenlevende som ønsker å tilflytte eiendommen etter dødsfallet, bør komme inn under verneregulene i §§ 34-36.

Utvalget antar at ikke bare de odelsrettslige regler bør fremgå av odelsloven. At det også er offentligrettslige regler om bo- og driveplikt, bør komme til uttrykk i loven, og forholdet mellom de to regelsett må avklares.

Dette er bakgrunnen for Utvalgets forslag til ny § 39:

«For at attlevande skal ha det vern som er nemnt i §§ 34 til 36, må han eller ho bu på eigedomen, seinast frå eit år etter at han eller ho blei eigar. Ved varig fråflytting eller der eigedomen

ikkje blir drive på forsvarleg måte, kan ein med odelsrett krevje eigedomen. Den styresmakt som kan gi dispensasjon frå dei offentlegrettslege bu- og drivepliktreglane, jf. andre stykket, kan også gi dispensasjon frå buplikten etter første punktum.

Desse reglane endrar ikkje på det som følgjer av ålmenne reglar om bu- og driveplikt, men den tida attlevande har budd på eigedomen for overtakinga, reknast mot plikttida. Blir slike ålmenne reglar brote, skal styresmakta så langt mogleg varsle odelsrettshavarane før offentlegrettslege sanksjonar blir nytta.

Når ein odelsrettshavar krev eigedomen etter denne paragrafen eller § 34, § 35 eller § 36, gjeld reglane i kapittel XIV.»

Første ledd gir i generalisert form uttrykk for det som ligger i gjeldende lovs § 35 tredje punktum om at bruksretten faller bort ved frivillig og varig fraflytting. Det er tilnytningen til eiendommen som er det sentrale, og denne tilknytning må ikke være altfor tynn. Kravet er at eiendommen fortsetter å være eller i alle fall nå blir gjenlevendes permanente oppholdssted. I siste fall må boforholdet være etablert innen ett år. Det må imidlertid være mulig å dispensere fra disse plikter, for eksempel der enken tar utdanning for landbruk, eller for et annet yrke idet gården ikke gir tilstrekkelig levebrød. Og det må også være adgang til dispensasjon på mer permanent basis, for eksempel der gjenlevendes bolig er et eget odelsfritt bruksnummer i nær tilknytning til odelseiendommen, kanskje endog utskilt fra odelseiendommen. I mange tilfelle vil det kreves dispensasjon også fra de offentligrettslige regler (jf. utkastets annet ledd), og en slik dispensasjon bør etter Utvalgets oppfatning være avgjørende også i forhold til første ledd. Men det kan forekomme at det bare kreves dispensasjon etter første ledd (for eksempel der enken har bodd på eiendommen i mer enn fem år, jf. utk. annet ledd). Likefullt antar Utvalget at det er mest hensiktsmessig at vedkommende landbruksmyndighet blir dispensasjonsmyndighet også i forhold til den boplikten som følger av første ledd. Dette fremgår av tredje punktum i første ledd.

I annet punktum er det forutsatt at gjenlevende må drive eiendommen på en forsvarlig måte, og det gjelder hus såvel som innmark og utmark. Ved vanhevd vil den odelsberettigede kunne kreve eiendommen. Ikke en hvilken som helst svikt med hensyn til forsvarlig drift kan være nok til at gjenlevende fratras eiendommen. Det må dreie seg om et mislighold som er vesentlig.

I annet ledd er det for sikkerhets skyld sagt at nærværende bestemmelse ikke endrer noe med hensyn til de bo- og drivepliktreger som måtte fin-

nes annetsteds. Men det tas den reservasjon at ved å ha bodd på eiendommen før dødsfallet, kan boplikten være helt eller delvis oppfylt. Videre fremgår det av leddets annet punktum at odelsretten går foran de offentligrettslige regler så langt det er noen konflikt.

I *tredje ledd* er det sagt at krav fra en odelsberettiget som vil ta eiendommen fra gjenlevende fordi vernetiden er ute eller vernebetingelsene er brutt, er et odelsløsningskrav som må fremmes i samsvar med reglene i kapittel XIV. Det tilføyes at når adgangen til å gå til løsnings sak foreligger, taper ikke den odelsberettigede sin odelsrett eller odelsprioritet ved å vente med å fremme sitt krav. Dette fremgår av lovens § 48. I en slik situasjon kan det tenkes at myndighetene konstaterer brudd på bo- og drivepliktreglene, men i så fall skal den odelsberettigede varsles før de offentligrettslige sanksjoner settes inn. Det vil si at den odelsberettigede på dette stadium kan tenkes å ville gå til løsnings sak.

6.10 Kapittel X – preskripsjon/foreldelse (§§ 40-48)

6.10.1 Odelsloven § 40

Odelsloven kapittel X har regler om foreldelse (preskripsjon) av odelsrett/løsningsrett. Hovedbestemmelsen er § 40:

«Retten til odelsløysing må gjerast gjeldande innan 1 år frå den dagen då dokument som gjev den nye eigaren full heimel blir tinglyst. Dette gjeld og overgang ved arv. Ved tvangssal blir foreldingsfristen rekna frå tinglysinga av tvangssalsskøytet.

Ved friviljug overdraging skal fristen likevel først reknast frå bruksovertakinga, dersom denne skjer seinare enn tinglysinga av heimelsdokumentet.

Reglane i første og andre stykket gjeld likevel ikkje når ein eigar med odelsrett ikkje oppfyller vilkår om bu- og driveplikt etter § 27. Andre odelsrettshavarar som hadde odelsrett då eigaren fekk tinglyst heimel, kan i eit slikt tilfelle krevje å løyse eignedomen, dersom kravet blir sett fram før det tidsrommet er ute som eigaren er pålagt bu- og driveplikt for.»

Hovedprinsippet er at den odelsberettigede må gjøre sin rett gjeldende innen ett år etter eiendomsovergang til en fremmed eller til en dårligere odelsberettiget.

Odelsloven av 1821 hadde opprinnelig en frist

på fem år. Den ble i 1857 redusert til tre år, men midlertidig forlenget til fem år ved lov av 1932. Fra 1943 var løsningsfristen igjen tre år. Ved loven av 1974 ble fristen redusert til to år, og ved endringslov av 1996 til ett år.

Utvalget har vurdert om fristen burde forkortes ytterligere. I denne forbindelse pekes det på at lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr. 64 – som gjelder løsningsrett til fast eiendom – har en frist på seks måneder. Og den kan bli forkortet til to måneder ved at en av partene «i rettsshøvet» (typisk selger eller kjøper) gir skriftlig varsel om eiendomsovergangen til den forkjøpsberettigede (§ 12).

Utvalget vil først bemerke at løsningsrettsloven er en deklarasjonslov. Hvor det dreier seg om eiendommer der det kan være vanskelig å ta standpunkt til om en kontraktsmessig forkjøpsrett skal utøves, kan det tas hensyn til dette ved utformingen av forkjøpsrettsbestemmelsen. I odelsrettsforhold ligger det anderledes an: Det er tale om en lovsatt frist som de berørte ikke har herredømme over. Heller ikke er det praktisk å nyansere en slik frist etter eiendommens karakter og så videre. Det må, slik Utvalget ser det, opereres med én frist som i de fleste tilfeller fremstår som rimelig. Ved vurderingen av hva som er rimelig, peker Utvalget på at det å bruke sin odelsrett er en vesentlig avgjørelse slik at det trenges tid til overveielse. Ikke bare dreier det seg om økonomiske overveielser: Hvilken avkastning kan forventes? Kan den forsvare den forventede kjøpesum og påkrevde investeringer for øvrig? Og hvilke lånemuligheter foreligger? Bruk av odelsretten vil også kunne innebære skifte av yrke og flytting, ikke bare for den odelsberettigede, men også hans/hennes familie. Det reiser for eksempel spørsmål om mulighetene for arbeide utenfor gården for den odelsberettigede og øvrige familiemedlemmer. De her antydde hensyn på den odelsberettigedes side må etter Utvalgets syn veie tungt, men på den annen side er det viktig for den aktuelle eier at han eller hun får vite så fort som mulig hva hans eller hennes livssituasjon vil bli. Det må imidlertid tilføyes at for den aktuelle eier vil det i alminnelighet være slik at han eller hun i ervervsfasen kjente til at eiendommen var odelsjord og at man derfor kunne risikere et løsningskrav. Etter en totalvurdering er Utvalget – under noen tvil – kommet til at usikkerhetsperioden bør reduseres, og at fristen for å gjøre løsningskrav gjeldende bør settes til seks måneder, slik som i løsningsrettsloven § 12. Etter sistnevnte bestemmelse kan, som nevnt, tiden reduseres ytterligere ved at det sendes varsel til rettighetshaverne (den eller de forkjøpsberettigede). Utvalget finner ikke

grunn til å foreslå noen slik regel. Den interpellasjonsretten som er regulert i § 20, vil i mange tilfeller kunne redusere usikkerhetsproblemene.

Utvalgets konklusjon er derfor at den nåværende frist på ett år bør reduseres til seks måneder.

Utgangspunktet for fristen er etter odelsloven § 40 tinglysingen av den eiendomsovergang som henger sammen med kjøp, gave, arv og så videre. Dette er i noen motsetning til det som gjaldt før loven av 1974 da fristen i arvetilfeller kunne begynne å løpe uten at eiendomsovergangen var tinglyst. Fra regelen om at tinglysing kreves for at fristen skal begynne å løpe, er det unntak i § 44 som har regler om såkalt odelsmothevd.

Utvalget peker også på at løsningsrettsl. § 12 har en avvikende ordning. Seks måneders-fristen begynner her å dreie fra det tidspunkt da den berettigede «fekk eller burde skaffa seg kunnskap om dei rettshøve som utløyser retten». Fristen kan altså begynne å dreie selv om eiendomsovergangen ikke er tinglyst, og omvendt kan det være slik at der overgangen er tinglyst, kan det ligge slik an at den berettigede på et visst tidspunkt burde ha undersøkt grunnboken. Ordningen har visse fordeler sett fra den berettigedes side ved at han slipper regelmessige undersøkelser av grunnboken – det må foreligge særlige omstendigheter for at han skal måtte gjøre det for å unngå rettstap. På den annen side innebærer regelen at den aktuelle eier kan underrette den berettigede slik at fristen begynner å dreie på et tidlig tidspunkt. Utvalget er imidlertid blitt stående ved at i odelsrettslig sammenheng bør man fastholde at utgangspunktet er tinglysing av eiendomsovergangen. Det gir den store fordel at fristen blir den samme overfor alle. Ellers kan man for eksempel risikere at A som er den best odelsberettigede, og som har fått kunnskap først, lar fristen gå ut hvor etter den dårligere odelsberettigede B løser eiendommen. Hadde A kjent til Bs pretensjon, ville imidlertid A ikke latt fristen gå ut. Fastholdelsen av tinglysingen som utgangspunkt sammen med forkortelsen av preskripsjonstiden til seks måneder medfører at den som vil ivareta sin odelsinteresse, må utvise en viss aktivitet. Utvalget mener imidlertid at med dagens enkle tilgang til informasjon fra grunnboken blir det ingen urimelig byrde på den odelsberettigede i de tilfeller han frykter at en eiendomsovergang kan tenkes søkt holdt skjult.

Ved frivillig eiendomsovergang er det i dag et tilleggsvilkår i medhold av § 40 annet ledd. Fristen begynner ikke å løpe før «bruksovertakinga, dersom denne skjer seinare enn tinglysing av heimeldokumentet». Tankegangen er at tingly-

sing i seg selv ikke alltid gir det fornødne varsel; de odelsberettigede skal slippe å undersøke grunnboken minst én gang i året. Det må også skje noe «i den ytre verden» – nemlig bruksovertagelse. I mange tilfelle kan det imidlertid være så som så med synbarheten. Et ikke upraktisk tilfelle er at A har forpaktet gården i mange år, eller leiet jorden, og så får tinglyst skjøte som eier. Her kan det være vanskelig å fastslå hva som er utgangspunktet for fristen. For skogeiendommer med dagens utstrakte praksis med bortsetting av driften kan det også lett oppstå usikkerhet om hva som er det avgjørende skille. *Rygg og Skarphnes* side 199 sier at det er overtagelse av driftsrisikoen. Visse retningslinjer er trukket opp i Høyesteretts dom i Rt. 1990 side 1210.

Utvalget nevner også at det kan stilles spørsmål om hva som er det naturlige anvendelsesområde for annet ledd. Er det behov for slikt varsel – riktig nok med den uklarhet som er antydning ovenfor – utenfor de tilfeller der det kan tales om «friviljug bruksovertaking»? Det innebærer at det må avklares hva som ligger i de siterte ord. Tvangssalg faller klarligvis utenom; denne form for salg vekker som regel slik oppsikt at det neppe er behov for å kreve bruksovertagelse i tillegg til tinglysing av tvangssalgsskjøtet. Og det samme må antagelig gjelde der tvangssalgskjøperen – hvilket ikke er uvanlig – ber om at skjøtet blir utstedt til en tredjemann. Utenfor faller videre de tilfeller der en odelsberettiget på skifte forlanger eiendommen overført til seg, og det samme må vel sies der A overtar som enearving (i kraft av lov eller testament). Det kan hevdes at dødsfallet her vil være et tilstrekkelig varsel (i tillegg til det som følger av det generelle krav om tinglysing).

Etter en samlet vurdering er Utvalget kommet til at annet ledd i dag leder til en rekke spørsmål som kan volde tvil, og denne tvil er det ikke lett å avklare gjennom presiseringer av leddets anvendelsesområde. Det nevnes for såvidt at de retningslinjer som Høyesterett trakk opp i dommen av 1990, ikke gir så meget av veiledning i de praktisk viktige konfliktsituasjoner. Utvalget foreslår derfor at annet ledd oppheves, og at nåværende tredje ledd blir annet ledd.

Tredje ledd har en særregel knyttet til bo- og drivepliktreglene i kapittel VII. Ved mislighold av disse pliktene kan andre odelsberettigede løse eiendommen fra misligholderen, jf. § 28. Dette må skje «før tidsfristen for eigarens bu- og driveplikt er ute», heter det i § 28 annet ledd. Og dette er bakgrunnen for at § 40 tredje ledd har et unntak fra de foreldelsesregler som finnes i § 40 første og annet ledd. Slik Utvalget foreslår at reglene om bo-

og driveplikt skal utformes, er det ikke grunn til å endre § 40 tredje ledd (som etter det som nettopp er sagt, blir annet ledd).

Utvalget foreslår etter dette at § 40 får slik utforming:

«Retten til odelsløysing må gjerast gjeldande innan 6 månader frå den dagen då dokument som gjev den nye eigaren full heimen blir tinglyst. Dette gjeld og overgang ved arv. Ved tvangssal blir foreldingsfristen rekna frå tinglysinga av tvangssalskøytet.

Reglane i første stykket gjeld likevel ikkje når ein eigar med odelsrett ikkje oppfyller vilkår om bu- og driveplikt etter § 27. Andre odelsrettshavarar som hadde odelsrett då eigaren fekk tinglyst heimel, kan i eit slikt tilfelle krevje å løyse eigedomen, dersom kravet blir sett fram før det tidsrommet er ute som eigaren er pålagt bu- og driveplikt for.»

6.10.2 Frist for løsning i andre tilfeller, særlig om skifteloven § 62

Odelsretten kan bli påberopt også utenom de eiendomsovergangstilfeller som § 40 tar sikte på. Om dette nevnes kort:

Odelsretten kan bli påberopt ved dødsboskifte, jf. skifteloven § 62. Loven stiller ikke her noe bestemt fristkrav, men skifteretten (eventuelt den oppnevnte bobestyrer) må kunne sette en rimelig frist for den loddeier som overveier å bruke sin odelsrett. Oversittes fristen, kan vedkommende etter omstendighetene være avskåret fra deretter å løse fra den arving eller den tredjemann som eiendommen utlegges til, jf. især Rt. 1964 side 862 der meddelelse om at retten etter skifteloven § 62 ikke ville bli benyttet, ikke ble ansett som en odelsfraskrivelse, men vedkommende kunne ikke ved løsningsak mot boet hindre eller motvirke oppfyllelsen av avtaler som loddeieren selv hadde medvirket til å få istand. Se nærmere *Falkanger* side 153-156. Utvalget foreslår at odelsfrafall krever skriftform, jf. utk. § 25. Og det vil gjelde også i skiftesituasjonen. Selv om det ikke foreligger slikt frafall, kan odelsretten være tapt ved at en odelsberettiget ansees å ha medvirket til salg, jf. § 19 tredje ledd.

Etter Utvalgets oppfatning er imidlertid disse regler ikke tilstrekkelige. Det bør innen rimelig tid være mulig å få klarhet i hvorvidt odelsretten vil bli benyttet, slik at skifteoppjøret kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte. Det vil si at det må skje en avklaring i forhold til de odelsberettigede loddeiere (jf. det som nettopp er sagt), men det kan også være ønskelig med avklaring i forhold til

odelsberettigede som ikke er loddeiere (loddeiers barn, slektninger i sidelinjene).

En nærmere regulering av forholdet til loddeierne passer det best å ta inn i skifteloven § 62 som et nytt annet ledd. Det er derimot ikke naturlig å ta inn bestemmelse der om forholdet til den odelsberettigede som ikke er loddeier. Dette skjer best i odelsloven § 20, jf. utk. § 20 syvende ledd med bemerkninger.

Skifteloven § 62 annet ledd foreslås gitt denne form:

«Under offentlig skifte kan tingretten eller bobestyreren sette en frist på inntil 6 måneder for de odels- eller åsetesberettigede loddeiere til å melde fra om det gjøres krav etter første ledd. Den som ikke gir slik melding, kan ikke senere løse fra den som eiendommen overføres til, men overfører boet eiendommen til en med dårligere odelsprioritet, blir han stående etter erververen og dennes linje i odelsrekken.»

Leddet innebærer ikke at de regler som er nevnt ovenfor, ikke lenger skal gjelde. Leddet er ment som et supplement som kan brukes der det på annet vis er vanskelig å få en avklaring. Utvalget mener at den nye regel bare bør få anvendelse under offentlig skifte. Blir det problemer med å avklare overtagelsen når skiftet skjer privat, må det altså begjæres offentlig skifte, med de omkostninger det innebærer. Utvalget nevner også at der loddeierne ikke kan bli enige, kan det være gått så pass lang tid at tre-årsfristen i skifteloven § 85 for å begjære offentlig skifte er ute, men annet ledd åpner her for dispensasjon.

Fristen som settes av tingrett eller bobestyrer må være minst 2 måneder, jf. odelsloven § 20 som har en tilsvarende frist. Den som ikke meddeler at han/hun vil kreve eiendommen utlagt til seg, kan ikke senere gjøre krav på den. Men her er det et viktig unntak: Blir eiendommen ved skifteoppjøret overført til en som har odelsrett, innebærer ikke det tap av odelsretten for den odelsberettigede som har forholdt seg taus: Vedkommende kan løse ved senere eierskifte, men blir prioritetsmessig stående etter den første erverver og dennes linje (sammenlign utk. § 20 første ledd femte punktum).

Leddet er formulert slik at det også kan brukes for å fremtvinge en avklaring mellom åsetesberettigede.

Ved ektefelleskifte kan den odelsberettigede ektefelle kreve å få odelseiendommen utlagt til seg, jf. ekteskapsloven § 66 annet ledd. Hvis den odelsberettigede ikke vil benytte sin rett på skiftet, bør den annen part sikre seg en erklæring om frafall

av odelsrett/løsningsrett. Gjøres ikke det, risikerer eieren løsningskrav i inntil ett år etter at vernet etter § 47 opphørte.

Endelig nevnes at det finnes en rekke tilfelle hvor en beskyttelse mot odelsrett opphører. Her vil utgangspunktet være at foreldelse begynner å løpe ved vernets opphør, jf. for eksempel det som nettopp er sagt om odelsloven § 47. Her står imidlertid § 48 i en særstilling ved at «overbærenhet» ikke «straffes» med tap av odelsrett.

6.10.3 Odelsloven §§ 41-43

I § 41 er det sagt hvilke konsekvenser det har at fristen i § 40 oversittes:

«Har odelsjord i slik tid som nemnt i § 40 med tinglyst heimel tilhørt nokon som ikkje har odelsrett, utan at nokon av odelsrettshavarane har tatt steg til odelsløysing og deretter innløysar eigedomen, taper slekta sin odelsrett.

Med dei unntak som er nemnde i § 42 og § 43 taper også dei nærare i slekta sin odelsrett når dei har late ein eigar lenger ute i odelsrekka sitje med tinglyst heimel til odelsjord i slik tid som nemnt.»

Det er altså her i § 41 at den egentlige preskripsjonsregelen finnes: Unnlatelse av å «ta steg til odelsløysing» – det vil si reise søksmål, jf. § 60 – innen fristens utløp fører til tap av selve odelsretten. Den odelsberettigede kan ikke vente og gjøre sin odelsrett gjeldende neste gang eiendommen måtte bli ledig, og heller ikke kan det avtales at fristen ikke skal løpe (jf. Rt. 1972 side 208).

Også ved eiendomsovergang til dårligere odelsberettigede inntre det odelsrettstap for de bedre odelsberettigede, men med de unntak som er angitt i § 41 annet ledd. Dertil har vi endel særlige regler i §§ 45 til 48.

Prinsippet om at odelsretten går tapt når løsnings sak ikke reises, stilles det ikke spørsmålstegn ved fra Utvalgets side. Derimot er det grunn til å vurdere hvorvidt unntakene er utformet på en hensiktsmessig, avbalansert måte.

Generelt bemerkes at unntakene i §§ 42 og 43 er knyttet til definerte ervervs måter og at det kan virke noe tilfeldig hvilke ervervs måter som er tatt med i de enkelte ledd. Utvalget foreslår at unntakene utvides og harmoniseres.

§ 42 bør få denne utforming:

«Dersom ein eigar skøyter eigedomen tilbake til ein tidlegare eigar som han ætter frå, eller eigedomen fell tilbake til den tidlegare eigaren ved arv, eller den tidlegare eigaren kjøpar eige-

domen på tvangssal, blir den tidlegare eigars odelsrett ikkje rekna for å vere tapt, endå om han hadde best odelsrett og det er gått meir enn 6 månader 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 eller nokon av dei eldre syskena eller deira liner arver eigedomen eller kjøper den på tvangssal.»

Når mor/far overfører odelseiendommen til sitt barn eller barnebarn, vil mor/fars odelsrett foreldes etter hovedregelen i § 41, men første ledd i § 42 innebærer at hvis eiendommen kommer tilbake til mor/far, repareres dette. Forutsetningen er i dag at tilbakeføringen skjer ved overskjøtning fra barn/barnebarn eller på grunn av arvefall. Utvalget mener at det samme bør gjelde der mor/far erverver eiendommen på tvangssalg. *Rygg og Skarþnes* side 204 uttaler at dette følger av § 43 annet ledd, men Utvalget anser det ønskelig at regelen fremgår klart av § 42 første ledd.

På lignende måte blir det der en yngre i søskenflokket overtar odelseiendommen. De eldre (og deres linjers) odelsrett tapes etter hovedregelen i § 41, men der den yngre, kanskje etter flere år, skjøter eiendommen til en eldre, blir stillingen som om den eldre hadde «ått eigedomen heile tida». Også her mener Utvalget at denne effekten bør inntre uten hensyn til hva som er grunnlaget for overgangen. *Rygg og Skarþnes* side 205 uttaler at dette følger «ut fra lovgrunnlaget for bestemmelsen». Utvalget mener at regelen bør fremgå av lovtæksten.

Også i § 43 er det grunn til en viss justering:

«Ved friviljug avhending av odelsjord frå ein eigar med nedervd odelsrett, kan også dei eldre syskena og deira liner gjere odelsrett gjeldande, endå om seljaren har ått jorda med full heimel i meir enn 6 månader. Men dei har prioritet etter seljaren si line. *Likt med friviljug avhending er arveovergang.*

Blir odelsjord ved tvangssal fråseld ein eigar som nemnt, gjeld dette også dei andre som har odelsrett etter §§ 8 og 9, men slik at dei blir ståande etter eigaren og hans line.»

Som i § 42 er det her tale om modifikasjoner i forhold til hovedregelen i § 41. Første ledd har et viktig unntak for det tilfelle at en yngre i søskenflokket overtar odelseiendommen, og så etter at den vanlige foreldelsesfrist er ute, selger eiendommen til noen utenfor sin egen linje. Da kan også de eldre

søsken og deres linjer gjøre odelsrett gjeldende. Utvalget mener at denne regel bør gjelde også ved arveovergang. Hvorvidt eieren for eksempel selger eller testamenterer eiendommen til en yngre i søskenflokk, bør ikke bety noe for de eldre linjers odelsrett.

Det minnes om at forholdet mellom §§ 19 og 43 er regulert i utk. § 19.

6.10.4 Odelsloven § 44

§ 44 har regler om odelsmotive. Når eiendom har vært ute av slekten i mer enn 20 år, faller odelsretten bort selv om det ikke har vært foretatt noen tinglysinger som har satt den vanlige fristen etter § 40 i gang, og selv om det ikke er noen ny person som har hevdet odelsrett til eiendommen (for eksempel eiendommen er solgt til et aksjeselskap som ikke har sørget for tinglysing av ervervet).

Utvalget har ikke noen bemerkninger til utformingen av § 44.

6.10.5 Odelsloven § 45

§ 45 har regler om preskripsjon i sameieforhold:

«Når fleire som har odelsrett til ein eigedom overtar den saman, går det ingen foreldingsfrist mellom dei så lenge dei sit med eigedomen i sameige.»

Bestemmelsen fastslår at det ikke løper preskripsjon mellom de odelsberettigede som overtar odelseiendommen som sameiere. Et typisk tilfelle er at søsknene A, B og C overtar foreldrenes eiendom som sameiere; her blir ikke de eldre odelsrett preskribert selv om sameieforholdet er tinglyst. Dette er i motsetning til hva som gjaldt tidligere, jf. især Rt. 1948 side 69 om søstrene Schee: Den eldste tapte odelsretten til de to tredjeparter som de to yngre satt med, og den mellomste tapte odelsretten til den tredjepart som den yngste satt med.

Bestemmelsen må fornuftigvis tolkes slik at når As odelsrett ikke rammes, må det samme gjelde for As barn, jf. blant annet *Rygg og Skarþnes* side 209. Dette bør nå komme til uttrykk i lovteksten, for eksempel slik:

«Når fleire som har odelsrett til ein eigedom overtar den saman, går det ingen foreldingsfrist mellom dei så lenge dei sit med eigedomen i sameige. *I denne tida går det heller ingen foreldingsfrist for etterkomarane deira andsynes sameigarane.*»

Ytterligere et spørsmål gjelder forholdet mellom

odelsrett og løsningsrett. Etter § 43 er det slik at løsningsretten tapes etter ett år, mens odelsretten består, i § 45 er det tale om tap av odelsretten. Med andre ord: I sameieforholdet, som er tinglyst, kan den bedre prioriterte sameier gå til *løsningssak* mot den dårligere prioriterte, kanskje etter mange år, jf. *Rygg og Skarþnes* side 209 som stiller seg kritiske til den formulering som § 45 har på dette punkt. Etter omstendighetene kan denne løsningsmuligheten være fraskrevet, jf. § 25. Med den endring av § 25 som Utvalget foreslår, må fraskrivelse kreve skriftlig form.

Til dette bemerker Utvalget at dagens regel medfører at for eksempel den eldre i søskenflokk lettere godtar yngre søskens medeierforhold: Eneeierstatus kan om ønskelig oppnås senere ved et løsningskrav overfor den yngre. For den yngre blir det altså en risiko/en usikkerhet forbundet med dagens ordning. Med en § 43-løsning vil sameieforholdet kunne «stivne», skjønt det må ikke glemmes at man hele tiden har den oppløsningsmulighet som er hjemlet i sameieloven § 15, jf. odelsloven § 17.

Utvalget antar at de landbrukspolitiske målsettinger tilsier at reglene utformes slik at sameieformen mest mulig unngås. Med dagens regel mener Utvalget at det er en tendens til å la «tingene flyte»: Det er ikke nødvendig å ta noe klart standpunkt idet sameiet etableres fordi endog det tinglyste sameieforhold ikke har odelsrettslige konsekvenser. Holdningen blir lett «vente og se». Lar man derimot de alminnelige regler gjelde, vil de berørte oftere føle at det dreier seg om avgjørelser av langsiktig betydning. Dette er bakgrunnen for at Utvalget foreslår at § 45 bør få denne ordlyd:

«Når fleire som har odelsrett til ein eigedom overtar den saman, *gjeld § 41 andre stykket.*»

Strengt tatt kunne man klare seg med å oppheve § 45. Dermed ville de alminnelige regler gjelde, herunder § 41 annet ledd, og derigjennom unntakene i §§ 42 og 43. Men siden disse alminnelige regler er utformet med sikte på disposisjoner over hele odelseiendommen, er det naturlig å ha en egen regel om sameieforhold, blant annet fordi det har vært slik siden 1974.

Forslaget innebærer at når for eksempel søsknene A og B overtar odelseiendommen i fellesskapet og dette blir tinglyst, har A ett år (etter utkastet: 6 måneder) på seg til å gå til *løsningssak* overfor B (men denne mulighet kan naturligvis være stengt ved frafall i samsvar med § 25). Etter ett år vil løsningsmuligheten også være tapt for As barn. Men skulle Bs part bli overtatt av A, blir stillingen

som om A hadde hatt parten «heile tida», jf. § 42. Hvis B frivillig selger sin sameieandel eller den blir frasolgt ham på tvangssalg, og erververen er en annen enn noen i A-linjen, vil A og As barn kunne gå til løsnings sak, dog således at de prioritetsmessig vil stå etter Bs barn (og B selv dersom vi har et tvangssalgstilfelle).

Blir hele eiendommen solgt, og dette er et frivillig salg, vil A og B være avskåret fra å løse, jf. § 19. Hvis både As og Bs barn fremmer løsningskrav, vil As barn klarligvis ha fortrinnet til As anpart. For Bs part vil Bs barn stå sterkest, jf. § 43 første ledd annet punktum. Ved tvangssalg vil også A og B kunne kreve løsning, og § 43 annet ledd medfører at B vil ha forrang til sin part. Hvor tvangssalget er et oppløsningssalg, har vi særlige regler i § 17 annet ledd.

6.10.6 Odelsloven § 46

Skiftesituasjonen er regulert i § 46:

«Så lenge eit dødsbu er under offentlig eller privat skifte, går det ingen foreldingsfrist mellom bueigarane til odelseigedom i buet.»

Ovenfor er det pekt på at skal det prinsipp som i dag finnes i § 45, opprettholdes, bør det av lovteksten fremgå at det ikke løper foreldelse for sameierens barn. Tilsvarende bør det være i boforhold. Bestemmelsen foreslås gitt denne form:

«Så lenge eit dødsbu er under offentlig eller privat skifte, går det ingen foreldingsfrist mellom bueigarane til odelseigedom i buet. *I denne tida går det heller ingen foreldingsfrist for etterkomarane deira andsynes bueigarane.*»

6.10.7 Odelsloven § 47

Hvorvidt det skal gå preskripsjon mellom ektefeller, er regulert i § 47:

«Har ein ektemake heimel til ein eigedom som den andre ektemaken har betre odelsrett til, går det ingen foreldingsfrist mellom dei.»

Utvalget legger til grunn at uttrykket «betre odelsrett» ikke innebærer at begge ektefeller har odelsrett til eiendommen. Uttrykket må også omfatte – og det er det praktiske – at hjemmelshaveren i det hele tatt ikke har odelsrett til eiendommen.

Her må det – som i §§ 45 og 46 – klargjøres at når det ikke går foreldelse i én generasjon, skal også de neste generasjoner være beskyttet. For ek-

sempel: At A overtar fra Bs foreldre den eiendom B har odelsrett til, og får tinglyst hjemmel til den, leder ikke til rettighetstap for B, ei heller for Bs etterkommere.

Spørsmålet er midlertid om det bør tas ytterligere ett skritt, jf. *Rygg og Skarpnas* side 213-214 med drøftelse av hvorvidt unntaket bør omfatte «enhver odelsberettiget, som ikke ville ha kunnet løse eiendommen fra (den bedre odelsberettigede) ektefellen». Forfatterne omtaler blant annet avgjørelsen i RG 1983 side 516 (Nord-Hedmark herredsrett) og konkluderer:

«På denne bakgrunn må det være forsvarlig å legge til grunn at § 47 ikke uttømmende regulerer preskripsjonsspørsmålet, og at det derfor ikke er nødvendig å fortolke § 47 antitetisk med den uheldige virkning at preskripsjonsfristen for andre odelsberettigede løper.»

Utvalget mener at virkningene i forhold til andre odelsberettigede nå bør fremgå av lovteksten.

Utvalget finner ikke grunn til å foreslå samme ordning som i sameieforhold. Den odelsberettigede vil således uten tidsbegrensing kunne gå til løsnings sak mot sin ektefelle. Men etter omstendighetene kan naturligvis den odelsberettigede ha fraskrevet seg løsningsmuligheten overfor den annen, jf. utk. § 25 om kravene i den anledning.

Har ektefellene i felleskap (som sameiere) ervervet den eiendom som bare den ene har odelsrett til, vil de odelsrettslige konsekvenser bero på reglene i § 47.

Endelig må det her gis parallelle regler for ekteskapslignende samboerforhold.

Etter dette foreslås denne ordlyd for § 47:

«Har ein ektemake heimel til ein eigedom som den andre ektemaken har betre odelsrett til, går det ingen foreldingsfrist mellom dei. *I denne tida går det heller ingen foreldingsfrist for odelsrettshavarar som ikkje kunne ha løyst dersom ektemaken med odelsrett hadde ått eigedomen.*

Første stykket gjeld tilsvarende der den eine i eit ekteskapslignande sambuarforhold har heimel til eigedom som den andre har betre odelsrett til.»

6.10.8 Odelsloven § 48

Forholdet der gjenlevende odelsløse ektefelle sitter med eiendommen beskyttet av § 34, § 35 eller § 36, reguleres i § 48. Dertil er det i tredje ledd regler knyttet til det foreldrevern som er hjemlet i § 19:

«Så lenge ein attlevande ektemake sit med

ein eigedom i medhald av §§ 34-36, går det ingen foreldingsfrist for odelsrett til eigedomen. Dette gjeld og om odelsrettshavarane let den attlevande ektemaken sitje med eigedomen ut over den tid som er fastsett i §§ 34-36.

Det som her er sagt gjeld tilsvarande for odelseigedom som ein attlevande ektemake har fått utlagt på skifte, eller som han sit med i uskifte.

Det går heller ingen foreldingsfrist der odelsrettshavarar ikkje kan krevje å få overta eigedomen på grunn av føresegnene i § 19 andre stykket. Dette gjeld óg der odelsrettshavarar let mora eller faren sitje med eigedomen ut over den tid som er fastsett i § 19 andre stykket.»

Det er nødvendig med enkelte justeringar. Av utk. §§ 34-36 fremgår det at den ikke-odelsberettigede gjenlevendes eiendomsrett kan være beskyttet mot løsningskrav fra de odelsberettigede. Alternativet bruksrett for gjenlevende går ut. Dette medfører at også § 48 må omskrives noe. Dertil kommer at den foreslåtte likestilling mellom ektemaker og samboere får betydning for utformingen av § 48.

Utvalget forslår at § 48 får denne form:

«Så lenge ein attlevande ektemake eller sambuar sit med ein eigedom med vern mot odelsløyning i medhald av §§ 34-36, jfr. § 39, går det ingen foreldingsfrist for odelsrett til eigedomen. Dette gjeld og om odelsrettshavarane let den attlevande ektemaken eller sambuaren sitje med eigedomen ut over den tid som er fastsett i §§ 34-36.

Det går heller ingen foreldingsfrist der odelsrettshavarar ikkje kan krevje å få overta eigedomen på grunn av føresegnene i § 19 andre stykket. Dette gjeld óg der odelsrettshavarar let mora eller faren sitje med eigedomen ut over den tid som er fastsett i § 19 andre stykket.»

Første ledd bygger på forutsetningen for utk. §§ 34-36, nemlig at gjenlevende ektemake eller gjenlevende samboer i et ekteskapslignende forhold har fått eiendomsrett til en eiendom som vedkommende ikke har odelsrett til (eller ikke best odelsrett til). Utk. §§ 34-36, jf. også § 39, gir gjenlevende et betinget vern mot odelsløsning. Og kan det ikke løses, går det heller ikke noen foreldelse, jf. første punktum. Av annet punktum – som utvides til å omfatte samboeren – fremgår det at om den odelsberettigede av en eller annen grunn unnlater å bruke odelsretten når det er adgang til det, fører ikke det til noe odelsrettslig tap.

Nåværende annet ledd blir etter dette overflø-

dig, og nåværende tredje ledd – som ikke foreslås endret – blir *annet ledd*.

6.11 Kapittel XI – verdsettelse av og hefte på odelseiendom (§§ 49-50)

6.11.1 Odelsloven § 49 – odelstakst

I tilknytning til § 19 er det pekt på det ikke er grunn til å la reglene om bortfall av heftelser, jf. §§ 50 og 71, være avhengig av at overtagelsen av odelseiendommen skjer ved formell løsnings sak. Det kan etter omstendighetene være lite rimelig å fremtvinge en slik fremgangsmåte når løsningskravets berettigelse er på det rene. Det vesentlige er at verdsettelsen skjer på en måte som er betryggende for de tredjepersoner som kan bli berørt (typisk: banken hvis panterett kan bli beskåret for så vidt den prioritetsmessig ligger utenfor takstbeløpet). Ved skiftetakst mener Utvalget at man får en betryggende fastsettelse av verdien.

En innvending er at ordningen kan misbrukes ved at de direkte berørte parter godtar (fingerer) en løsningsrett som ikke finnes dersom odelslovens regler skal følges. Dette er en innvending som også kan tenkes der løsningsreglene i kapittel XIV anvendes. I nærværende sammenheng er det imidlertid tilstrekkelig å peke på at ved den ordning som nå foreslås, vil skiftetaksten måtte baseres på en forutsetning om odelsrett – og da skal verdsettelsen skje etter samme prinsipper som angitt i odelsloven § 49. Dermed er det ikke tatt noen bindende avgjørelse for eksempel i forhold til pantaveren om at man har å gjøre med en odelseiendom slik at bortfallsreglene i § 71 får anvendelse.

Utvalget forslår derfor, slik som allerede angitt i bemerkningene til § 19, at § 49 får denne utforming:

«Verdsetjinga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eigedomen som er naturleg og pårekeleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eigedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål.

Reglane i første stykket gjeld tilsvarande for verdsetjinga av odelseigedom når nokon på arveskifte eller skifte mellom ektemakar tek over eigedom i kraft av odelsrett. Når slik verdsetjing skjer ved skiftetakst, jf. skiftelova § 125, gjeld §§ 50 og 71 andre stykket tilsvarande så langt dei passar.»

Det vesentlige spørsmål i tilknytning til § 49 er om det er ønskelig å gjøre noe med selve verdsettings-

prinsippene. Her står vi også overfor landbrukspolitiske spørsmål av betydelig rekkevidde.

Det finnes flere nærliggende modeller som kort kan angis slik:

(i) man kan anvende vederlagslovens regler, altså de regler som gjelder for verdsettelse ved ekspropriasjon, jf. lov av 6. april 1984 nr. 16 om vederlag ved oreigning av fast eiendom,

(ii) man kan basere seg på de prinsipper som gjelder ved vurdering av hvorvidt det bør gis konsesjon på erverv av fast eiendom (konsesjonspris),

(iii) ren markedsverdi.

Utvalget peker på at det prinsipp som i dag gjelder, er beskrevet slik i Rt. 1980 side 233 på side 236:

«Jeg forstår bestemmelsen [§ 49] slik 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.»

I Rt. 1998 side 1389 har Høyesterett prinsipielle uttalelser om forholdet mellom konsesjonspris, slik den er søkt fastlagt i Landbruksdepartementets rundskriv M-147/80, og den verdi som følger av odelsloven § 49:

«Forholdet mellom en odelstakst og konsesjonspris har vært et sentralt tema under prosedyren for Høyesterett. Før jeg går inn på odels overtaksten i vår sak, finner jeg grunn til å gå noe nærmere inn på dette spørsmålet.

Det følger av konsesjonsloven § 2 at en konsesjonspliktig fast eiendom som utgangspunkt ikke kan erverves uten tillatelse fra offentlig myndighet. Denne kontroll med omsetningen av fast eiendom har etter lovens § 1 til formål å verne om landbrukets produksjonsarealer og de «eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet». Dette formålet skal blant annet «tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom». I Landbruksdepartementets rundskriv M-147/80, utarbeidet i september 1980, uttales at begrepet samfunnsmessig forsvarlig pris blant annet må forstås som «en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken». Det fremheves i rundskrivet at det for å nå disse mål blant annet er nødvendig at «prisnivået for landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital...». På denne bakgrunn gis det deretter uttrykk for en del prinsipper som de offentlige myndigheter bør følge ved fastsettelse av konsesjonsprisen. Av disse kan nevnes verdsettelse etter avkastningsverdi for

jord og skog og etter «nedskrevet gjenanskaffelsesverdi» for bygninger samt kapitalisering etter 7 prosent rente. I et rundskriv fra 1989 ble renten endret til 9 prosent, mens den i et rundskriv utsendt i midten av juni 1997 på ny ble satt til 7 prosent.

Konsesjonsloven § 6 slår fast at konsesjon ikke er nødvendig når erververen er odelsberettiget til eiendommen. Verdsettelsen ved odelstakst skal etter odelsloven § 49 skje etter den naturlige og påregnelige bruk «som kan sameinast med at eiendomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål». I Rt 1980 side 233 blir denne bestemmelsen forstått slik 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. En verdsettelse etter dette prinsipp er senere i teori og praksis gitt betegnelsen «bruksbestemt salgsverdi». Ved en slik verdsettelse må det foretas en mer allsidig vurdering enn den som følger av Landbruksdepartementets rundskriv.

Det følger etter min mening av dette at konsesjonsprisen - som blir resultatet av en verdsettelse etter Landbruksdepartementets rundskriv - ikke representerer noen øvre grense for den pris som odelsløseren ved takst etter odelsloven § 49 må betale for eiendommen» (side 1392-1393).

Dette markedstilpassede vurderingsprinsipp der man tar utgangspunkt i «en vanlig kjøper», gir ikke noe enkelt svar på alle spørsmål, og ikke så sjelden er det ikke lett å forklare avviket mellom to odelstakster. Men dette er problemer som melder seg også ved bestemmelse av ekspropriasjons- og konsesjonspris. For eksempel vil det være slik at oppfatningen av «salsverdi» på grunnlag av hva det «må reknast med at vanlege kjøparar ville gie for eiendomen ved friviljug sal» (vederlagsloven av 6. april 1984 nr. 17 § 5), eller hva som er «samfunnsmessig forsvarlig pris» (konsesjonsprisrundskrivet), vil kunne variere – resultatet blir skjønnsmessig.

Etter en totalvurdering er Utvalget kommet til at man ikke vil foreslå noen prinsippendringer. Utvalget har heller ikke funnet at det er formålstjenlig å gjøre noe forsøk på å presisere det vurderingstema som er nedfelt i § 49.

6.11.2 Odelsloven § 50 – avløsning av hefte

Bestemmelsen som gir anledning til å bli kvitt heftelser som er hemmende for løsningsmannens utnyttelse av eiendommen, lyder:

«Hefte på eiendomen som blir dekte av takst-

verdien kan løysingsmannen krevje avløyste, når dei er påhefta etter at foreldingsfristen tok til, jf. § 40. Det same gjeld råderettar som er påhefta tidlegare, dersom dei er særleg tyngjande. Avtale om forpaking for lengre tid enn 5 år, og avtale om leige av husrom, kan løysingsmannen seie opp etter reglane i forpaktingslova § 8 og husleigelova § 8, endå om avtala ikkje gjev høve til slik oppseiing.»

Utvalgets forslag til endring i § 49 klargjør – i samsvar med avgjørelsen i Rt. 1991 side 9 – at avløsningsreglene i § 50 gjelder ikke bare under en løsnings sak, men også når eiendommen utlegges en odelsberettiget under et skifte.

Ordet *hefte* er sentralt i § 50. I Rt. 1981 side 298 har Høyesterett fastslått at

««hefte» i odelslovens § 50 første punktum må forstås slik at både fradelte tomter som ikke er solgt, og solgte tomter kan kreves avløst. For solgte tomter antar jeg at avløsning kan kreves enten salget er gjennomført eller ikke, forutsatt at disposisjonen er foretatt i preskripsjonstiden.»

Utvalget antar at dette bør komme til uttrykk i lovteksten som et nytt annet punktum, hvilket nødvendigvis gjør en viss justering i det etterfølgende punktum:

«Som slikt hefte vert rekna frådeling av tomt, også om tomta blir solgt i foreldingstida. Det som her er sagt, gjeld også råderettar ...»

Dette tilføyde punktum klargjør, men begrenser ikke hva som ligger i første punktum.

Reglene i gjeldende tredje punktum om oppsigelse av forpaktningssavtale og av husleieavtale reiser tolknings spørsmål, men også mer prinsipielle spørsmål om hva reglene bør gå ut på.

Utvalget drøfter først forpaktningstilfellene.

I forarbeidene til § 50 er det ikke gitt noen nærmere begrunnelse for hvorfor det sondres mellom forpaktningsskontrakter på fem år og de som er av lengre varighet, men Utvalget antar det henger sammen med at forpakteren har et rimelig krav på vern, jf. her forpaktningssloven av 25. juni 1965 nr. 1 § 7:

«Forpaktningstida skal til vanleg ikkje vere kortare enn fem år. Når serlege grunnar taler for det, kan kommunen gje samtykke til kortare forpaktningstid.»

Forpaktningsskontrakt som ikke er inngått for

lengre tid enn fem år, må altså den odelsberettigede respektere når han overtar eiendommen (med mindre den er påheftet i preskripsjonstiden, jf. første punktum). Er den inngått kort tid før overtagelsen, kan det altså gå henimot fem år før den odelsberettigede får full rådighet over eiendommen. For eksempel: Far inngår forpaktningsskontrakt, men dør brått like etter. Datter eller sønn som overtar på skiftet, må vente i innpå fem år før hun eller han selv kan drive gården. Hensynet til forpakteren veier imidlertid såvidt tungt at Utvalget ikke finner å kunne foreslå noen endring i favør av den odelsberettigede som overtar eierposisjonen.

Der forpaktningstiden er lengre enn fem år, gis derimot den nye eier en ekstraordinær oppsigelsesrett. Forsåvidt spiller det ingen rolle hvor lang tid som gjenstår idet oppsigelses spørsmålet melder seg. Utformingen av regelen er imidlertid ikke tilfredsstillende.

I Rt. 1991 side 9 tok Høyesterett avstand fra at henvisningen til forpaktningssloven § 8 innebærer at oppsigelse tidligst kan skje to år før forpaktningstiden er ute. Høyesterett fastslo at den odelsberettigede kan fremsette oppsigelse når sak er reist eller når han under skiftet har sagt fra at han begjærer eiendommen utlagt til seg, og fristen løper da ut den første faredag etter at ett år er gått fra oppsigelsen, dog tidligst første faredag etter overtagelsen – hvilket i domsslutningen ble presisert til 14. april etter at den (best) odelsberettigede har fått skjøte.

Med andre ord: Oppsigelse kan gis på et tidlig tidspunkt, men forpakteren har en avviklingstid som er minst ett år regnet fra oppsigelsen. Hvor lenge forpakteren kan bli sittende med eiendommen ut over ettårsperioden, vil bero på når eiendommen blir overtatt. For eksempel: Oppsigelse blir gitt 1. juni 2003. Før overtageren skjøte i juni året etter, må forpakteren vike innen 14. april 2005. Med skjøte høsten 2003 vil faredag i 2004 ikke gi forpakteren minst ett års avviklingstid, og siste fravikelsesdag for ham blir derfor 14. april 2005.

Om husleiekontraktene bemerkes at loven i dag henviser til husleieloven av 1939 § 8 som hadde en oppsigelsesfrist på 30 dager for leilighet opptil 2 rom og 4 måneder forøvrig. Henvisningen ble ikke endret da vi fikk ny husleielov i 1999 (lov nr. 17 av 1999), og rettstilstanden er derfor i dag uvisst, jf. *Rygg og Skarpnæs* side 230 med note 1.

Utvalget peker på at i RG 1975 side 535 prøvet Eidsivating lagmannsrett en oppsigelse etter odelsloven 1821 § 31 i forhold til husleielovens regler. I forarbeidene til gjeldende lov sies det imidlertid at leietagerens oppsigelsevern i medhold av husleieloven 1939 § 38 «gjeld ikkje andsynes ein odel-

sløysar» (NOU 1972:22 side 87). Utvalget foreslår ingen endringer på dette punktet.

Endelig er det grunn til å nevne at de ekstraordinære oppsigelsesregler i gjeldende tredje punktum ikke omfatter ren jordleie. Med det omfang som jordleie har i dag, antar Utvalget at det er ønskelig med en regulering også av denne kontraktsformen, og da slik at løsningsmannen må kunne si opp slike kontrakter med forholdsvis kort varsel.

Utvalget foreslår etter dette at reglene om ekstraordinær oppsigelsesadgang samles i et eget annet ledd:

«Avtale om forpaktning for lengre tid enn fem år og avtale om jordleige kan løsningsmannen seie opp med verknad frå fyrste faredag som kjem eitt år etter oppseiinga og etter at han har teke over eigedommen. Avtale om leige av husrom kan han seie opp med verknad 4 månader etter at eigedommen er teken over. Oppseiing etter dette stykket – som kan gjevast når løysingssak er reist – gjeld endå om avtala ikkje gjev høve til slik oppseiing.»

Oppsigelsen som altså kan gis idet løsnings sak blir reist, vil være betinget. Bare hvis løsningen gjennomføres, vil den bli effektiv. Men for vedkommende rettighetshaver vil det ofte være nødvendig å innrette seg på at løsningen vil bli gjennomført: Det inngås nye avtaler for å møte den nye situasjon – for å sikre nye tilleggsarealer, sikre nytt husvære og så videre. Dersom løsningen ikke blir gjennomført, kan forpakteren/leietageren komme i en vanskelig stilling, og etter omstendighetene må han kunne ha et erstatningskrav overfor løsningsmannen. Dette er spørsmål som Utvalget mener best kan få sine svar gjennom rettspraksis.

Utvalget tilføyer at reglene i annet ledd – som i dag – vil gjelde også for avtaler som omfatter deler av eiendommen: En del av eiendommen kan være bortforpaktet, deler av den dyrkede jord kan være bortleiet og kårboligen kan være bortleiet mens hovedhuset står tomt.

Endelig bemerkes at reglene også skal få anvendelse ved overtagelse på skifte. Dette følger av utk. § 49 annet ledd annet punktum.

I sin helhet vil bestemmelsen få denne form:

«Hefte på eigedommen som blir dekte av takstverdien kan løsningsmannen krevje avløyste, når dei er påhefta etter at foreldingsfristen tok til, jfr. § 40. Som slikt hefte vert rekna frådeling av tomt, også om tomta blir solgt i foreldingstida. Det som her er sagt, gjeld også råderettar som er påhefta tidlegare, dersom dei er særleg tyngjande.

Avtale om forpaktning for lengre tid enn 5 år

og avtale om jordleige kan løsningsmannen seie opp med verknad frå første faredag som kjem eit år etter oppseiinga og etter at han har teke over eigedommen. Avtale om leige av husrom kan han seie opp med verknad 4 månader etter at eigedommen er teken over frå oppseiinga. Oppseiing etter dette stykket – som kan gjevast når løysingssak er reist – gjeld endå om avtala ikkje gjev høve til slik oppseiing.»

6.12 Kapittel XII – åsetesretten (§§ 51-56)

I §§ 51-56 er det regler om åsetesretten, som er en kvalifisert arverett. Når en person dør og etterlater seg en landbrukseiendom, har den eldste av barna en fortrinnsrett til å overta hele eiendommen på skiftet – med et oppgjør med medarvingene på basis av en takst over eiendommen. For at en eiendom skal være gjenstand for åsetesrett, må kravene til odlingsjord, jf. § 1, foreligge. Det er ikke noe krav om at arvelater skal ha eiet eiendommen en viss tid. Skulle eldste barn være død, vil hans barn kunne påberope seg åsetesretten, og da slik at den eldste av dem har best prioritet. Også der eldste lever, men ikke ønsker å benytte seg av åsetesretten, kan hans etterkommere gjøre det. Oppgjøret overfor medarvingene skjer på basis av den verdi eiendommen settes til ved en åsetestakst. Taksten skal gi en pris «som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre» (§ 56) – ut fra den tanke at overtagelsessummen ikke må settes høyere enn hva overtageren makter å bære.

Utvalget er enig i de prinsipper som er nedfelt i gjeldende bestemmelser, herunder at kravene til odlingsjord og åsete er de samme, jf. § 51.

Ofte skjer det et foregrepet skifteoppgjør etter åsetesprinsipper, såkalt «skiftelignende oppgjør». I rettspraksis er det godtatt at dette kan føre til at etteroppgjørreglene i § 57 kan komme til anvendelse, jf. utk. § 57, der dette forhold er søkt nærmere regulert i lovteksten. Ut over dette finner ikke Utvalget grunn til nærmere lovfesting vedrørende «skiftelignende oppgjør». Hermed har ikke Utvalget tatt noe standpunkt til om «skiftelignende oppgjør» kan være av betydning i forhold til andre spørsmål enn etteroppgjør.

Et prinsipielt spørsmål er hvorvidt man kan ha åsetesrett til en sameiepart. Dette melder seg der:

- Mor og far eier gården sammen,
- mor eller far har en sameiepart sammen med tredjemann.

Utvalget mener at her bør reglene så langt mulig

harmoniseres med utk. § 8 første ledd. Dette ledd er ett av flere utslag av den oppfatning at sameie er en uheldig eierform i landbruket, bortsett fra der en eiendom eies og drives av et ektepar eller av samboere i et ekteskapslignende forhold.

Utvalget forslår derfor at § 51 første ledd får denne ordlyd:

«Når eigaren av odelsjord eller odlingsjord døyrr og jorda går i arv til etterkomarane hans, har ein av desse rett til på skifte å få denne utlagt til seg, på vilkår som går fram av dei etterfølgjande paragrafane. Denne retten, som blir kalla åsetesrett, *gjeld ikkje sameiepart utan der res-teigedomen er eigd av ektefellen eller sambuaren til arvelataren og arvingen er etterkomar også etter denne.*»

Tredje ledd har regler om bo- og driveplikt for den åsetesberettigede som overtar eiendommen, og det skjer gjennom en henvisning til reglene i lovens kapittel VII. De fire medlemmene av utvalget som mener at bo- og drivepliktreglene fortsatt bør være i odelsloven (Indgjerd Værdal, Hersleth Holsen, Kveberg og Svastuen), finner ikke grunn til å foreslå noen endring i denne henvisningsbestemmelsen. De øvrige medlemmene (Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegård) som er av den oppfatning at bo- og drivepliktreglene bør koordineres i konsesjonsloven, foreslår at tredje ledd får en direkte henvisning til konsesjonsloven. Disse medlemmene deler for øvrig *Rygg og Skarpnæs* oppfatning (side 239) om at bestemmelsen i dag er for omfattende. Det tilføyes at ofte vil den åsetesberettigede også ha odelsrett, og dermed vil utk. §§ 27-29 komme til anvendelse. Disse øvrige medlemmene foreslår at tredje ledd skal lyde:

«Når ein åsetesarving tek over jord, *gjeld reglane i konsesjonslova om bu- og driveplikt.*»

De forslåtte endringer i § 15 har som konsekvens at det må foretas endringer i § 52 tredje ledd. Leddet foreslås utformet slik:

«Særkullsbarn til ein ektemake *eller ein sambuar* har ikkje åsetesrett til jord som etter § 15 blir rekna ført inn i buet av den *andre åleine*. Gjeld det jord som etter § 15 tredje *eller fjerde stykket kan samodlast*, har fellesbarn betre åsetesrett enn særkullsbarn.»

Endelig foreslås en mindre endring i § 56 av rent pedagogisk karakter ved at det i slutten av første ledd tilfløyes en henvisning til den bestemmelsen som gjelder odelstakst:

«Åsetesarvingen har krav på et det ved skjøn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre. Verdsetjinga 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.*»

6.13 Kapittel XIII – om etteroppgjør og erstatning (§§ 57-58)

Bakgrunnen for reglene i §§ 57-58 er at den A som har overtatt eiendom i kraft av odels- eller åsetesrett, senere kan få en større eller mindre gevinst ved frivillig salg, ved ekspropriasjon av hele eller deler av eiendommen eller ved gunstige festeavtaler. Slik gevinst må A etter omstendighetene dele med andre, nærmere angitte personer kan kreve at det skjer et *etteroppgjør*.

Utvalget bemerker først at prinsippet om etteroppgjør står særlig sterkt der A overtar eiendommen med åsetesfradrag, men også ellers bør et etteroppgjør kunne kreves. Utvalget er derfor av den oppfatning at prinsippene i § 57 bør opprettholdes – med noen modifikasjoner som vil fremgå av det etterfølgende, og det samme gjelder erstatningsregelen i § 58.

Et etteroppgjør kan lett skape tvil og tvist. Er det grunnlag for et etteroppgjørskrav, og hvordan skal kravet i tilfelle beregnes? Ofte vil det være naturlig at spørsmål av denne art reguleres på forhånd gjennom avtale mellom de berørte. Ut fra de konkrete forhold kan partene på dette vis kanskje komme frem til en mer hensiktsmessig ordning enn hva som følger av lovens mer generelle regler.

De lovsatte regler (som er fravikelige, jf. RG 1989 side 362) finnes i dag i § 57 hva angår forholdet til medarving eller saksøkt i løsnings sak:

«Dersom nokon som har overtatt jord i medhald av åsetesrett eller ved odelsløyising innan 10 år avhender den med ein monaleg vinst, skal det skje eit etteroppgjør, dersom dette blir kravt av nokon medarving eller av saksøkte i løysingssaka - såframt saksøkte er syskenbarnet til saksøkjaren eller i nærare slektskap. Krav om slikt etteroppgjør må setjast fram innan 6 månader etter tinglysinga av heimelsdokumentet. Summen som avhendaren skal greie ut, blir i mangel av semje å fastsetje ved skjøn.

Desse reglane gjeld òg når deler av egedomen blir avhenda til prisar som ligg monaleg over det ein må gå ut frå at dei blir rekna til ved åsetestaksten eller ved odelsløyisinga.

Oreigning av ein eige dom eller deler av den

blir i høve til reglane i denne paragrafen rekna likt med avhending. Det same gjeld feste når festetida er minst 20 år eller festaren, når festetida er ute, har rett til fornying slik at festetida samanlagt blir minst 20 år.»

Dertil har vi i en erstatningsregel i § 58:

«Ved tilbakesøking som nemnt i § 28 andre stykket kan tilbakesøkjaren krevje skadebot for tap han har hatt ved å ha blitt tvungen til å fråvike eigeiendomen. Kravet må i tilfelle gjerast gjeldande i samband med tilbakesøkinga.»

I dag er det således ved overtagelse «i medhald av åsetesrett» eller «ved odelsløyning» at etteroppgjør kan tenkes. Utenfor dette regelverket faller:

(i) Overtagelse ved gave/frivillig kjøp.

Etter Utvalgets oppfatning er det ikke grunn til å stille «frivillig salg» i noen særklasse dersom salget skjer under trussel om løsnings sak. Antagelig bør man gå et skritt videre og si at likt med «odelsløyning» regnes frivillig overdragelse til en løsningsberettiget, jf. *Rygg og Skarpnnes* side 257. Ofte foregripes arveskiftet ved at foreldre overdrar eiendommen til eldste barn med et oppgjør etter åseteslignende prinsipper, det vil si at overtageren betaler eller debiteres det beløp som man antar svarer til åsetestakst, med sikte på at det ikke skal bli noen skjevhet i fordelingen av foreldrenes midler mellom barna. I underrettspraksis er etteroppgjørsbestemmelsen anvendt også i slike tilfelle, jf. RG 1988 side 208. Dette prinsippet bør reflekteres i lovteksten.

(ii) Overtagelse på skifte så sant ikke åsetesrett påberopes, for eksempel slik: Når onkel dør, påberoper den arveberettigede nevø eller niese seg odelsrett. Også her bør det være grunnlag for et etteroppgjør, jf. *Rygg og Skarpnnes* side 257 om at bestemmelsen antas å omfatte utlegg på arveskifte i kraft av odelsrett.

Utvalget antar at det som nå er sagt, bør komme til uttrykk i lovteksten ved en justering av ordlyden i § 57 første ledd første punktum og en tilføyelse av et nytt annet punktum.

Forutsetningen for et etteroppgjør er at gevinsten utløses ved følgende disposisjoner som kan gjelde hele eller deler av eiendommen:

(i) Salg,

(ii) bortfeste for minst 20 år,

(iii) ekspropriasjon.

Utvalget mener at bortleie (for eksempel av grunn til parkeringsplass eller av strandsone for båtfeste/marina) bør likestilles med bortfeste.

En videre forutsetning er at gevinsten utløses innen 10 år fra overtagelsen, og at gevinsten er

«monaleg». Utvalget forelår ingen endringer for såvidt.

Debitor for gevinstkravet vil i alminnelighet være den som overtok eiendommen. For eksempel: A, som overtok eiendommen på skifte etter foreldrene, blir etter noen år fraekspropriert større arealer som i mellomtiden er blitt omregulert for bebyggelse. Dermed kan A kanskje innkassere en «monaleg vinst». Men før ekspropriasjonen kan eiendommen være arvet av A's barn, og i rettspraksis er det etter omstendighetene godtatt at etteroppgjørskravet rettes mot arvingen, jf. RG 1988 side 208 og RG 1989 side 362. Vanskeligere blir det der arveoppjøret skjer etter at den nye reguleringsplanen er vedtatt og slik at overtagelsessummen reflekterer de verdier som er utløst gjennom reguleringsplanen. Har barnet overtatt eiendommen fra A for en kjøpesum som samsvarer med den endrede reguleringsplan, vil den senere ekspropriasjon ikke kunne gi grunnlag for noe krav mot barnet. Det er A som har hatt gevinsten, og det er mot ham kravet må rettes. Utvalget foreslår ingen lovtekstendring om disse forhold, men forutsetter at den rettsstilstand som RG 1988 side 208 og RG 1989 side 362 gir uttrykk for, opprettholdes, det vil si at etter de nærmere omstendigheter må etteroppgjørskravet kunne ramme en arving.

Det er en begrenset krets av personer som kan kreve del av eventuell gevinst, nemlig medarving og saksøkte i løsnings saken, men bare dersom saksøkeren er søskenbarnet eller nærmere beslektet.

Etter Utvalgets oppfatning kan det stilles spørsmål ved om etteroppgjørsreglene alltid er velbegrunnet der det har vært løsnings sak mellom søskenbarn. Når for eksempel besteforeldre overdrar eiendommen til et barnebarn som ikke hører til den beste linje, og det bedre odelsberettigede søskenbarn går til løsnings sak, er det ikke uten videre gitt at den gevinst som saksøkeren senere måtte få, skal deles med saksøkte. Utvalget foreslår imidlertid ingen endring på dette punkt.

Det er en 6 måneders frist for å fremsette krav – ved eiendomserverv regnet fra tinglysingen. I festeforhold er det festekontrakten som er «heimelsdokument», slik at de 6 måneder må regnes fra tinglysingen av festekontrakten.

Hva enten det dreier seg om salg, ekspropriasjon eller feste, kan det tenkes foretatt en rekke transaksjoner som vedrører deler av eiendommen. Den første eller de første innebærer ikke at det kan tales om «monaleg vinst», men senere kan den kritiske grense bli passert, og det kan hevdes at fristen bør regnes fra dette tidspunktet. Konsekvensen blir i så fall at dersom den berettigede ikke reagerer i tide, vil en senere transaksjon kunne

utløse et krav, med et etteroppgjør som vil være begrenset til å gjelde den gevinst som er oppnådd ved den siste transaksjon – med mindre de flere transaksjoner kan sees som «deler av en pakke». Utvalget mener imidlertid at dette ikke vil gi noen god praktiserbar regel. Bestemmelsen bør tolkes slik at ved suksessive salg, eller leie/bortfesteavtaler eller ekspropriasjoner kan det kreves etteroppgjør for alle transaksjoner under ett dersom kravet fremsettes innen 6 måneder fra tinglysingen av den siste transaksjon i 10 årsperioden, jf. *Rygg og Skarpmes* side 259 med videre henvisninger.

Når gevinsten skal fordeles, kan også den overfor hvem kravet fremsettes, ha krav på anpart av gevinsten. Utvalget legger – som *Rygg og Skarpmes* side 258 – til grunn at det her ikke dreier seg om en fordeling etter en matematisk formel, men at skjønnsretten må foreta en fordeling «som anses rimelig i det enkelte tilfelle».

Utvalget foreslår etter dette at § 57 får denne ordlyd:

«Dersom nokon som har overtatt jord på skifte i medhald av åsetes- eller odelsrett eller ved odelsløyning, innan 10 år, avhender den med ein monaleg vinst, skal det skje eit etteroppgjer dersom dette blir kravt av nokon medarving eller av saksøkte i løysingssaka - såframt saksøkte er syskenbarnet til saksøkjaren eller i nærare slektskap. Det same gjeld der jord er overført til ein etterkomar av eigaren etter åsetesliknande prinsipp, og likeeins der nokon har overtatt jord ved friviljug avhending dersom det må reknast med at det elles ville ha blitt odelsløyning. Krav om slikt etteroppgjer må setjast fram innan 6 månader etter tinglysinga av heimelsdokumentet. Summen som avhendaren skal greie ut, blir i mangel av semje å fastsetje ved skjøn.

Desse reglane gjeld òg når deler av egedomen blir avhenda til prisar som ligg monaleg over det ein må gå ut frå at dei blir rekna til ved åsetestaksten eller ved odelsløyninga.

Oreigning av ein eigedom eller deler av den blir i høve til reglane i denne paragrafen rekna likt med avhending. Det same gjeld feste eller grunnleige når feste- eller leigetida er minst 20 år, eller festaren eller leigaren, når tida er ute, har rett til fornying slik at tida samanlagt blir minst 20 år.»

Om erstatningsregelen i § 58 bemerkes:

Dette er en regel som kommer til anvendelse når løsningsmannen misligholder bo- og driveplikt slik at saksøkte i løsningsssaken kan kreve eiendommen tilbake. Her kan saksøkte kreve erstatning – hvilket fremstår som rimelig. Utvalget legger til grunn at bestemmelsen ikke er til hinder for

at andre etter omstendighetene kan ha et erstatningskrav. Det kan for eksempel gjelde den som har tapt sin rett fordi § 50 ble anvendt, eller den som fikk sin rettighet i eiendommen slettet i medhold av § 71 annet ledd (som sier at heftelser «som etter sin prioritet ikkje blir dekte av takstsummen, fell bort når odelsløyning er gjennomført»). Dette er imidlertid spørsmål som bør få sin løsning i rettspraksis.

6.14 Kapittel XIV – rettergangsregler ved odelsløyning (§§ 59-76)

6.14.1 Odelsloven § 63 – rådighetsbegrensning etter stevning

I § 63 er det regler om eierens rådighet etter at odelsløyningssak er innledet. Skjæringspunktet for rådighetsbegrensningene er satt ved stevning, og de begrensninger som da setter inn, gjelder bare for skog.

§ 63 lyder:

«Etter at stevning i odelsløyningssak er forkynt, må saksøkte ikkje hogge meir i skogen enn det som etter utrekning og blinking av skogoppsynet svarar til verdauken på grunn av tilveksten frå då av.

Etter krav frå saksøkte skal domaren gi skogoppsynet pålegg om utrekning og blinking som nemnt. Skogoppsynet skal sende melding tilbake når utrekning og blinking er gjort.

Om saksføreavinga for avgjerder skogoppsynet tar etter denne paragrafen og om klage over slike avgjerder, gjeld same reglar som for avgjerder etter lov om skogbruk og skogvern.»

Utvalget bemerker at selv om behovet for rådighetsbegrensninger klart er størst der det gjelder skog, er det ønskelig med regler om saksøktes rådighet også vedrørende jordbruksarealer og andre typer arealer som hører til odelseiendommen. Jo lengre tid det går før overtagelse fra den odelsberettigedes side, desto viktigere vil det være med regler som hindrer at eiendommen forringes. Især kan dette bli viktig der det går lang tid fra endelig odelstakst til overtagelse. Noen plikt til aktiv handling for å bevare eiendommen kan det ikke bli tale om. Reglene må rette seg mot de handlinger som forringer eiendommens verdi.

Ut fra dette foreslår Utvalget at § 63 får et første ledd som i generelle ordelag setter forbud mot handlinger som forringer eiendommens verdi (slik som i konsesjonsloven § 27), mens de etterfølgende ledd gir – som i dag – regler myntet på skog:

«Etter at stemming i odelsløysingssak er forkynt, må saksøkte ikkje *gjere noko som fører til at eigedomen blir ringare.*

Etter forkynninga må han ikkje hogge meir i skogen enn det som etter utrekning og blinking av skogoppsynet svarar til verdauken på grunn av tilveksten frå då av.

Etter krav frå saksøkte skal domaren gi skogoppsynet pålegg om utrekning og blinking som nemnt. Skogoppsynet skal sende melding tilbake når utrekning og blinking er gjort.

Om saksføreavinga for avgjerder skogoppsynet tar etter *andre og tredje stykket* og om klage over slike avgjerder, gjeld same reglar som for avgjerder etter lov om skogbruk og skogvern.»

Utvalget tilføyer at det ofte vil kunne være naturlig at saksøkte vedlikeholder og kanskje forbedrer eiendommen etter at løsnings sak er reist, særlig gjelder dette der han har mistanke om at løsnings saken ikke kommer til å bli gjennomført. I endel tilfeller har det vært reist spørsmål om berettigelsen av større investeringer. Saksøkeren har hevdet at investeringene i alle fall delvis er foretatt med sikte på å bringe taksten opp på et nivå der saksøkeren ikke makter å finansiere løsningsbeløpet. Fra rettspraksis nevnes RG 1984 side 329 (Eidsivating), RG 1988 side 575 (Agder) og RG 1991 side 581 (Eidsivating). I den første av disse var forholdet at kjøperen hadde investert ca. kr. 1.5 mill. i driftsbygningen og i restaurering av våningshuset. Flertallet tok disse investeringer i betraktning idet man antok at disse ikke gikk ut over hva enhver kjøper ville investere i gården dersom han skulle bo på den og drive den, selv om mindre kapitalsterke kjøpere ville tatt investeringene over lang tid. Blant annet var det investert i en korntørker som hadde større kapasitet enn gårdens behov tilsa på takseringstidspunktet. Flertallet sa i den forbindelse:

«Etter gårdens behov finner man her å stå overfor en overinvestering. Med fremtiden for øyet har imidlertid også denne investeringen en betydelig verdi.»

Utvalget finner ikke grunn til å foreslå noen lovregulering her, idet man antar at det er best at tvistespørsmål av denne art fortsatt finner sin løsning gjennom rettspraksis.

6.14.2 Odelsloven § 69 – prosessregler

I medhold av § 64 kan innsigelser mot løsningsretten bli avgjort før odelstakst holdes. Viser det seg at en innsigelse fører frem, har man dermed un-

gått de ofte store utgifter som er forbundet med en odelstakst. Foruten utgifter til retten og advokater kan det dreie seg om betydelige beløp til sakkyn-dige som skal vurdere jord, bygningsmasse, skog, jakt og fiske med videre. Men det er i dag ingen regel som tvinger den saksøkte til å fremsette slike innsigelser før taksten holdes, jf. § 69 som lyder:

«Når odelstaksten er blitt endeleg, og det ikkje er gått fram i samsvar med § 72, fastset domaren tid og stad for eit rettsmøte til avslutning av løysingssaka.

Gjer saksøkte ikkje gjeldande noka motsegn mot løysingskravet, eller er dette tidlegare fastslått ved rettskraftig dom, jf. § 64, sluttar saka med fråviksorskurd.

Har saksøkte motsegner mot løysingskravet, som ikkje er avgjorde tidlegare, held saksføreavinga fram etter dei vanlege reglane for tvistemål. Skal retten setjast med meddommarar, kan desse etter loddtrekning takast mellom dei som har vore skjønnsmenn i saka.»

Dette betyr altså at etter at takst er holdt, kan det fremkomme en innsigelse som til slutt blir godtatt, og dermed har alle utgifter til takst – som saksøkeren i prinsippet skal bære – vært bortkastet. En slik ressursbruk er uønsket, men Utvalget finner ikke at det nå påpekte er tilstrekkelig til å innføre noen siste frist for å fremsette innsigelser mot et løsningskrav. Det kan tenkes at saksøkte ikke kan bebreides at innsigelsen blir fremsatt på et sent tidspunkt. Det kan for eksempel være en reguleringsplan for eiendommen eller endringer i området rundt eiendommen som gir foranledning til å reise spørsmål om eiendommen fortsatt er odelsjord (jf. § 23). Utvalget foreslår isteden en fleksibel omkostningsregel for taksten som vil medføre at saksøkte i egen interesse fremmer innsigelser på et tidlig tidspunkt. Denne regelen kan hensiktsmessig plasseres som et *nytt siste punktum* i § 69 tredje ledd, som dermed vil lyde:

«Har saksøkte motsegner mot løysingskravet, som ikkje er avgjorde tidlegare, held saksføreavinga fram etter dei vanlege reglane for tvistemål. Skal retten setjast med meddommarar, kan desse etter loddtrekning takast mellom dei som har vore skjønnsmenn i saka. *Blir motsegna godteke, og retten finn at ho burde vore satt fram tidlegare, kan retten i orskurd påleggje saksøkte å dekke takstkostnadene heilt eller delvis.*»

6.14.3 Odelsloven § 70 – utstedelse av skjøte

Når det er truffet bestemmelse om fravikelses-

dato, må saksøkte forberede sin fraflytting. Etter omstendighetene er fraflytting først og fremst et spørsmål om bopelsskifte. I andre tilfeller kan flytting være langt mer omfattende og vedrøre besetning, maskiner og redskaper, såvel som fôr- og såvarer med videre. Utgiftene forbundet med flyttingen kan være betydelige, og saksøkte bør ikke risikere at utgiftene – og arbeidet forbundet med flyttingen – viser seg å være unødvendige fordi saksøkeren ikke betaler løsningssummen. Dette er bakgrunnen for de regler vi har i § 70 om sikkerhetsstillelse:

«I fråviksorskrurd og i dom som gir saksøkjaren medhald i løysingskravet, skal saksøkte påleggjust å skrive ut skøyte til saksøkjaren, mot betaling av den løysingssummen som blei fastsett ved taksten. Har saksøkte i tida mellom taksten og avslutningsmøtet utan rimeleg grunn betalt gjeld med pantetrygd innanfor 60 prosent av takstsummen, kan saksøkjaren krevje lagt til grunn for oppgjeret med saksøkte at pantegjelda ikkje har falle bort, men at panteretten er gått over til saksøkte.

I orskurden eller dommen skal det dessutan takast inn føresegner om tidspunktet for skøyting, betaling av løysingssummen og overtakinga av bruken av eigedomen, og vidare - så langt det trengst - om partane sitt tilhøve til eigedomen fram til overtakingstidspunktet. Dette skal som hovudregel setjast til 14. april førstkmande. Etter krav frå saksøkjaren kan retten ta avgjerd om særskilde avgrensingar i råderetten som saksøkte skal ha over eigedomen i tida fram til bruksovertakinga. Om løysingssummen ikkje skal betalast straks, skal retten etter krav frå saksøkte påleggje saksøkjaren å stille slik trygd for løysingssummen som retten fastset. Retten skal i tilfelle òg setje ein rimeleg frist til å oppfylle eit slikt krav. Dersom særlege omsyn ikkje gjer seg gjeldande, skal fristen etter førre punktum vere ein månad».

Sikkerhetsstillelse kommer altså på tale der «løysingssummen ikkje skal betalast straks». Da kan saksøkte kreve at retten i rettskraftig dom eller fravikelseskjennelse (jf. første ledd) pålegger saksøkeren å stille sikkerhet for løsningssummen (se nærmere Ot.prp. nr. 3 (1999-2000) side 81-82). Det er retten som fastsetter de nærmere bestemmelser om sikkerheten (omfang og øvrige vilkår), dog således at det av annet ledds sjette punktum fremgår at saksøkeren i alminnelighet skal få en frist på en måned til å etablere sikkerheten. Blir slik sikkerhet ikke rettidig stillet, faller odelsretten bort, jf. § 75.

Utvalget mener at disse reglene ikke alltid gir

saksøkte det nødvendige vern. Sikkerheten bør foreligge i god tid før fravikelsesdagen – Utvalget antar at to måneder bør være et minimum. I dag er det imidlertid ofte kort tid fra avsigelse av dom eller fravikelseskjennelse frem til fravikelsesdag, og av denne tiden går en måned bort i henhold til normalregelen i annet ledds sjette punktum. Utvalget foreslår derfor at *sjette punktum* får et tillegg:

«Dersom særlege omsyn ikkje gjer seg gjeldande, skal fristen etter førre punktum vere ein månad, *men sikkerhet må alltid vere stilt minst to månader føre den fastsette tid for overtaking.*»

Utvalget har også overveiet om annet ledds annet punktum om 14. april som fravikelses- eller overtagedesdag bør tas ut eller modifiseres. Bakgrunnen for dette er at det i rettspraksis i betydelig utstrekning fastsettes andre datoer der dette synes praktisk og rimelig. Men så lenge punktumet fremstår som en hovedregel og det ikke stilles strengere krav til avvik fra regelen enn dagens rettspraksis viser, finner ikke Utvalget tilstrekkelig grunn til å foreslå noen lovendring på dette punkt.

6.15 Kapittel XV – overgangsreglene i gjeldende lov (§§ 77-79)

6.15.1 Odelsloven § 78

Under punkt 4.7 er forholdet til Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) omtalt. Utvalget drøftet i den forbindelse overgangsbestemmelsene i odelsloven § 78, som fortsatt diskriminerer kvinner i forhold til brødre eller onkler født før 1965, samt adoptivbarn og barn født utenfor ekteskap før 1965. Selv om konklusjonen under punkt 4.7 var at bare et fåtall tilfeller vil være i strid med EMK, mener Utvalget at tiden er inne for å modernisere § 78, slik at bestemmelsen i sin helhet bringes i overensstemmelse med dagens rettsoppfatning i de nevnte tilfellene. Det bemerkes at Den europeiske menneskerettighetsdomstolen selv har fremholdt at «... the Convention is a living instrument, to be interpreted in the light of present-day conditions ...». På denne bakgrunn er det ikke usannsynlig at de bestemmelsene som er nevnt foran, i takt med utviklingen i samfunnet både nasjonalt og internasjonalt, i fremtiden vil være vanskeligere å forene med EMK enn det som var situasjonen tidligere.

Utvalget legger videre til grunn at en endring som nevnt ikke vil være i strid med Grunnloven § 97, som setter forbud mot å gi en lov tilbakevirk-

ende kraft. Det vises i den forbindelse til drøftelsen under punkt 4.7 ovenfor.

Odelslovutvalget har vært i tvil om odelsloven § 78 tredje og fjerde ledd bør endres. Tredje ledd bestemmer at barn født utenfor ekteskap før 1917, bare skal ha odelsrett etter faren og farsslekten når barnet er lyst i kull og kjønn. Utvalgets tvil på dette punktet knytter seg først og fremst til at det kan fremstå som tilfeldig og urimelig for de berørte parter, om det skulle komme en lovbestemmelse som setter til side avgjørelser som tidligere har vært opp til privatpersoner. Ytterligere kommer den lange tiden som har gått i slike saker, og det forhold at andre personer i samme tidsrom har innrettet seg i tillit til det bestående. På den annen side kan det anføres at de personene som ville være omfattet av en slik endring i 2003 er vel 85 år, og det ville derfor neppe være et stort antall personer som kom i posisjon til å overta landbrukseiendom etter en lovendring. I og med at disse personene oppbeholder alderspensjon kan det også legges til grunn at de ikke lenger har noen økonomisk interesse i eiendommen som grunnlag for næringsdrift. Utvalget har på bakgrunn av det foranstående kommet til at § 78 tredje ledd bør opprettholdes slik det er i dag.

Når det gjelder § 78 fjerde ledd knytter Utvalgets tvil seg til sontringen mellom sterk og svak adopsjon etter adopsjonsloven av 2. april 1917 nr. 1, slik den lød etter endringen av 24. mai 1935 nr. 2, og før adgangen til svak adopsjon ble opphevet ved lov av 21. desember 1956 nr. 7. Ved sterk adopsjon tok adoptivbarnet arv etter adoptivforeldrene på lik linje med andre søsken, mens adoptivbarnet ved svak adopsjon tok arv etter sin biologiske familie. Utvalget antar at det fortsatt er en del personer som er gjenstand for svak adopsjon. Også på dette området har det i hovedsak vært opp til de private parter å avgjøre om adoptivforholdet skulle være sterkt eller svakt, og en eventuell lovendring som setter til side et lenge etablert forhold vil kunne fremstå som tilfeldig og urimelig for de som er berørt. Utvalget vil derfor ikke

fremme noe forslag om endringer i § 78 fjerde ledd.

Utvalget foreslår etter dette at odelsloven § 78 første ledd endres slik:

«Reglane i *denne lova* får òg verknad for dei som er fødde eller adopterte før *lova vart sett i kraft*, bortsett frå dei tilhøva som er regulert i *andre og tredje leden.*»

Annet ledd foreslås opphevet, mens nåværende tredje og fjerde ledd blir nytt annet og tredje ledd.

6.15.2 Odelsloven § 79

Odelsloven § 79 fjerde ledd gir anledning til å regne tidligere eiertid i bykommuner samt Finnmark fylke, som en del av odelshevdstiden. Bestemmelsen er i dag uten selvstendig betydning siden det har gått mer enn 20 år fra odelslovens ikrafttreden.

§ 79 fjerde ledd foreslås opphevet.

6.16 Endringer i andre lover

Odelslovutvalget foreslår endringer i konsesjonsloven §§ 6 og 6a, samt skifteloven § 62. Det vises i den forbindelse til merknadene under henholdsvis punkt 6.7 (odelsloven § 27) og 6.10 (odelsloven § 40).

6.17 Oppsummering – Utvalgets forslag til lovendringer

Odelslovutvalget har foreslått endringer i odelsloven §§ 1, 2, 3, 5, 6, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 25, 27, 27a, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 63, 69, 70, 78 og 79. I tillegg er det foreslått endringer i konsesjonsloven §§ 6 og 6a, og skifteloven § 62. For de enkelte forslagene vises til punktene 6.1 til 6.16.

Kapittel 7

Ikrafttredelse og overgangsspørsmål

7.1 Ikrafttredelse

Utvalget foreslår at endringene settes ikraft fra den tid Kongen bestemmer, men slik at deler av endringene kan settes ikraft til ulike tider.

7.2 Overgangsspørsmål

Utgangspunktet er at etter at lovendringene er trådt i kraft, skal de nye reglene anvendes. Men i flere henseender er det påkrevet med særlige overgangsregler.

For utformingen av overgangsreglene er det sett hen til prinsippet i odelsloven § 79 første ledd:

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

På lignende vis ble det gjort ved lov 4. mai 2001 nr. 17 om endringer i konsesjonsloven og odelsloven mv. (opphevelse av forkjøpsrett og heving av arealgrensler), jf. lovvedtaket IV og kommentarene til dette i Ot.prp. nr. 33 (2000-2001) side 59-60.

Utvalget finner det naturlig å omtale hver foreslått lovendring slik at det kan bli avklart hvorvidt det er nødvendig eller ønskelig med særlige overgangsbestemmelser.

7.2.1 Overgangsregler for endringene i odelsloven

Til §§ 1 og 2

Endringene medfører at kravene til odlingsjord skjerpes. Etter lovens ikrafttreden kan det bare erverves odelsrett til eiendommer som fyller de nye krav. Dette gjelder også for eiendommer der odling er påbegynt og kanskje nesten fullført idet endringen trer i kraft. Videre medfører lovendringen at en rekke eiendommer som har hatt status som odelseiendommer, taper sin status som odelseiendom etter ikrafttredelsen. Slik var det da 1974-loven trådte i kraft, og slik var det da arealkravene

ble øket i 2001 (lov 4. mai 2001 nr. 17), men på tilsvarende vis som vedrørende disse to lovvedtak, bør de nye krav ikke kunne anvendes der det før ikrafttredelsen forelå mulighet til å benytte de eldre odelsregler, jf. gjeldende lov § 79 første ledd som er gjengitt foran.

Hvorvidt krav basert på odelsretten er fremmet, er ikke avgjørende. Det avgjørende er om krav *kunne* ha vært fremmet før ikrafttredelsen. Slik vil det for eksempel være der den odelsberettigede eier av en eiendom på 25 dekar dyrket jord dør før ikrafttredelsen, eller der han eller hun selger eiendommen før ikrafttredelsen. I det siste tilfellet kreves det ikke at overdragelsen er tinglyst, det er nok at det foreligger en endelig avtale, jf. odelsloven § 60. Skal kravet føre frem, må ikke bare arealkravet være tilfredsstillt, eiendommen må også kunne «nyttast til landbruksdrift», slik Høyesterett har tolket dette vilkåret.

En tredje praktisk viktig gruppe har vi der gjenlevende odelsløse ektefelle kan kreve å sitte med eiendommen beskyttet av reglene i odelsloven § 34. Oppstår kravet før ikrafttredelsen – den odelsberettigede ektefelle dør før dette tidspunktet – må gjenlevende kunne utøve sin rett selv om kravet først fremmes etter at de nye arealgrensler, som fratar eiendommen dens status som odelsjord, er trådt i kraft. Er eiendommen overtatt før ikrafttredelsen, vil den fortsatt kunne løses dersom han eller hun hadde fått alderspensjon eller full uføretrygd og barnet (det vil si den som gjør odelsrett gjeldende) har fylt 18 år før ikrafttredelsestidspunktet. At den odelsberettigede kunne ha fremmet krav etter den skjønnsmessige regel i første ledd annet punktum, kan derimot ikke være tilstrekkelig til at de eldre regler skal anvendes. Skulle gjenlevende bli uføretrygdet eller få alderspensjon etter ikrafttredelsen, vil eiendommen kunne overtas i kraft av odelsrett bare dersom den tilfredsstillt de nye arealkrav.

Tilsvarende blir det etter §§ 35 og 36.

En eiendom som tidligere ikke fylte kravene i henhold til § 1, kan gjøre det etter de nye regler, idet disse – som den store hovedregel – legger avgjørende vekt på arealstørrelse (jf. for eksempel eiendommer av den art som omhandles i Tysvær-dommen (Vesterøya) i Rt. 1998 s. 450).

Dersom adgangen til å benytte odelsretten oppstår før ikrafttredelsen, skal de gamle reglene legges til grunn. Aktualiseres odelsretten etter dette tidspunktet, må de nye arealkrav anvendes, og det skal ikke gjøres fradrag ved beregningen av odlingstiden fordi eiertiden knytter seg til en periode da eiendommen (antagelig) ikke ville vært betraktet som odlingsjord. Dette kan innebære at dersom det reises odels sak etter de gamle reglene, kan det ende med dom for at eiendommen er odelsfri, mens utfallet kan tenkes å bli et annet dersom saken reises etter de nye reglene.

Ytterligere et overgangsspørsmål må nevnes i tilknytning til §§ 1 og 2. Der eiendom er overtatt av en odelsberettiget, følger det etter dagens regler bo- og driveplikt, jf. odelsloven § 27 første og annet ledd. Før pliktiden er ute, kan det hende at eiendommen ikke lenger er odelsjord etter de nye regler. Utvalget forutsetter at bo- og driveplikten i et slikt tilfelle vil måtte bero på konsesjonslovens regler, naturligvis slik at oppfylt bo- og driveplikt etter odelslovens regler avregnes mot konsesjonslovens pliktbestemmelser. Ved mislighold av bo- og drivepliktreglene kan øvrige odelsberettigede, eventuelt saksøkte i en løsningssak, ha beføyelser overfor eieren. Kunne et slikt krav vært fremmet før ikrafttredelsen, vil de eldre reglene måtte legges til grunn. Mislighold etter ikrafttredelsen vil derimot bare være underlagt de offentligrettslige sanksjonsregler når eiendommen ikke lenger fylter kravene i §§ 1 og 2.

Endringene i §§ 1 og 2 får også betydning for åsetesretten, jf. § 51. Overgangsspørsmålet må løses på tilsvarende vis, det vil si at der det har vært adgang til å benytte åsetesretten før ikrafttredelsen fordi eieren er død før dette tidspunktet, skal de eldre reglene om hva som er odlingsjord anvendes.

Til § 3

Her er det tale om presisering av når muligheten for odelshevd avskjæres. Utvalget kan ikke se at det er behov for særlige overgangsregler.

Til § 5

Her skjer det antagelig en utvidelse av tilfeller der reguleringsplan med videre er til hinder for odelshevd, jf. bestemmelsen om golfbane. Når loven trer i kraft, vil pågående odling av areal som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er utlagt for golfbane, opphøre. Og slik vil det også være der det etter ikrafttredelsen treffes slikt reguleringsvedtak. Skulle odelshevd være fullført idet lovend-

ringen trer i kraft, vil spørsmålet om løsning av arealet i medhold av odelsrett bero på reglene i § 22 første ledd annet punktum. Ved anvendelsen av dette punktum må den ordlyd § 5 har på anvendelsestidspunktet, være avgjørende.

Til § 6

Reglene må anvendes i alle tilfeller der skjønn kreves etter ikrafttredelsen, og der det er praktisk, må de også kunne anvendes ved skjønn som måtte være krevet tidligere.

Til § 8

Her er det avklart et tvilsomt spørsmål om hvorvidt slektningers sameierett er tilstrekkelig til å gi grunnlag for odelsrett. For sikkerhets skyld bør denne endringsbestemmelsen være underlagt prinsippet i § 79 første ledd.

Til § 11

Endringene i reglene om erklæringer om at en eiendom ikke skal kunne bli odelsjord, krever ikke overgangsregler.

Til § 13

De nye reglene her knytter seg til samboeres samodling. Det er regler som gjelder i fremtiden slik at det ikke er aktuelt med overgangsregler.

Til § 14

De presiseringer som her er gjort, antas ikke å kreve noen overgangsbestemmelse. Det tilføyde tredje punktum i annet ledd må således etter Utvalgets oppfatning anvendes selv om ervervet som der nevnes, har funnet sted før ikrafttredelsen.

Til § 15

Justeringene i tredje ledd krever ikke særlige overgangsregler.

I fjerde ledd foreslås det at også samboere i ekteskapslignende forhold skal kunne samodle. Dette er regler som vil få betydning i fremtiden, dog således at det kan reises spørsmål om tid før lovens ikrafttreden kan tas med ved beregning av samodlingstiden, eller om samodlingstiden tidligst kan begynne fra lovens ikrafttreden. 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 ikrafttreddelsen, men det synes naturlig å kreve at noe av tiden ligger etter ikrafttreddelsen. Utvalget antar at denne tid passende kan settes til fem år (sml. § 79 fjerde ledd). Skulle eiendommen for eksempel bli solgt på tvangsauksjon fire år etter ikrafttreddelsen, kan således en samboer ikke fremme noe løsningskrav basert på samodling.

Til § 16

Endringene er ikke til skade for den odelsberettigede.

Til § 19

Her er det mer formelle endringer i første ledd, og endringen i tredje ledd er i samsvar med det som oppfattes som gjeldende rett.

Til § 20

De nye tilbudsreglene vil være av betydning i fremtiden. De får ikke anvendelse der tilbud er fremsatt før ikrafttreddelsen. Hermed er det ikke tatt standpunkt til om det tidligere var adgang til å svare ja med forbehold om at prisen fastsettes ved takst.

Til § 21

Her er det tale om vesentlige utvidelser av domstolens adgang til å fravike de ordinære regler med hensyn til hvem bestemmelsen kan benyttes overfor. De nye reglene kan derfor ikke anvendes der odelsretten kunne vært gjort gjeldende før ikrafttreddelsen, jf. prinsippet i § 79 første ledd.

Til § 25

Det nye kravet til skriftlighet gjelder fremover. Det skal ikke kunne gjøres gjeldende overfor frafall i henhold til de eldre regler. Etter ikrafttreddelsen vil det således fortsatt kunne hevdes at det før ikrafttreddelsen ble gitt muntlig eller konkludent avkall på odelsrett.

Til §§ 27-29

Her finnes reglene om bo- og driveplikt. I betydelig utstrekning er det her tale om mer tekniske justeringer som ikke krever overgangsregler.

Dersom forslaget om fem års driveplikt blir lagt til grunn, antar Utvalget at begrunnelsen tilsier at allerede eksisterende ti års bo- og driveplikt bør modifieres.

Til §§ 30-33

Reglene om odelsfrigjøring krever ikke særlige overgangsregler. Utvalget legger her til grunn at der vedtak ikke er truffet idet de nye regler trer ikraft, vil vedkommende myndighet sørge for at varsel blir gitt til dem som har krav på det etter de nye regler, dersom de ikke allerede har fått tilfredsstillende informasjon.

Til §§ 34-39

Reglene om gjenlevende er forenklet ved at forutsetningen nå er at gjenlevende har eierstatus – typisk i kraft av uskiftereglene eller testament. Denne endringen krever i seg selv ikke overgangsregler.

Den vesentlige endring er at reglene utvides til å beskytte også gjenlevende samboer der det har vært et ekteskapslignende samboerforhold. Det er Utvalgets forutsetning at disse reglene skal få umiddelbar virkning fra ikrafttreddelsen, det vil si at der den odelsberettigede dør før ikrafttreddelsen, vil gjenlevende ikke kunne påberope seg reglene, i motsetning til hva tilfellet er der dødsfallet inntreffer etter ikrafttreddelsen.

Heller ikke opphevelsen av § 38 eller de nye §§ 38 og 39 krever særlige overgangsregler.

Til §§ 40-48

Der det har vært adgang til å gjøre odelsrett gjeldende før ikrafttreddelsen, må de eldre reglene om foreldelse av løsningsrett og odelsrett gjelde. Er således en eiendom solgt ut av slekten før ikrafttreddelsen, vil løsningsfristen være ett år, og det selv om tinglysingen av ervervet skjer etter ikrafttreddelsen. For enkelte av endringene kan det imidlertid spørres om det dreier seg om en realitetsendring eller en kodifisering av gjeldende rett.

Til § 49

Det er ubetenkelig å la denne regelendringen tre i kraft uten overgangsregler. Det vil si at selv om dødsfall er inntruffet før ikrafttreddelsen, vil §§ 50 og 71 kunne anvendes under skifteoppgjøret.

Til § 50

Her klargjøres reglene om oppsigelse av kontrakt om forpaktning, jordleie eller husleie. Disse reglene forutsettes anvendt selv om odelsretten kunne vært eller ble gjort gjeldende før ikrafttreddelsestidspunktet.

Til §§ 51-56

Endringene i åsetesreglene må kunne gjøres gjeldende uten nærmere overgangsregler.

Til § 57

Endringene i etteroppgjørreglene må kunne tre i kraft med en gang, det vil si anvendes selv om skifteoppgjøret eller odelsløsningen er skjedd før ikrafttreddelsen.

Til § 63

Endringen ligger her i det nye første ledd som setter generelle skranker for saksøktens rådighet over eiendommen. Det er tryggest å la denne bestemmelsen få anvendelse der sak reises etter ikrafttreddelsen.

Til §§ 69 og 70

Reglene om sikkerhetsstillelse legger nye byrder på saksøkeren og bør derfor få anvendelse der sak er reist etter ikrafttreddelsen.

Til § 78

Endringene i første ledd gjelder likestilling mellom kjønnene og likestilling mellom egenfødte barn og adoptivbarn (med den modifikasjon som følger av prioritetsreglene i § 12 annet ledd). Utvalget legger til grunn at lovendringene får betydning der sak reises etter ikrafttreddelsen. Dette er således et unntak fra hovedregelen om at det er adgangen til å benytte odelsretten som er avgjørende.

7.2.2 Overgangsregler for de øvrige lovendringer

Til skifteloven § 62

Her er det ikke behov for overgangsregler.

Til konsesjonsloven §§ 6 og 6a

Heller ikke her er det behov for overgangsregler.

7.3 Utvalgets forslag ad 7.2.1 og 7.2.2

Utvalget foreslår etter dette følgende overgangsregler:

Endringene i odelsloven §§ 1, 2, 8, 21 og 40-48 får ikke virkning for forhold der det etter tidligere

regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før endringen her tar til å gjelde.

Samodling etter § 15 fjerde ledd inntreffer tidligst fem år etter ikrafttreddelsen.

Endringene i § 20 gjelder bare for tilbud som fremsettes etter ikrafttreddelsen.

Endringen i § 25 medfører ikke at avkall fra tiden før ikrafttreddelsen blir virkningsløst.

Endringene i § 27 medfører at tidligere fastsatt bo- og drivepliktperiode på ti år reduseres til fem år.

Endringene i §§ 34-39 anvendes ikke der den odelsberettigede er død før ikrafttreddelsen.

Endringene i §§ 6, 63, 69, 70 og 78 gjelder bare der sak er reist etter ikrafttreddelsen.

7.4 Utvalgets samlede forslag til lovvedtak

I. Endringer i odelsloven

§ 1 første ledd:

Odelsrett kan hevdast til *landbrukseigedom* som *nemnt i § 2*. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.

Flertallets forslag til endringer i § 2:

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 50 dekar, eller det *produktive skogarealet er minst 1.000 dekar*.

Ein eigedom *med minst 40 dekar jordbruksareal blir likevel rekna som odlingsjord når anna areal er minst 500 dekar*.

Med til arealgrunnlaget vert rekna eigedomen sin andel i realsameige.

Teigar med mindre enn 1 dekar jordbruksareal eller 10 dekar produktivt skogareal, vert ikkje rekna med etter denne lova.

Mindretallets forslag til § 2 første og annet ledd (medlemmene Indgjerd Værdal, Kveberg og Hersleth Holsen):

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 30 dekar, eller det *produktive skogarealet er minst 500 dekar*.

Ein eigedom *med minst 20 dekar jordbruksareal blir likevel rekna som odlingsjord når anna areal er minst 100 dekar*.

Når det gjelder tredje og fjerde ledd viser mindretallet til flertallets forslag.

§ 3 første ledd:

Odel kan ikkje hevdast på grunn *som er teken i bruk* til bergverk, fabrikk og andre industrielle

føretak, når grunnen er etla til å tene det industrielle føremålet. Her tek ein og omsyn til slik framtidig utviding som det er rimeleg å rekne med.

§ 5:

Når eit område ved *vedteke eller stadfest reguleringsplan eller vedteke bebyggelsesplan* er lagt ut til byggjeområde, *trafikkområde, friområde eller område for golfbane*, kan grunn i området ikkje odlast.

Kongen kan ta avgjerd om at dette og skal gjelde område som ved stadfest reguleringsplan er lagt ut til andre føremål enn dei her nemnde, bortsett frå landbruksområde.

§ 6:

Når det kan vere tvil om ein eigedom er odlingsjord, kan den som har rettsleg interesse i det, få avgjort spørsmålet etter reglane om *skjøn*, jfr. *skjønnslova kapittel 1. Innkalling til skjønnet kan skje i samsvar med reglane i lov om mortifikasjon av skuldbrev m.v. av 18. desember 1959 nr. 1 § 7 annet ledd.*

§ 8 første ledd:

Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelsrett dersom nokon av foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått *heile* eigedomen med odel. *For felles etterkomarar av sameigarar krevst det likevel ikkje at den odelsberettigde av foreldra eller besteforeldra har ått heile eigedomen.*

Mindretallets forslag til § 8 første ledd (medlemene Buttingsrud Mathiesen, Hersleth Holsen og Storødegård):

Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelsrett dersom nokon av *foreldra har ått heile* eigedomen med odel. *For felles etterkomarar av sameigarar krevst det likevel ikkje at odelsrettshavaren av foreldra har ått heile eigedomen.*

§ 11:

Når eigar av odlingsjord tinglyser fråsegn om at eigedomen skal vere fri for odel, stoggar odelshevd. Ny hevd tar til når denne eller seinare eigar tinglysar at fråsegna skal slettast som hefte på eigedomen.

Gjeld det eigedom under samodling av ektemakar *eller sambuarar* (jfr. § 15), lyt dei begge skrive under *fråsegna og i tilfelle fråsegn om sletting.*

§ 13:

Når jord er odla av ektemakar *eller sambuarar* etter § 15 *tredje eller fjerde* stykket, får dei lik odelsprioritet. Har dei barn saman, får desse betre odels-

rett enn særkullsbarn som den eine eller *begge måtte* ha. Mellom særkullsbarna går odelen etter § 12.

Ved skifte av felleseige mellom ektemakar får den av dei som samodla jord blir utlagt til, prioritet framfor den andre. Har dei ikkje fellesbarn, men kvar av dei har særkullsbarn, får barna til den av ektemakane som får jorda utlagt, betre odelsrett enn barna til den andre. Har denne ektemaken og etterkomarane hans ått jorda i 20 år, fell odelen i den andre lina bort.

Andre stykket gjeld tilsvarande når jord samodla etter § 15 fjerde ledd blir tatt over av ein av sambuarane.

§ 14:

Mellom sysken og deira liner gjeld føreretten til odelsjord berre ein eigedom.

Den som frå nokon av foreldra eller frå slektningar elles i rett oppstigande line har tatt over ein eigedom som fyller krava til odlingsjord, har ikkje førerett til fleire odelseigedomar, så lenge yngre sysken eller deira liner ikkje har fått kvar sin. Det same gjeld når nokon frå eigne sysken eller sysken av foreldra har tatt over eigedom som han har odelsrett til. *Slik er det òg der nokon av etterkomarane hans har tatt over eigedom frå slektningar i rett oppstigande line eller frå sysken av han.*

Likt med overtaking som nemnt blir rekna at slik eigedom er løyst på odel eller kjøpt på tvangs- sal.

Odelsrett kan likevel gjerast gjeldande etter dei vanlege reglane, dersom rettshavaren tilbyr dei yngre syskenlinene å overta den første eigedomen for ein pris som blir fastsett ved skjøn. Han har rett til å gå frå tilbodet etter at prisen for begge eigedomane er endeleg fastsett.

Dersom det er fleire eigedomar etter at kvar line har fått sin, går føreretten etter prioritetsrekkefølga i § 12, jfr. § 13, og reglane ovafor i denne paragrafen.

§ 15 tredje og nytt fjerde ledd:

Jord som ein ektemake i felleseige elles blir eigar av under ekteskapet, skal i høve til denne lova reknast for å vere ført inn i buet av begge ektemakane saman. *Når slik eigedom høyrer til felleseiga i heile hevdstida, hevdar dei odelsrett* for seg sjølve og for fellesbarn og særkullsbarn, jfr. § 13. *Døyr ein av ektemakane før hevdstida er ute, får likevel fellesbarn og særkullsbarn odelsrett når gjenlevande fullfører odelshevda.*

For sambuarar i ekteskapsliknande forhold gjeld dei vanlege reglane om særødling. Men der dei under sambutida blir eigarar av slik eigedom som ekte-

makar kunne samodle etter tredje stykket, kan dei samodle for seg sjølve, fellesbarn og særkullsbarn, dersom dei blir eigarar med like partar og dette eigedomshøvet varar ut odlingstida, og dei i heile odelshevdstida har same adresse i folkeregisteret. Døyr ein av sameigarane før hevdstida er ute, får likevel fellesbarn og særkullsbarn odelsrett når attlevande fullfører odelshevda.

§ 16 fjerde og femte ledd:

Jord som blir lagt til ein eigedom som tilleggsjord etter reglane i lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23, går inn under odel eller odling på den eigedomen jorda blir tillagt. Dette gjeld og om jorda er gått over ved friviljug handel, når fylkeslandbruksstyret har godkjent kjøpet av di kjøparen bør få tilleggsjord, og jorda - dersom det er odelsjord - er gjort odelsfri i samsvar med reglane om odelsfrigjerding eller foreldingstida er ute.

Tredje stykket andre og tredje punktum gjeld tilsvarende når makeskifte som der nemnt skjer på annan måte enn ved voldgiftjordskifte, dersom fylkeslandbruksstyret godkjenner den nye ordninga.

§ 19:

Odelsrett kan gjerast gjeldande både mot framande og mot odelsrettshavarar lenger ute i odelsrekka. *Odelsrett kan og gjerast gjeldande på skifte, jfr. skiftelova § 62 og ekteskapslova § 66 andre stykket.*

Ingen odelsrettshavar kan løyse odelsjord frå si eiga mor eller sin eigen far før odelsrettshavaren har fylt 18 år.

Den som har avhendt odelsjord, har – med atterhald for det som fylgjer av § 43 andre stykket – ikkje løysingsrett mot kjøparen eller rettsetterfølgjarane hans.

§ 20:

Vil ein eigar avhende odelsjord til ein som ikkje har best odelsrett eller ein som ikkje har odelsrett og dei er samde om vilkåra, kan han setje ein frist for ein eller fleire av dei som har odelsrett – ikkje stutare enn 2 månader – til å seie ifrå om dei vil gå inn i kjøpetilbodet. Tilbod og svar skal vere skriftleg. Er det umyndige mellom dei det er aktuelt å setje ein slik frist for, skal tilbodet også sendast overformynderiet. Dei som svarar nei eller som ikkje svarar innan fristen, kan ikkje løysa når jorda innan 2 år rekna frå tilbodsfristen gjekk ut, blir avhenda på dei vilkår som var fastsett i tilbodet og desse vilkåra lyt reknast for reelle og sakleg velgrunna. *Har ervervaren odelsrett, blir den som fekk tilbodet og ikkje svara ja, ståande etter ervervaren og hans line i odelsrekka. At det i svaret blir teke atterhald*

om at vederlaget må fastsetjast i samsvar med reglane i § 49, blir ikkje rekna som avslag.

Eigaren kan gje tilbod til dei som har odelsrett, der han vil avhende odelsjord sjølv om det ikkje ligg føre avtale med ein namngjeven person. Fyrste stykket gjeld då tilsvarende.

Eigaren er ikkje bunden til å selje til nokon som har sagt seg villig til å gå inn i kjøpetilbodet.

Tilbod og svar etter første stykket kan gjerast ved bruk av eit elektronisk medium dersom partane er samde om det.

Har mottakaren av tilbodet kravd takst over eigedomen, jfr. første stykket sjette punktum, ber han kostnadene i samsvar med reglane i skjønnslova § 42 første og andre stykket. Men er eigaren ikkje viljug til å selja til takstbeløpet, ber eigaren kostnadene der takstbeløpet er lågare enn tilbodsbeløpet. Ved åtak på taksten gjeld skjønnslova § 42 tredje stykket.

Desse reglane gjeld òg der eigaren vil avhende ein del av odelsjorda.

Under offentleg skifte kan tingretten eller bustyraren gje slikt tilbod som nemnt her.

§ 21:

Vil ein odelsrettshavar løyse ein eigedom på odel frå ein yngre bror eller syster som har overtatt den av foreldra, kan retten nekte løysing, når det etter det som ligg føre ville vere klårt urimeleg om den eldre fekk drive den yngre bort. Omsyn kan mellom anna takast til om den eldre har vore fråverande i lenger tid og driv eit anna yrke som han gjennom skulegang eller praksis har utdana seg for, medan den yngre har vore heime og hjulpet til på garden og må reknast for skikka til å drive den.

Odelsløysing kan også i andre tilfelle nektast mot ein eigar med eller utan odelsrett, når det ville vere klårt urimeleg om løysingsmannen fekk drive eigaren bort.

Når ein odelsrettshavar krev eigedomen utlagt til seg på skifte, og slikt utlegg vil vere klårt urimeleg i høve til ein annan loddeigar med dårlegare odelsrett, kan retten ta anna avgjerd ut fra dei synsmåtar som er nemnde i første stykket. Saka skal i så fall førehavast i søksmåls former.

§ 25:

Ein odelsrettshavar kan ikkje overføre retten sin til ein annan. Men han kan skriftleg binde seg, anten andsynes einskilde eller i det heile, til ikkje å gjere den gjeldande.

Medlemmene Indgjerd Værdal, Hersleth Holsen, Kveberg og Svastuen foreslår at §§ 27, 27a videreføres uendret.

Medlemmene Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegård foreslår at § 27 endres slik:

Den som tek over eigedom som han har odelsrett til, *har bu- og driveplikt etter reglane i konsesjonslova.*

Medlemmene Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegård foreslår:

§ 27a oppheves.

Disse medlemmene foreslår vidare at § 28 første ledd endres slik:

Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller vilkår om bu- og driveplikt etter *konsesjonslova § 6, jfr. § 6a, og misleghaldet er vesentleg* kan andre odelsrettshavarar søkje eigedomen løyst på odal utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Medlemmene Indgjerd Værdal, Hersleth Holsen, Kveberg og Svastuen foreslår at § 28 videreføres uendret, bortsett fra at ordene «..., og misleghaldet er vesentleg ...» tilføyes slik som foreslått av de øvrige medlemmer.

§ 29:

Når departementet meiner at eigaren vesentleg har misleghalde sin bu- og driveplikt, og han etter varsel med rimeleg frist ikkje har retta på dette, skal departementet varsle odelsrettshavarane og saksøkte i løysingssaka og gje dei høve til å krevje odelsløyving eller tilbakesøking innan 3 månader.

Varsel til andre enn saksøkte i løysingssaka kan gjevast i kunngjering i Norsk Lysingsblad og i ei avis som er ålment lesen på staden. Fristen reknast frå den dag varsel blei sendt eller frå kunngjeringsdagen i Norsk Lysingsblad.

Dersom ingen av odelsrettshavarane eller saksøkte i løysingssaka innan den tid som er nemnt i fyrste punktum, har tatt ut stemning mot eigaren, fell retten deira bort, og departementet kan krevje at eigaren innan ein frist søker konsesjon eller overfører eigedomen til nokon som kan få konsesjon eller som ikkje treng konsesjon.

Departementet kan gje nærare reglar om kontroll med og om oppfølging av bu- og drivepliktene.

Etter medlemmene Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegårds forslag til §§ 27-28, vil fjerde ledd i utkastet være unødvendig.

§ 30 første ledd:

Dersom staten eller ein kommune har tatt over eller vil ta over odelsjord, og særlege grunnar taler for at odelsrett ikkje bør være til hinder, kan Kongen ta avgjerd om odelsfrigjering.

§ 31:

I den mon odelsrett vil kunne skiple *eit erverv av tilleggsjord (tilleggsareal)*, kan Kongen fri slik jord for odelsrett, *når landbrukstyresmakta meiner at ervervaren bør få tilleggsjord og det ligg føre slik interesseovervekt som sagt i oreigningslova § 2 andre stykket.*

Det som er sagt i første stykket gjeld tilsvarande for jord som *staten har erverva* ved kjøp etter reglane i jordlova eller ved kjøp på tvangssal med sikte på sal til den som treng tilleggsjord.

Søknad om odelsfrigjering må setjast fram av eigaren innan 3 månader, rekna frå stevning i løysingssak vart forkynt for han.

§ 33:

Før det blir tatt avgjerd om odelsfrigjering etter §§ 30-32, skal *odelsrettshavarane* så langt det lar seg gjere, gjevast høve til å uttale seg om spørsmålet innan ein frist på 3 månader. *Overfor den som det er vanskeleg å gje individuelt varsel, er kunngjering i Norsk Lysingsblad og i ei avis som er ålment lesen på staden, nok.*

Når det er tatt steg til odelsfrigjering etter §§ 30-32, skal odelsløyvingssak som er eller blir reist, stogkast til spørsmålet om odelsfrigjering er avgjort.

Departementet kan gje nærare reglar.

§ 34:

Er ein ektemake avliden og let etter seg odelsjord i felleseige med den attlevande som ikkje har best odelsrett, kan felles barn eller barnebarn ikkje ta eigedomen frå den attlevande før denne har fått alderspensjon eller full uførepensjon etter folketrygdloven og barnet har fylt 18 år. Når barnet (barnebarnet) har fylt 25 år, kan det også elles få rett til å overta jorda, når det under omsyn til begge partane ville vere klårt urimeleg om den attlevande skulle halde fram med å bruke eigedomen.

Desse reglane gjeld og om eigedomen var særlege for den avlidne, dersom det mellom ektemakane gjaldt slik eigeskipnad som nemnt i lov om ekteskap §§ 42 tredje ledd og 43.

Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold blir eigar av avlidnes odelsjord.

§ 35:

Er ein ektemake avliden og let etter seg odelsjord i felleseige med den attlevande som ikkje har best odelsrett, kan ikkje stykbarn eller deira barn ta jorda frå den attlevande før barnet har fylt 18 år. Vernet kan lengjast utover dette tidspunktet når noko anna

ville vere klårt urimeleg, omsyn tatt til begge par-
tar.

Paragraf 34 andre stykket gjeld tilsvarande.

Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold blir eigar av avlidnes odelsjord.

§ 36:

Andre odelsrettshavarar enn dei som er nemnde i §§ 34 og 35 kan ikkje gjera gjeldande odelsrett mot den attlevande ektemaken, så fram *eigedomen har vore* i felleseige med den avlidne i minst 5 år. Dette gjeld så lenge den attlevande ikkje har rett til pensjon som nemnt i § 34 første stykket, og vilkåret er elles at odelsrettshavaren ikkje kunne ha løyst eigedomen frå den avlidne ektemaken. Også før denne tid kan ein odelsrettshavar gjere odelsrett gjeldande til eigedomen når det ville vere klårt urimeleg om den attlevande skulle halde fram med å sitje med den. § 34 andre stykket og § 39 første stykket *andre* punktum gjeld tilsvarande.

Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold vert eigar av avlidnes odelsjord.

§ 38 foreslås opphevet.

Ny § 38:

Når ein attlevande ektemake må gie frå seg eigedomen etter §§ 34-36, har han eller ho rett til høveleg gratis husrom dersom dette er mogleg og rimeleg med omsyn til interessane til overtakaren. Dette gjeld ikkje når vedkomande har flytt frå eigedomen for godt utan atterhald om husrom der.

Ny § 39:

For at attlevande skal ha vern som nemnt i §§ 34-36, må han eller ho bu på eigedomen, seinast frå eit år etter at han eller ho blei eigar. Ved varig fråflytting eller der eigedomen ikkje blir drive på forvarleg måte, kan ein med odelsrett krevje eigedomen. Den styresmakt som kan gi dispensasjon frå dei offentlegrettslege bu- og drivepliktreglane, jfr. andre stykket, kan óg gi dispensasjon frå buplikta etter første punktum.

Desse reglane endrar ikkje på det som fylgjer av ålmenne reglar om bu- og driveplikt, men den tida attlevande har budd på eigedomen før overtakinga, reknast mot plikttida. Blir slike ålmenne reglar brote, skal styresmakta så langt mogleg varsle odelsrettshavarane før offentlegrettslege sanksjonar blir nytta.

Når ein odelsrettshavar krev eigedomen etter denne paragrafen eller § 34, § 35 eller § 36, gjeld reglane i kapittel XIV.

§ 40:

Retten til odelsløysing må gjerast gjeldande innan *6 månader* frå den dagen då dokument som gjev den nye eigaren full heimel blir tinglyst. Dette gjeld og overgang ved arv. Ved tvangssal blir foreldingsfristen rekna frå tinglysinga av tvangssal-skøytet.

Reglane i *første stykket* gjeld likevel ikkje når ein eigar med odelsrett ikkje oppfyller vilkår om bu- og driveplikt etter § 27. Andre odelsrettshavarar som hadde odelsrett då eigaren fekk tinglyst heimel, kan i eit slikt tilfelle krevje å løyse eigedomen, dersom kravet blir sett fram før det tidsromet er ute som eigaren er pålagt bu- og driveplikt for.

§ 42:

Dersom ein eigar skøyter eigedomen tilbake til ein tidlegare eigar som han ætter frå, eller eigedomen fell tilbake til den tidlegare eigaren ved arv, *eller den tidlegare eigaren kjøper eigedomen på tvangssal*, blir den tidlegare eigars odelsrett ikkje rekna for å vere tapt, endå om han hadde best odelsrett og det er gått meir enn *6 månader* sidan den andre fekk tinglyst heimel. Stoda blir i dette tilfelle den same som om den opphavelege 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 *eller nokon av dei eldre syskena eller deira liner arver eigedomen eller kjøper den på tvangssal*.

§ 43:

Ved friviljug avhending av odelsjord frå ein eigar med nedervd odelsrett, kan også dei eldre syskena og deira liner gjere odelsrett gjeldande, endå om seljaren har ått jorda med full heimel i meir enn *6 månader*. Men dei har prioritet etter seljaren si line. *Likt med friviljug avhending er arveovergang.*

Blir odelsjord ved tvangssal fråseld ein eigar som nemnt, gjeld dette også dei andre som har odelsrett etter §§ 8 og 9, men slik at dei blir ståande etter eigaren og hans line.

§ 45:

Når fleire som har odelsrett til ein eigedom overtar den saman, *gjeld § 41 andre stykket*.

§ 46:

Så lenge eit dødsbu er under offentleg eller privat skifte, går det ingen foreldingsfrist mellom bueigarane til odelseigedom i buet. *I denne tida går det heller ingen foreldingsfrist for etterkomarane deira andsynes bueigarane.*

§ 47:

Har ein ektemake heimel til ein eigedom som den andre ektemaken har betre odelsrett til, går det ingen foreldingsfrist mellom dei. *I denne tida går det heller ingen foreldingsfrist for odelsrettshavarar som ikkje kunne ha løyst dersom ektemaken med odelsrett hadde ått eigedomen.*

Første stykket gjeld tilsvarande der den eine i eit ekteskapsliknande sambuarforhold har heimel til eigedom som den andre har betre odelsrett til.

§ 48:

Så lenge ein attlevande ektemake eller sambuar sit med ein eigedom med vern mot odelsløysing i medhald av §§ 34-36, jfr. § 39, går det ingen foreldingsfrist for odelsrett til eigedomen. Dette gjeld og om odelsrettshavarane let den attlevande ektemaken eller sambuaren sitje med eigedomen ut over den tid som er fastsett i §§ 34-36.

Det går heller ingen foreldingsfrist der odelsrettshavarar ikkje kan krevje å få overta eigedomen på grunn av føresegnene i § 19 andre stykket. Dette gjeld òg der odelsrettshavarar let mora eller faren sitje med eigedomen ut over den tid som er fastsett i § 19 andre stykket.

§ 49 nytt annet punktum i annet ledd:

Når slik verdsetjing skjer ved skiftetakst, jfr. skiftelova § 125, gjeld §§ 50 og 71 andre stykket tilsvarande så langt dei passar.

§ 50:

Hefte på eigedomen som blir dekte av takstverdien kan løysingsmannen krevje avløyste, når dei er påhefta etter at foreldingsfristen tok til, jfr. § 40. *Som slikt hefte vert rekna frådeling av tomt, også om tomta blir seld i foreldingstida.* Det som her er sagt, gjeld også råderettar som er påhefta tidlegare, dersom dei er særleg tyngjande.

Avtale om forpaktning for lengre tid enn 5 år og avtale om jordleige kan løysingsmannen seie opp med verknad frå første faredag som kjem eit år etter oppseiinga og etter at han har teke over eigedomen. Avtale om leige av husrom kan han seie opp med verknad 4 månader etter at eigedomen er teken over. Oppseiing etter dette stykket – som kan gjevast når løysingssak er reist – gjeld endå om avtala ikkje gjev høve til slik oppseiing.

§ 51 første ledd:

Når eigaren av odelsjord eller odlingsjord døyr og jorda går i arv til etterkomarane hans, har ein av desse rett til på skifte å få denne utlagt til seg, på vilkår som går fram av dei etterfølgjande paragrafane. Denne retten, som blir kalla åsetesrett, gjeld

ikkje sameigepart utan der resteigedomen er eigd av ektefellen eller sambuaren til arvelataren og arvingen er etterkomar også etter denne.

Utvalgets medlemmer Falkanger, Buttingsrud Mathiesen, Opdahl og Storødegård foreslår at tredje ledd skal lyde:

Når ein åsetesarving tek over jord, gjeld reglane i konsesjonslova om bu- og driveplikt.

§ 52 tredje ledd:

Særkullsbarn til ein ektemake eller ein sambuar har ikkje åsetesrett til jord som etter § 15 blir rekna ført inn i buet av den andre åleine. Gjeld det jord som etter § 15 tredje eller fjerde ledd kan samodlast, har fellesbarn betre åsetesrett enn særkullsbarn.

§ 56 første ledd:

Åsetesarvingen har krav på at det ved skjøn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre. Verdsetjinga skal gjerast med særleg tanke på at overtakaren kan makte å bli sitjande med eigedomen. Åsetestakst må ikkje setjast høgare enn verdien av eigedomen ved odels- takst, jfr. § 49.

§ 57:

Dersom nokon som har overtatt jord på skifte i medhald av åsetes- eller odelsrett eller ved odelsløysing, innan 10 år, avhender den med ein monaleg vinst, skal det skje eit etteroppgjær dersom dette blir kravt av nokon medarving eller av saksøkte i løysingssaka - såframt saksøkte er syskenbarnet til saksøkjaren eller i nærare slektskap. *Det same gjeld der jord er overført til ein etterkomar av eigaren etter åseteliknande prinsipp, og likeeins der nokon har overtatt jord ved friviljug avhending dersom det må reknast med at det elles ville ha blitt odelsløysing.* Krav om slikt etteroppgjær må setjast fram innan 6 månader etter tinglysinga av heimelsdokumentet. Summen som avhendaren skal greie ut, blir i mangel av semje å fastsetje ved skjøn.

Desse reglane gjeld òg når deler av eigedomen blir avhenda til prisar som ligg monaleg over det ein må gå ut frå at dei blir rekna til ved åsetestaksten eller ved odelsløysinga.

Oreigning av ein eigedom eller deler av den blir i høve til reglane i denne paragrafen rekna likt med avhending. Det same gjeld feste eller grunnleige når feste- eller leigetida er minst 20 år, eller festaren eller leigaren, når tida er ute, har rett til fornying slik at tida samanlagt blir minst 20 år.

§ 63 første ledd:

Etter at stemning i odelsløysingssak er forkynt,

må saksøkte ikkje gjere noko som fører til at eigedommen blir ringare.

Etter forkynninga må han ikkje hogge meir i skogen enn det som etter utrekning og blinking av skogoppsynet svarar til verdauken på grunn av tilveksten frå då av.

Etter krav frå saksøkte skal domaren gi skogoppsynet pålegg om utrekning og blinking som nemnt. Skogoppsynet skal sende melding tilbake når utrekning og blinking er gjort.

Om saksførehavinga for avgjerder skogoppsynet tar etter *andre og tredje stykket* og om klage over slike avgjerder, gjeld same reglar som for avgjerder etter lov om skogbruk og skogvern.

Nytt siste punktum i § 69 tredje ledd:

Har saksøkte motsegner mot løysingskravet, som ikkje er avgjorde tidlegare, held saksførehavinga fram etter dei vanlege reglane for tvistemål. Skal retten setjast med meddommarar, kan desse etter loddtrekning takast mellom dei som har vore skjønnsmenn i saka. *Blir motsegna godteke, og retten finn at ho burde vore satt fram tidlegare, kan retten i orskurd påleggje saksøkte å dekke takstkostnadene heilt eller delvis.*

§ 70 annet ledd sjette punktum:

Dersom særlege omsyn ikkje gjer seg gjeldande, skal fristen etter førre punktum vere ein månad, *men sikkerhet må alltid vere stilt minst to månader før den fastsette tid for overtaking.*

§ 78 første ledd:

Reglane i *denne lova* får *óg verknad* for dei som er fødte eller adopterte før *lova vart sett i kraft*, *bortsett frå dei tilhøva som er regulert i andre og tredje leden.*

Annet ledd foreslås opphevet, mens nåværende tredje og fjerde ledd blir nytt annet og tredje ledd.

§ 79 fjerde ledd foreslås opphevet.

II. Endringer i andre lover

Skifteloven av 21. februar 1930 § 62 annet ledd:

Under offentlig skifte kan tingretten eller bobestyrelsen sette en frist på minst 6 måneder for de odels- eller åsetesberettigede loddeiere til å melde fra om det gjøres krav etter første ledd. Den som ikke gir slik melding, kan ikke senere løse fra den som eiendommen overføres til, men overfører boet eiendommen til en med dårligere odelsprioritet, blir han stående etter erververen og dennes linje i odelsrekken.

Konsesjonsloven av 31 mai 1974 nr. 19:

§ 6 (*unntak på grunnlag av erververens stilling*).

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefelens første sidelinje til og med barn av søsken. Når det gjelder jord- og skogbrukseiendommer over 20 dekar, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år. Erververen kan oppfylle driveplikten ved å leie bort jordbruksarealet som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i minst 10 år. Slik oppfyllelse av driveplikten er betinget av at leieavtalen er skriftlig, og at den fører til driftsmessig gode løsninger. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på forutsetningen for konsesjonsfritaket, jf. § 24,
2. odelsberettiget til eiendommen. *Bo- og drivepliktreglene i nr. 1 gjelder tilsvarende,*
3. staten,
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder eiendom i område som omfattes av kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Kommunalt tomteselskap hvor vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nr. 5. Bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, og ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen reknes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet. Kongen kan lempe på eller helt frita fra bo- og driveplikten etter nr. 1 og nr. 2.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under denne paragraf.

§ 6a (*bopliktens innhold*)

Erverver som etter § 6 første ledd nr. 1 eller nr. 2 har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

En eier som over tid overnatter på eiendommen

minst 50 prosent av nettene, men som ikke oppfyller vilkåret om registrering i folkeregisteret, jf. første ledd, fordi eierens øvrige husstand er bosatt et annet sted, må gi kommunen melding om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet. Meldingen må sendes skriftlig innen utløpet av ett år. Departementet avgjør om boplikten kan anses oppfylt på den måten eieren har gjort rede for.

III. Ikrafttredelse

Endringene i lov 21. februar 1930 om skifte, lov 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan bestemme at enkelte bestemmelser skal gjelde fra ulik tid.

IV. Overgangsregler

Endringene i odelsloven §§ 1, 2, 8, 21 og 40-48 får ikke virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før endringen her tar til å gjelde.

Samodling etter § 15 fjerde ledd inntreffer tidligst fem år etter ikrafttredelsen.

Endringene i § 20 gjelder bare for tilbud som fremsettes etter ikrafttredelsen.

Endringen i § 25 medfører ikke at avkall fra tiden før ikrafttredelsen blir virkningsløst.

Endringene i § 27 medfører at tidligere fastsatt bo- og drivepliktperiode på ti år reduseres til fem år.

Endringene i §§ 34-39 anvendes ikke der den odelsberettigede er død før ikrafttredelsen.

Endringene i §§ 6, 63, 69, 70 og 78 gjelder bare der sak er reist etter ikrafttredelsen.

Del III
Bør odelsrettsinstituttet opprettholdes
eller avvikles?

Kapittel 8

Innledning

Ifølge det tilleggsmandat som Utvalget fikk ved landbruksministerens brev av 2. april 2003, skal Utvalget komme «med en samlet anbefaling vedrørende spørsmålet om odelsloven, med unntak av åsetesretten, bør opprettholdes eller avvikles».

Utvalget finner det naturlig først å minne om odelsrettens særlige status ved at den er hjem-

let i Grunnloven (punkt 9) og om endel tidligere angrep på odelsretten (punkt 10), før det mer detaljert redegjøres for de synspunkter som ble gjort gjeldende ved den gjennomgripende reform som odelsloven av 1974 representerer (punkt 11). Utvalgets egne vurderinger fremgår av punkt 12.

Kapittel 9

Odelsrettens grunnlovsmessige vern

Odelsretten – og åsetesretten – har et særskilt vern gjennom Grunnloven § 107 som bestemmer:

«Odels- og Aasædesretten maa ikke ophæves. De nærmere Betingelser, hvorunder den, til største Nytte for Staten og Gavn for Landalmuen, skal vedblive, fastsættes af det første eller andet følgende Storthing.»

Den nærmere regulering som er omtalt i annet punktum, kom først ved lov angående odelsretten og åsetesretten av 26. juni 1821 (som gjaldt inntil den ble opphevet ved gjeldende lov av 1974).

En opphevelse krever vedtak i samsvar med Grunnloven § 112:

«Viser Erfaring, at nogen Del af denne Kongeriget Norges Grundlov bør forandres, skal Forslaget derom fremsættes paa første, andet eller tredie Storthing efter et nyt Valg og kundgjøres ved Trykken. Men det tilkommer først det første, andet eller tredie Storting efter næste Valg at bestemme om den foreslaaede Forandring bør finde Sted eller ei. Dog maa saadan Forandring aldrig modsige denne Grundlovs Principer, men alene angaa Modifikationer i enkelte Bestemmelser, der ikke forandre denne Konstitutions Aand, og bør to Trediedele af Storthinget være enige i saadan Forandring.»

En opphevelse strider ikke mot Grunnloven § 97 om forbud mot å gi lover tilbakevirkende kraft. Grunnloven § 97 setter ingen sperre når det dreier seg om opphevelse ved grunnlovsvedtak idet Grunnloven § 97 ikke er av høyere orden enn andre grunnlovsvedtak.

Avgjørende er derfor Grunnloven § 112. At odelsretten kan oppheves, er klart. En opphevelse strider ikke mot prinsippene eller grunnlovens ånd.

Utvalget legger til grunn at det i øyeblikket ikke finnes noe «hvilende grunnlovsforslag» vedrørende Grunnloven § 107. Det betyr rent praktisk at den raskeste vei til opphevelse er denne:

- grunnlovsforslag fremsettes i inneværende periode 2003-2004 (som er «tredie Storthing»)
- etter valg 2005 kan opphevelsesvedtak – med

tilslutning av 2/3 av Stortingets representanter – treffes. Slikt vedtak kan treffes allerede høsten 2005 etter at det nye storting er trådt sammen (som blir «det første Storthing efter næste Valg»).

- teoretisk kan vi derfor forestille oss at Grunnloven § 107 blir endret senhøstes 2005.

I og med slik opphevelse er altså odelsretten ute av Grunnloven, men ikke nødvendigvis ute av lov-boken. Skal et vedtak ha mening, må det ikke bare innebære opphevelse av innledningen i § 107 («Odels- og»), men også at odelsretten er bortfalt. Praktisk-politisk vil det her være påkrevet med endel overgangsregler, jf. at det i det utvidede mandat brukes uttrykket «avvikles».

Utvalget legger uten videre til grunn at en eventuell opphevelse av odelsretten ikke skal få konsekvenser for de erverv som er gjennomført. Som mulige modeller for overgangsregler nevnes:

(i) odelsretten består for dem som har odelsrett på opphørstidspunktet, men de kan ikke føre den videre

(ii) som (i), men med den kvalifikasjon at vedkommende må antas å ha «innrettet seg» – praktisk sett: er over en viss alder (sml. hvorledes man gjennomførte likestillingen mellom kjønnene i 1974-loven: de som var født før 1965 hadde «innrettet seg» på at gutter går foran jenter)

(iii) odelsretten består for dem som har en aktuell mulighet til å benytte den etter loven av 1974, skifteloven § 62 eller ekteskapsloven § 66. For eksempel: At eiendommen er tvangssolgt et halvt år før opphevelsesvedtaket, er ikke til hinder for at løsningssak reises.

(iv) odelsretten består der den er påberopt, typisk der det er tatt ut stevning i løsningssak.

(v) odelsretten får bare betydning der det er truffet vedtak som gir vedkommende medhold, typisk dom/kjennelse, jf. §§ 64 og 69 .

Utvalget finner ikke grunn til noen nærmere utdypning av disse – eller andre – alternativer. Det er tilstrekkelig å peke på at opphevelse av odelsretten krever grunnlovsendring, og at det i så fall må vurderes nærmere hvilket behov det er for overgangsregler.

Kapittel 10

Enkelte tidligere angrep på odelsretten

På slutten av enevoldstiden var det en betydelig liberalisering i dobbeltmonarkiet Danmark-Norge. De sterke naturrettslige strømninger førte også til angrep på odelsretten. Især må nevnes en forordning av 1811 som i realiteten innebar at odelsretten gikk over fra å være en lovbestemt rett til å bli en mulighet for en selger til å få inntatt en odelsreservasjon i salgskontrakten. Og selgeren hadde intet incitament i så henseende, fordi en slik reservasjon regelmessig ville føre til lavere pris.

Men her innebar begivenhetene i 1814 ikke bare at odelsretten ble reddet, den ble endog gitt et særdeles godt fundament i en egen grunnlovsbestemmelse, slik som nevnt ovenfor. At odelsretten den gang ble ansett som viktig, fremgår også av at ett av Stortingets kamre fikk navnet Odelstinget.

Et halvt hundreår senere var imidlertid odelsretten på ny i faresonen. Forslag om opphevelse av odelsretten fikk endog flertall på Stortinget i 1857, men flertallet (64-46) var ikke tilstrekkelig etter Grunnloven § 112. Ved en ny avstemning noen år senere – i 1860 – var det bare 46 som voterte for opphevelse.

Like etter århundreskiftet kom det et nytt fremstøt, jf. Ot.prp. nr. 14 (1906-07). Her var det ikke tale om avskaffelse av odelsretten, men om ganske omfattende inngrep. I NOU 1972:22 side 12 er det gitt denne sammenfatning:

«Proposisjonen avviste tanken om at odelsretten skulle takast bort, og likeins tanken om at instituttet skulle omskipast til ein forkjøpsrett etter historisk mønster. Derimot vart det gjort framlegg om fleire radikale brigde i gjeldande

rett. Soleis skulle odelshevdstida setjast til 30 og preskripsjonstida til 2 år. Krinsen av dei som hadde odelsrett, skulle avgrensast til å gjelde barn, barnebarn og barn av sysken til ein som hadde ått garden med odelsrett. Vidare inneheldt framlegget endringar i prosessmåten. For å motverke misbruk, skulle lova ha føresegner om ansvar for den som reiste løysingssak, men seinare let saka falle. Eit avsnitt i proposisjonen handlar om eigedomar som skulle vere unna tekne frå odel. Dette galdt i første rekkje bergverk, fabrikkar og andre industrielle anlegg med tilhøyrande jord. Dinstøt særskilt matrikulerte hustomter, og endeleg var det eigedomar som kongen hadde fastsett skulle kjøpast til offentlege føremål, til dømes sjukehus. Alle desse eigedomane skulle, etter lovframlegget, ikkje kunne løysast på odel. Rett nok fastsette odelslova av 1821 at det ikkje kunne vinnast odel på bergverk, fabrikkar og manufakturar, jfr. § 4, men dette hindra ikkje at ein slik eigedom som det kvilde odel på frå før, vart løyst på odel. Føresegnene skulle hindre slik løysing. Lovframlegget hadde og eit eige avsnitt om åsetesretten.

Proposisjonen vart gjennomgått av justiskomiteén og landbrukskomiteén i fellesskap, og her var det sterk stemning mot fleire av føresegnene, som vart forkasta ved voteringa»

Resultatet av proposisjonen ble til slutt at vi fikk en egen lov om odelsfrigjøring: lov av 16. juli 1907 nr. 1 angående forandringer i og tillegg til lovgivningen om odelsretten og åsetesretten (sml. gjeldende lov §§ 30-33, jf. også §§ 3 og 24).

Kapittel 11

Odelsloven av 1974 og holdningen den gang til odelsretten

11.1 Bakgrunnen for lovarbeidet som førte til odelsloven av 1974

Det grunnleggende arbeide som ledet til loven av 1974, ble utført av Sivillovbokutvalet. Dette utvalg som ble nedsatt ved kongelig resolusjon av 10. april 1953, fikk et mandat som er sammenfattet slik i Ot. prp. nr. 16 (1959) side 2:

«å gjere framlegg til kodifikasjonslover for tingsretten og panteretten og framlegg til nye lovføresegner om odels- og åsetesretten.»

I henhold til resolusjonen skulle Sivillovbokutvalet rådføre seg med Justisdepartementet om arbeidsoppgavene. Ved brev av 15. august 1963 godkjente Justisdepartementet at Sivillovbokutvalet tok fatt på arbeidet med odels- og åsetesretten, men arbeidet ble først for alvor igangsatt i 1971 etter at Sivillovbokutvalet hadde avgitt sin innstilling om tomtefeste. Innstillingen om odels- og åsetesretten ble avgitt i april 1972 som NOU 1972:22. Og dette arbeidet ledet så til Ot.prp. nr. 59 (1972-73) og Ot. prp. nr. 22 (1973-74), jf. Innst. nr. 60 (1973-74), som igjen resulterte i lov av 28. juni 1974 nr. 58, det vil si gjeldende odelslov.

11.2 Sivillovbokutvalets syn på odelsretten

Sivillovbokutvalets mandat nevnte ikke spørsmålet om odelsrettens opprettholdelse, men Sivillovbokutvalet fant det naturlig å drøfte dette:

«Når ein skal ta odelsretten og lovgjevinga om den opp til drøfting, er det første spørsmålet som reiser seg om odelsretten i det heile høver inn i vårt moderne samfunn, eller om den har spela ut si rolle og bør takast bort» (NOU 1972: 20 side 27).

Det pekes på at etter odelsfrigjøringsloven av 1907 har spørsmålet om opphevelse av odelsloven ikke for alvor vært fremme i den offentlige debatt. De reformer vi har hatt, har ikke vært «grunngeve med at odelsretten allment er utenleg eller uhel-

dig, men har teke sikte på å motverke einskilde manglar som utviklinga har klårlagt» (side 28).

Hovedpunktene i den videre argumentasjon fremgår av endel sitater (side 28-29):

«Alt dei æreverdige tradisjonane som knyter seg til odelsretten må vere eit varsku, der- som det for alvor skulle bli tale om å ta ret- ten bort. Odelsretten har gjennom heile saga vår hatt ein høg plass i rettskjensla. Tanken på ætta og ættegarden har alltid spela ei viktig rolle ...

Dei reint emosjonelle faktorane ... var nok sterkare så lenge vi i hovudsak var eit reint bondefolk, der dei fleste var knytte til jorda og gardane ...

Går ein over frå dei «immaterielle verdiane» til ei meir nøktern vurdering, er det klart at odelsretten historisk sett har vore av stor praktisk verdi for bondefolket og for samfunnsutvik- linga i det heile. Den har motverka storgods- oppsamling og gjort sitt til å sikre ein sjølvei- gande, fri og uavhengig bondestand. ...

Også i dag har odelsretten viktige oppgåver, - praktisk, økonomisk og sosialt. Er konjunk- turane dårlege og gjelda stor, gjer odelsretten sitt til å skape tryggleik og ro. Går det gale og garden vert seld på tvangsauksjon, har bonden odelsretten å falle tilbake på. ...

Som ein alt har vore inne på har denne tryggleiken gjort sitt til å fremje innsats og til- takshug på gardane og dermed verka til å betre driftsresultatet i jordbruket ... Ansvarskjensle for ætt og gard vert styrkt gjennom odelsret- ten ...

Odelsretten motverkar at jordbruksjord vert handelsvare og spekulasjonsobjekt. Odels- bonden kan ikkje så godt by jorda fram til fritt sal når både han og kjøparen veit at løysings- retten trugar i bakgrunnen. Det er grunn til å tru at odelsretten og har ein prisdempande verknad. ...

At jordbruksjorda i landet er på bondehen- der vil seie at den er i hendene på dei som gjen- nom tradisjon og opplæring er best skikka til å drive og stelle den. Odelsretten er ei bremse mot brå omskifte i eigedomstilhøva, - den jam- nar overgangen mellom ættledane og skapar kontinuitet og stabilitet.

Det har vore halde fram at odelsretten har

sitt å seie for den tilknytning ungdomen kjenner til jordbruksnæringa. Odelsarvingen kjenner seg gjerne knytt til garden og ætta med sterke band, - han ser ei skyldnad til og ei livsoppgåve i å ta over odelsgarden, og vert verande der. «Flukta frå landsbygda» ville kanskje hatt eit endå større omfang utan odelsretten.»

Sivillovbokutvalets oppsummering og konklusjon fremgår av følgende (side 29):

«Utvalet har kome til at ei sterk overvekt av grunnar talar for å halde oppe odelsretten. Hovudinnhaldet i odelsskipnaden - innløysingsretten for slekta - har sterk forankring i norsk tradisjon og allmenn rettskjensle, og retten fyller etter utvalet sitt syn framleis viktige funksjonar som ikkje lett kan stettast på fullnøyande vis gjennom lovgjevinga elles. Ret nok kan det visast til verknader av odelsretten som alle vil vere samde om er uheldige. Dette er for det første ikkje noko som gjeld berre odelsretten eller den særskilt, - tilsvarande kan ein finne også i mange andre større lovverk. Dernest må det seiast at dei motsegnene som har vore gjort gjeldande på dette grunnlaget ikkje råkar sjølv grunn tanken med odelsinstituttet, men rettar seg mot visse sider ved utforminga av reglane i gjeldande lov: odelsretten let seg alt for lett misbruka, odelsreglane er eit hinder i arbeidet med å skape meir rasjonelle driftseiningar i jordbruket, - for å nemne eit par av dei viktigaste innvendingane mot odelsretten. Utvalet meiner det let seg gjere å forme ut reglar som både gjev betre samsvar mellom odelsretten og dei grunnutnyttingslovene vi har, og som kan hindre at retten vert brukt til å fremje føremål som ligg på sida av intensjonane bak odelskipnaden. Dette kan gjerast samstundes som ein tek vare på det mest verdfulle ved denne særmerkte retten. Å kome fram til løysingar som på beste måte sameinar desse omsyna har utvalet

sett som hovudoppgåva si i samband med dette lovarbeidet.»

11.3 Justisdepartementets syn

I Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 5-6 gir Justisdepartementet et sammendrag av Sivillovbokutvalets argumentasjon og dets konklusjon gjengis (slik som like ovenfor). Dertil refereres uttalelser fra høringsrunden, og det bemerkes at høringsinstansene enstemmig har gitt sin tilslutning til Utvalets konklusjon.

Departementets egen konklusjon er kortfattet:

«*Departementet* kan heller ikkje sjå nokon grunn til no å avskipe odelsretten, som har lang tradisjon og tvilaust framleis har sterk forankring i norsk rettskjensle, særleg på landsbygda. Departementet er difor einig i at odelsretten vert halden oppe. Men departementet er også samd i at det er trong for revisjon av odelsretten, slik at den ikkje vert til hinder for rasjonell landbruksdrift eller gjev høve til misbruk» (side 6-7).

11.4 Den utvidede stortingskomité's syn

Enda kortere er innstillingen fra den utvidede justiskomité:

«I og med at det ikkje frå noko hald er gjort framlegg om å oppheve odels- og åsetesretten, noko som i tilfelle ville ha gjort det naudsynt å oppheve § 107 i Grunnlova, synest nemnda det ikkje er så mykje å seie om odels- og åsetesretten reint allment» (Innst. O. nr. 60 (1973-74) side 2).

Kapittel 12

Utvalgets syn på spørsmålet om odelsretten bør opprettholdes

12.1 Noen prinsipielle utgangspunkter

Med sikte på drøftelsen av odelsretten i år 2003 er det hensiktsmessig å starte med en kort karakteristikk:

- odelsretten er en privatrettslig særrett for den slekt som gjennom en viss tid har hatt tilknytning til en bestemt landbrukseiendom, og slik at det mellom de i slekten som har odelsrett, er en rangordning (prioritetsrekkefølge)
- særretten innebærer
 - fortrinnsrett til å overta odelseiendommen på arveskifte,
 - løsningsrett når eiendommen ved frivillig disposisjon eller tvangssalg kommer ut av slekten
 - løsningsrett for den bedre prioriterte overfor den dårligere prioriterte erverver av eiendommen.

I norsk sammenheng er odelsretten enestående i og med at det ikke finnes noen sammenlignbar lov-satt særrett i samfunnet for øvrig. Det kan heller ikke etableres noen sammenlignbar slektsmessig fortrinnsrett ved avtale, jf. Grunnloven § 108:

«Ingen Grevskaber, Baronier, Stamhuse og Fideikomisser, maa for Eftertiden oprettes.»

Denne bestemmelsen bør sees i sammenheng med:

- lov indeholdende særlige Bestemmelser angaaende Leilændingsgods tilhørende Stamhuse og visse Stiftelser m.v. av 23. juni 1888 nr. 3 § 13, der det heter:

«Naar der herefter i Testament, Gavebrev eller anden Bestemmelse udstedes Forbud mod Afhændelse av Jordeiendom, skal saadant Forbud kun være lovlig forbindende indtil en bestemt betegnet og ved Forbudets Udstedelse tilværende Persons Død, eller om ingen saadan er nævnt, indtil 30 år efter Utstederens Død.»
- lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr. 64 § 6 med hovedregelen i første ledd (regelen er ufravikelig, jf. tredje ledd):

«Løysingsrett gjeld ikkje for lengre tid enn 25 år.»

Odelsretten og åsetesretten har en lang og viktig historisk tradisjon i Norge. Sivillovbokutvalets beskrivelse av odelsretten (referert ovenfor under punkt 11.2) er fortsatt representativt for de oppfatninger og holdninger som preger store deler av befolkningen. På den annen side kan det hevdes at odelsretten og åsetesretten er i strid med prinsippet om likhet uten hensyn til fødsel og slekt. For Utvalget er utgangspunktet derfor at odels- og åsetesretten i dag ikke kan legitimeres bare ut fra en viktig historisk tradisjon. Instituttens berettigelse må ligge i at de fordeler som lovverket gir, oppveier de negative sidene. Ut fra dette må det foretas en bred vurdering der også betydningen av konsesjonsloven og jordloven trekkes med.

Fremstillingen foran i punkt 4 viser at i andre land som det er naturlig å sammenligne seg med, er det en del regler av åsetesrettslig karakter, det vil si lovregler om hvem av arvingene som har fortrinnsrett til å overta når eieren dør. Nærmest vår odelsrett er de sveitsiske reglene i «Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht». Disse reglene er ikke bare av åseteslignende karakter, men gir også en løsningsrett for arvingene der eiendommen selges ut av slekten. De islandske reglene rekker videre enn de norske, idet en eiendom som av myndighetene erklæres å være «ættaróðal» – etter begjæring fra eieren og med samtykke av dennes barn over 16 år – ikke kan selges ut av slekten, bortsett fra ved tvangssalg. Ordningen gjelder for vel 2 prosent av landbrukseiendommene på Island.

Ved den nærmere vurdering av positive og negative sider ved odelsretten vil Utvalget i første omgang sondre mellom virkninger innad i slekten og virkninger i forhold til det større samfunn (punkt 12.2 og 12.3). Deretter vil det bli sagt noe om forholdet mellom odelsrett og åsetesrett med sikte på spørsmålet om odelsretten bør opprettholdes (punkt 12.4) før det foretas en sammenfatning og trekkes endelige konklusjoner (punkt 12.5).

12.2 Odelsretten og slekten

12.2.1 Holdninger som et resultat av odelsretten

Odelslovutvalgets oppgave er å vurdere odelsretten i forhold til de landbrukspolitiske målsettinger som er vedtatt av Stortinget, men mandatet omfatter også en bredere generell vurdering av odelsrettens berettigelse i våre dager. Dette innebærer en gjennomgang og analyse av lovens bestemmelser enkeltvis, og sett under ett. I forbindelse med dette arbeidet er det viktig å merke seg at effekten av odelsretten ikke bare er den blotte funksjonen av regelverket – en sentral sideeffekt er at odelsretten preger holdningene og målsettingene til næringsutøverne i landbruket, ut over det som regelverket regulerer. Odelsrettens betydning ligger således på to plan – regelverk og holdninger. Holdningene preger i sin tur både den eldre og den yngre generasjons valg og ønsker i tilknytning til driften, og generasjonsskifter vedrørende eiendommen. Det vises her særlig til punktene 11.2 og 11.3 ovenfor, samt tradisjonen med å legge åseteslignende prinsipper til grunn ved generasjonsskifter, jf. punkt 12.2.2 nedenfor.

12.2.2 De rettslige virkningene av odelsretten

En rettslig karakteristikk av odelsrettens betydning i slekten kan stikkordsmessig gjøres slik:

- et fast regelverk avgjør hvem som kan kreve eiendommen, når eieren dør eller eiendommen på annet vis skifter eier. Det vil si at det er forutberegnelighet med hensyn til suksessjon,
- denne forutberegneligheten gir den som har best odelsrett, mulighet til å forberede seg til overtagelsen gjennom erfaring og utdanning, og den avskjærer kanskje mindre tiltalende forsøk på å «innynde» seg hos eieren,
- eiendommen beholdes udelt,
- den markerer i dag likestilling mellom kjønnene i relasjon til eierskap og drift av landbruks-eiendom,
- de forholdene som er nevnt ovenfor innebærer at eieren har større sikkerhet for at hans innsats og disposisjoner blir av betydning for neste generasjon.

I dag er det altså slik at odelsretten kommer til anvendelse ved de fleste typer eiendomsover-

gang, så som fritt salg, tvangssalg, bytte,¹⁾ gave og arv.²⁾

Åsetesretten står her i en annen stilling ved at eieren fritt kan overdra, så lenge han lever – mot eller uten vederlag – til hvem han vil av barna, eller til en utenforstående. Mener for eksempel eieren at yngste barn bør overta fordi vedkommende er best skikket, eller av andre grunner bør ha gården, kan eiendommen overdras til vedkommende. Men har eieren ikke rukket å gjennomføre overdragelsen idet han/hun – kanskje helt uventet – dør, kommer åsetesreglene til anvendelse. Her er det således en vesentlig forskjell mellom odelsretten og åsetesretten.

Åsetesretten innebærer at når eieren av en landbrukseiendom (en eiendom som fyller kravene til odlingsjord) dør og etterlater seg livsarvinger (barn eller barnebarn der barna er døde), vil åsetesretten føre til at det eldste barnet (eventuelt dets barn) kan kreve å overta eiendommen udelt. Ønsker ikke eldste barn å overta, går retten videre til nesteldste (eventuelt dennes barn), og så videre. Avdødes ønske manifestert gjennom et testament endrer antakelig ikke på dette (jf. for eksempel *Rygg og Skarphnes* side 235 og *Falkanger* side 315).³⁾ Åsetesretten er på ett vis «sterkere» enn odelsretten ved at den kan utøves selv om eiendommen bare i kort tid har vært i avdødes eie, og dertil kommer at den åsetesberettigede i alminnelighet kan kreve å få eiendommen overtatt til en pris «som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre». Ved en slik rimelig overtagelsessum begunstiges den overtagende på bekostning av de øvrige arvinger.

I de langt fleste tilfellene (og særlig når det gjelder gårdsbruk med næringsmessig betydning av større omfang), skjer imidlertid overdragelse av landbrukseiendom mens eieren fortsatt er i live. I slike tilfeller kommer ikke reglene om åsetesrett til anvendelse, det er odelsretten den forbigåtte søster eller bror må gjøre bruk av for å få hånd om eiendommen. Selv om åsetesretten ikke har noen rettslig betydning i de tilfeller eiendommen overdras mens eieren lever, er det slik at åsetesrettens vederlagsprinsipper ofte rent faktisk får en avgjørende innflytelse på prisen. Dette skjer ved at eieren overdrar eiendommen til eldste barn mot en pris som samsvarer med den pris som ville blitt gitt dersom eieren hadde beholdt eiendommen til

¹⁾ Bortsett fra de tilfeller som er nevnt i odelsloven §§ 16 og 18.

²⁾ Ektefellen har etter §§ 34 – 36 en nærmere definert rett til å sitte med eiendommen i uskifte.

³⁾ Etterlater eieren seg ektefelle, vil ektefellen i mange tilfeller kunne kreve å sitte i uskiftet bo. Denne rett går foran åsetesretten, det vil si at åsetesretten kan utøves når uskiftet opphører, jf. for eksempel *Falkanger* side 315.

sin død. Utvalget mener det er grunn til å anta at denne praksisen – som ikke følger av rettsreglene – hviler på en innarbeidet oppfatning om hvilken fremgangsmåte som ut fra den odelsrettslige tradisjon er akseptabel og hensiktsmessig ved generasjonsskifter i landbruket.

Dersom åsetesretten aksepteres, er det ikke grunnlag for å rette innvendinger mot odelsretten der den overlappes av åsetesretten. Søkelyset må derfor i nærværende sammenheng rettes mot de tilfeller der odelsretten rekker lenger enn åsetesretten, nemlig:

- i. der eieren dør og de odelsberettigede arvinger ikke er avdødes livsarvinger
- ii. der eieren dør og det utenfor arvingenes krets er (bedre) odelsberettigede
- iii. der eiendommen blir overført (frivillig eller på annet vis), og erververen utsettes for odelsløsningskrav fra en eller flere av de odelsberettigede.

I disse situasjoner møter vi to forhold: Dels er det slik at odelsretten kan komme på tvers av eierens ønsker og disposisjoner, for eksempel slik at hans testament til fordel for ett av barna eller for en utenfor slekten, ikke blir stående. I mange tilfeller vil forøvrig slike disposisjoner kunne bli rammet allerede av de arverettslige pliktdelsregler. Dette første forhold omtales nærmere nedenfor i punkt 12.3.4. Det annet er at det etableres en rangordning mellom slektsmedlemmene med hensyn til hvem som kan kreve å overta landbrukseiendommen. Er det flere søsken som ønsker å overta, kan de situasjoner som nå holdes for øye, knapt foranledige bemerkninger ut over dem som vedrører åsetesretten. Hvor det for eksempel er avdødes (eventuelt selgerens) søsken eller hans eller hennes nevøer/nieser som konkurrerer ved et dødsfall (eventuelt ved en overførsel av eiendomsretten til en utenfor slekten), er «konkurransesvidningen» neppe så påtagelig at det kan argumenteres for at odelsretten bør oppheves dersom åsetesretten beholdes.

12.2.3 Odelsretten og slekten – sammenfatning

Åsetesretten gir en fordelingsregel der den eldste har første prioritet utelukkende ut fra fødselstidspunktet. Når mor eller far dør og etterlater seg en landbrukseiendom, vil således eldste barn kunne kreve å overta landbrukseiendommen udelt, og dertil kommer at vedkommende også har mulighet til å overta til en gunstig pris – hvilket innebærer at de øvrige søskens arv blir mindre. Noen sammenlignbar ordning har vi ikke for øvrige for-

muesverdier. Innad i slekten vil det derfor et stykke på vei være unødvendig å påberope odelsretten på grunn av åsetesretten. De fleste overdragelser av landbrukseiendom skjer mens eieren er i live, og da kommer åsetesretten ikke til anvendelse. Som nevnt legges imidlertid åsetesrettens prinsipper ofte til grunn ved overdragelser i levende live, men en slik ordning vil trolig svekkes dersom odelsretten oppheves. Der eiendommen også er odelsjord – og det er den i de fleste tilfeller – vil odelsretten kunne brukes av en eldre datter der for eksempel foreldrene overdrar eiendommen til en yngre sønn.

12.3 Odelsretten og samfunnet

12.3.1 Innledning

I et større samfunnsperspektiv blir spørsmålet hvilke fordeler odelsretten bringer, veiet mot de begrensninger odelsretten gir i en eiers faktiske handlefrihet og den fortrinnsrett odelsretten gir en slekt i forhold til borgerne for øvrig.

Utvalget vil først diskutere de argumenter som vanligvis anføres til fordel for odelsretten (12.3.2). Dette vil i betydelig utstrekning kunne skje ved henvisning til drøftelsen foran om odelsretten og de landbrukspolitiske målsettinger. Utvalget vil likevel for enkelthets skyld gjenta endel av det som der er sagt, men også fordi perspektivet kan bli et noe annet når spørsmålet gjelder fastholdelse eller avvikling av odelsretten. De fordeler som odelsretten gir, må sammenholdes med øvrige virkemidler som samfunnet råder over i dag (12.3.3). Deretter vil Utvalget omtale de mulig negative sider ved en fortrinnsrett knyttet til fødsel (12.3.4) før det foretas en oppsummering (12.3.5). Den endelige konklusjon kommer i 12.5, men forholdet til åsetesretten nødvendiggjør enkelte bemerkninger forut for det (12.4).

12.3.2 Argumenter til fordel for odelsretten

I debatten om odelsretten inngår det en lang rekke argumenter som Utvalget for oversiktens skyld vil gruppere ved hjelp av noen stikkordpregede overskrifter – selv om dette innebærer en viss overlapping (at for eksempel et godt jordbruk har sammenheng med distriktsbosetting turde være klart, jf. bokstav a nedenfor sammenholdt med bokstav d).

a. bedre landbruk

Den odelsberettigede har naturligvis ikke særlige

genetiske fortrinn med hensyn til god drift av et gårdsbruk. Det har imidlertid vært – og er fortsatt – en utstrakt oppfatning om at odelsretten gir et bedre landbruk. Bakgrunnen for dette ligger i den følelsesmessige tilknytning til gården, og at den sikkerhet og forutberegnelighet som odelsretten gir, skaper grobunn for et godt landbruk: Den best prioriterte kan og vil forberede seg på overtagelse – gjennom arbeidserfaring og teoretisk utdannelse. Denne forberedelsen virker sammen med tradisjonen om at eiendommen skal gå videre til neste generasjon i bedre skikk. Sivillovbokutvalet beskrev dette slik:

«At jordbruksjorda i landet er på bondehender vil seie at den er hendene på dei som gjennom tradisjon og opplæring er best skikka til å drive og stelle den» (NOU 1972:22 side 29).

Det er vanskelig å dokumentere utsagn som nevnt ovenfor, særlig fordi disse først og fremst har sin rot i holdninger og i mindre grad i målbare størrelser. På denne bakgrunn er det også vanskelig å si med rimelig sikkerhet hvorvidt forholdet vil bli annerledes dersom odelsretten avvikles. Det er nærliggende å anta at landbrukseiendom i betydelig utstrekning vil bli i slekten selv om odelsretten forsvinner, og at det vil være en som peker seg ut – eller blir utpekt – som fremtidig overtager, og derfor vil forberede seg ved å få den nødvendige erfaring og skolering – på tilsvarende vis som i mange andre næringer.

Det vises i den forbindelse til konklusjonene foran i 5.2.4 hvor det blant annet sies:

«Det er ... ikke grunnlag for å anta at odelsretten alene har noen bevisst betydning ved de odelsberettigede brukernes valg av skolering og overtakelse. Trolig er det først og fremst den rene landbruksinteressen som står sentralt. Fra den potensielle overtakerens side kan det likevel være et tilleggsmoment at odelsretten anses å sikre forutsigbarhet for den som ønsker å overta, og slik sett indirekte ha betydning for dennes bestemmelse om å skolere seg med sikte på overtakelse av gården. Motsatt kan det være slik at den som ikke har sikkerhet for at han/hun får overta eller på annen måte få tak i landbrukseiendom, heller ikke i like stor grad tar sjansen på å bruke tid og penger på landbruksfaglig skolering.

Odelslovutvalget konstaterer videre at det oftere er positiv næringsinntekt og høyere næringsinntekt på bruk som drives av odelsberettigede brukere, enn på bruk som drives av ikke odelsberettigede brukere. Det er vanskelig å trekke noen absolutte konklusjoner om

hva som er bakgrunnen for disse forskjellene. En nærliggende forklaring kan være at odelsberettigede brukere har bedre landbruksfaglig skolering enn ikke odelsberettigede brukere, jf. punkt 5.2.2 ovenfor. Andre årsaker kan være en rimelig inngangspris til landbruksyrket som følge av nærhet til overdrager eller oppvekst og arbeid på eiendommen, med videre. Heller ikke på dette punktet er det sannsynlig at odelsretten har noen stor betydning for driften av eiendommen, men det er ikke utenkelig at den kan ha en psykologisk virkning for den som ser gården som en slektseiendom og arbeider og planlegger for at også etterkommerne skal kunne nytte eiendommen som arbeids- og bosted.»

Utvalget vil understreke at også de sosiokulturelle faktorer og erfaringer spiller en rolle i dette spørsmålet. Tove M. Bolstad har beskrevet dette slik:⁴⁾

«Odelsretten er en rett til, men ikke en plikt til, å overta en gård. Plikten ligger på det moralske plan. Mange odelsgutter og noen odelsjenter har kjent sin rett og plikt fra de var små. De har blitt tatt med i arbeidet og blitt motivert til å overta og drive familiegården videre.»

b. gårdbrukeren er selveier

Det er en landbrukspolitisk målsetting, som har lange tradisjoner hos oss, at den som driver gården, skal eie den.

Som nevnt foran i punkt 5.8 er dataene om eierforholdet til landbruksjorden ikke de beste (jf. St.meld. nr. 19 (1999-2000) side 120), men landbrukstillingen av 1989 er tilstrekkelig til dokumentasjon av at det helt overveiende antall eiendommer er eiet av enkeltpersoner (176.102 eiendommer som utgjorde 96,3 prosent av totalen).

Et annet spørsmål er om eier- og brukerforhold faller sammen. Dette er omtalt foran i punkt 5.3, og der er det pekt på at tallene for produksjonstilskudd gir en indikasjon på hvor langt det er samsvar. Tallmaterialet fra Statens landbruksforvaltning vedrørende produksjonstilskudd pr. 31. juli 2001 angir antall tilskuddssøknader til 61.729, hvorav 5.196 fra forpaktere. Hvor søker var eier – altså i 56.533 tilfeller – hadde 31.656 av disse leiejord. Med andre ord: Der det drives såvidt aktivt jordbruk at produksjonstilskudd er aktuelt, har søkeren i mer enn halvparten av tilfellene leiet jord. Andelen leiejord var her på landsbasis 27,35 prosent. Medregnes forpaktingsbrukene var leiejordsandelen på 33,5 prosent, jf. foran i punkt 5.3.1.

⁴⁾ «Kvinnerettslige arbeidsnotater» nr. 60 (juni 2003) side 8.

At vi historisk har hatt en selveiende bondestand i større utstrekning enn i mange andre land som det er naturlig å sammenligne oss med, må antagelig tilskrives en rekke omstendigheter. En av disse har etter Utvalgets oppfatning utvilsomt vært odelsretten. Dette gjelder også dagens situasjon.

Utvalgets konklusjon på dette punkt blir at odelsretten har bidratt til og fortsatt bidrar til at landbruksarealene eies av enkeltpersoner, og disse arealene drives også i betydelig grad av eierne. Utviklingen i løpet av de siste tiår er slik at næringsutøverne i landbruket i økende grad bruker leiejord, men dette er en utvikling som er enda klarere i andre land i Nord-Europa, jf. foran i punkt 5.3.1. Det er således tvilsomt om denne utviklingen har sammenheng med odelsretten, men Utvalget vil komme tilbake til dette nedenfor under bokstav c.

Hvorvidt det finnes like egnede eller mer effektive virkemidler for å fastholde den landbrukspolitisk ønskede struktur, kommer Utvalget tilbake til nedenfor.

c. riktig eiendomsstruktur

Ovenfor under bokstav b er forholdet mellom eiendomsenhet og driftsenhet berørt. Her under bokstav c skal det sies noe mer om eiendomsstrukturen. Foran i punkt 5.3.1 er det nevnt at tall fra Statens landbruksforvaltning knyttet til produksjonstilskudd for 2001 viser at det gjennomsnittlige jordbruksareal pr. landbrukseiendom var 68,44 dekar, mens den gjennomsnittlige driftsenhet var vesentlig større, nemlig 164,17 dekar.

Fra Utvalgets konklusjon i punkt 5.3.3, gjengis:

«Utvalget bemerker at odelsretten klarligvis ikke bidrar til å redusere gapet mellom eier- og driftsenheter. Problemet i nærværende sammenheng er hvorvidt odelsrett er til hinder for en hensiktsmessig eierstruktur. Forsåvidt vil Utvalget peke på at det ikke foreligger håndfaste bevis for eller statistikk som kan sannsynliggjøre at odelsretten er en hemsko for en ønsket reduksjon av den forskjell mellom eiendomsenheter og driftsenheter som tallene ovenfor viser. Men Utvalget mener likevel at det må kunne konstateres at odelsretten i mange tilfeller virker til å opprettholde den eksisterende eierstruktur slik at varig etablering av større driftsenheter blir vanskeligere. Forsåvidt deler man den oppfatning som Næringskomiteens flertall har gitt uttrykk for:

«Topografien og reglene om odel, arv og skifte er eksempler på slike rammevilkår, rammevilkår som trekker i retning av tilpasning

som bidrar til å opprettholde mange små eier- og bruksenheter» (side 39).

De nærmere grunner til dette kan angis slik:

Til odelsretten er det knyttet sterke tradisjonelle oppfatninger om at gården skal gå videre til neste generasjon, helst i bedre stand enn da den ble overtatt. Slike forestillinger om plikt overfor slekten kan bidra til at eieren av en odelseiendom nøler med å selge. Ofte kan eieren se i øynene at eiendommen er liten – kanskje for liten – i forhold til hva våre dagers jordbruksdrift tilsier. Isteden for å ta et standpunkt, blir det skjøvet på problemet: Jorden leies bort til naboen, og så blir det neste generasjon som må treffe avgjørelsen.

Dersom eieren er villig til å selge, kanskje på det vis at bygningene med litt tomt til skilles fra og beholdes, kan de øvrige odelsberettigede være en hindring eller i det minste en begrensende faktor. Skal en kjøper være trygg der det er andre odelsberettigede enn selgeren, må det ordnes med odelsretts- eller løsningsrettsavkall, jf. odelsloven § 25. Ofte er ikke en odelsberettiget villig til å gi slikt avkall; vedkommende vil selv overta, eller vil i alle fall ikke ta noe umiddelbart standpunkt – hvilket kan føre til at en selger må leve i uvisshet i inntil ett år etter at skjøte er tinglyst. Uvisshet av dette slag kan være et alvorlig, kanskje avgjørende lyte ved eiendommen sett med en kjøpers øyne.

Er det mindreårige odelsberettigede, kompliseres avkallsspørsmålet ytterligere ved at avkall krever overformynderiets samtykke, jf. vergemålsloven § 55. Gjennomgående er overformynderiene tilbakeholdne med å gi samtykke.

Denne negative siden ved odelsretten kan tenkes balansert, især dersom det antas at odelsretten inspirerer til en ekstra innsats fra eierens side. Dette moment kan være svakere der eieren nøyer seg med å leie bort jorden.

I tilknytning til dagens arealgrenser vil Utvalget tilføye:

Jo lavere arealkravene til odlingsjord er, desto oftere hender det at odelsretten brukes for å sikre en bolig mer enn en arbeidsplass. Og dermed vil det kunne bli vanskelig å få slått mindre eiendommer sammen med større for å styrke næringsgrunnlaget for den større jordbrukseiendom. En liberal fradelingspraksis, jf. jordloven § 12, kan dempe denne effekten. Men det må ikke oversees at den mulighet odelsretten gir til å overta et småbruk med endel jord kan være fristende.»

Som nevnt ovenfor under bokstav b er det bedre samsvar mellom eier- og bruksstruktur i Norge enn i de fleste andre europeiske land. På den annen

side er de norske brukene ikke store i nord-europeisk sammenheng. Tradisjonelt skyldes nok dette for en stor del at odelsloven og konsesjonslovene har fungert som et hinder mot storgodsoppsamling i Norge, men her har nok også forhold som topografi og ulikeartet jordbruk i forskjellige landsdeler hatt betydning. Imidlertid har det i noen grad også vært slik at odelsloven og konsesjonslovene, direkte eller indirekte, har stått i veien for rasjonalisering av de minste brukene. Det er særlig på denne bakgrunn at Utvalget har foreslått endringer i odelsloven §§ 1 og 2, jf. punkt 6.1.2.

I etterkrigstiden er det grunn til å anta at også overføringene innen landbruket har vært medvirkende til å opprettholde relativt små driftsenheter i Norge. Med de rammevilkår jordbruket hadde fra 1950-tallet og frem til 1990-tallet var behovet for bruksrasjonalisering således ikke så stort. I tillegg er det nok slik at bøndene selv har lagt større vekt på langsiktighet og livsvilkår fremfor høy inntekt.

Videre er det grunn til å anta at bo- og drivepliktbestemmelsene har hatt betydning for å opprettholde småskalajordbruket. I tillegg har utvilsomt prisreguleringen bidratt til å dempe omsetningen av landbrukseiendommer, blant annet ved at en del eiere ikke ville fått tilstrekkelig igjen ved salg av gården, for eksempel til å kjøpe seg en bolig et annet sted.

Som det fremgår ovenfor har faktorer som virker ved siden av odelsretten, trolig større betydning for eiendomsstrukturen enn selve odelsretten. Samtidig har odelsretten ikke vært uten betydning i relasjon til dette spørsmålet. Odelslovutvalget har derfor foreslått endringer i odelsloven (punktene 6.1.2, (§ 2) 6.6.2 (§ 20) og 6.10 (§ 40)), med sikte på å minimalisere disse problemene (økning av grensen for odlingsjord slik at man i utelater bruk som i hovedsak har betydning som bosted, og endring av den alminnelige løsningsfristen til seks måneder. Ytterligere reduksjon av løsningsfristen kan man få ved tilbudsregelen i § 20).

d. opprettholdelse av distriktsbosetting, med lokalt eierskap til landbrukseiendommer

Det legges i mange sammenhenger til grunn at odelsretten bidrar til å opprettholde bosettingen i distriktene med lokalt eierskap til landbruksjord. Også dette problemkompleks har Utvalget drøftet foran i punkt 5.4.5.

Utvalget peker der på «at arbeidsplasser er det viktigste vilkåret for stabil bosetting og vitalitet i distriktene» og at «utviklingen i landbruket går mot stadig færre driftsenheter samtidig som

en større andel av driftsenhetene blir deltidsbruk eller arbeidsplass for bare en person». Videre sier Utvalget at «en styrking (økning) av de produktive arealene på eksisterende driftsenheter – om enn bare moderat – nødvendigvis vil gå på bekostning av bruk som bare har en mer begrenset betydning for tradisjonell landbruksdrift og som i fremtiden ville hatt størst verdi som bosted». Utvalget fortsetter med å peke på at selv om landbrukets betydning som «bærende næring» i distriktene avtar, vil et aktivt landbruk også i fremtiden være av stor betydning for bosetting og næringsutvikling i mange distrikter, og at «utfordringen for distriktene først og fremst vil være å opprettholde og utvikle næringsgrunnlaget og å skape sysselsetting».

Om det herved påpekte og odelsretten sies det dette:

«I forhold til odelsretten får dette særlig betydning for praktiseringen av bo- og drivepliktbestemmelsene. Det er i den forbindelse verdt å merke seg at eiendommens ressursgrunnlag er det viktigste kriteriet ved søknad om varig fritak fra boplikten. Det vises til at det oftere gis varig fritak fra boplikten på eiendommer med svakt ressursgrunnlag, enn større eiendommer. Når odelsretten brukes for å få hånd om en ressurs svak eiendom som nyttes eller planlegges nyttet som bosted og den odelsberettigede overtakeren deretter oppnår varig fritak fra boplikten, vil bruken av odelsretten ha virket negativt på målet om stabil bosetting og lokalt eierskap. Denne uheldige siden ved odelsretten vil i betydelig grad reduseres ved økning av arealgrensene i odelsloven § 2, slik Utvalget har foreslått.

...

Utvalget antar ellers at nedgangen i antallet landbrukseiendommer med aktiv drift vil føre til at landbruket i fremtiden vil ha avtagende betydning for bosettingen i distriktene. Odelsretten som sådan har begrenset betydning for dette forholdet, det er andre krefter som virker sterkere. Odelsretten vil imidlertid fortsatt motvirke såkalt «storgodsoppsamling» i landbruket, jf. nærmere om dette under del C nedenfor».

e. likestilling mellom kjønnene

Også på dette punkt kan det henvises til fremstillingen foran, jf. punkt 5.5. der det pekes på at i dag er de odelsrettslige regler kjønnsnøytrale. De gir typisk den eldre i søskenflokk en prioritert mulighet til å overta foreldrenes eiendom. Hvorvidt jenter vil benytte seg av denne muligheten når

de har prioritet, beror på en lang rekke faktorer utenfor odelsloven. Blant disse er de nærmeststående holdninger og oppfatninger av stor betydning. I så henseende spiller tidligere tiders oppfatning om at gutter bør ha fortrinn for jenter – slik den var nedfelt i eldre lovs kjønnsdiskriminerende regler – fremdeles en ikke ubetydelig rolle.

Utvalget sier at i nærværende sammenheng er det vesentlige med odelsloven av 1974 at den fastslo et likestillingsprinsipp, som i 1974 ikke var ukontroversielt. Debatten omkring lovvedtagelsen og senere har aksentuert spørsmålet om jenter som bønder, slik at mange jenter har vurdert hvorvidt retten burde utnyttes. Det foreliggende tallmateriale viser at mulighetene hittil på langt nær har vært fullt utnyttet, selv om andelen kvinnelige eiere av landbrukseiendom har økt fra 9 prosent i 1969 til 22 prosent i tidsrommet 1995-99. I tidsrommet mai 1999 til mai 2001 ervervet kvinner 35 prosent av alle landbrukseiendommer i Norge.

I Utvalgets konklusjon i punkt 5.5 sies det:

«Når det i dag spørres om odelsrettens betydning for å få flere kvinner inn som eiere og drivere av landbrukseiendommer, er det nærliggende å reflektere over hva situasjonen ville bli dersom odelsretten ble opphevet. Svaret er ikke uproblematisk. Men Utvalget mener – de mange usikkerhetsfaktorer til tross – at jenter da lettere ville tape i konkurransen med yngre brødre om overtagelse av foreldrenes eiendom. Odelsretten står der som rettighet, og selv om denne ikke blir benyttet på en slik måte at rettsapparatet blir trukket inn, vil den i familiesituasjonen der eiendommens fremtid skal klarlegges, ha en betydelig motstandskraft overfor tradisjonell eller situasjonsbetinget argumentasjon for at en gutt bør overta.»

Utvalgets konklusjon med sikte på opprettholdelse eller avvikling av odelsretten er at for likestillingen mellom kjønnene spiller odelsretten en meget viktig rolle. De tradisjonelle forestillinger har fortsatt solid forankring i mange miljøer. I dagens situasjon vil derfor en avvikling av odelsretten svekke muligheten for en øket kvinneandel på eiersiden i landbruket.

12.3.3 Odelsrettens samfunnsmessig gunstige effekter og de alternative virkemidler

I foregående punkt er de samfunnsmessig gunstige virkninger av odelsretten omtalt. I historisk perspektiv har disse virkningene vært av stor betydning, blant annet fordi samfunnet ikke hadde andre

hensiktsmessige virkemidler for opprettholdelse av en selvstendig, selveiende bondestand. I våre dager kan andre regelverk ivareta deler av denne funksjonen, slik at odelsrettens relative betydning med sikte på samfunnsmessig ønskede eier- og driftsforhold er mindre. Men dette andre lovverket fanger ikke opp de holdninger og langsiktige mål som preger yrkesutøverne i landbruket; herunder det som angår likestilling og bedre landbruksdrift. På dette punktet er det altså et samspill mellom odelsloven og øvrig lovverk som er gunstig for landbruket. Andre samfunnsmessige mål kan – dersom det er ønskelig – også nås ved mer direkte virkemidler, og disse kan skjematisk deles i to hovedgrupper:

- de lovmessige og
- de økonomiske

I nærværende sammenheng er det tilstrekkelig med en kortfattet oversikt over disse.

Det er en rekke lover som griper inn i utnyttelsen og struktureringen av landbrukseiendommene. Av disse er det noen som er av særlig interesse her:

Konsesjonsloven av 1974 gir i prinsippet myndighetene et kraftig virkemiddel, jf. formålsangivelsen i § 1:

«Denne lov har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. jord-, hage- og skogbruksnæringen (landbruksnæringen),
2. behovet for utbyggingsgrunn,
3. allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser,
4. en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom.
5. hensynet til bosettingen.»

I utkast til ny konsesjonslov § 1, jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-03) side 88 er det foreslått å flytte målet om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling fra § 1 til § 9, under forhold som det «til fordel for søker legges særlig vekt på».

Etter § 2 er det slik at med de unntak som følger av loven, «kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon)». Myndigheten kan delegeres til kommunene, og det er skjedd i betydelig utstrekning – samtidig som unntakene også er blitt mange. Men det vesentlige er å peke på at lovverket er et instrument som kan benyttes til å føre utstrakt kontroll med hvem som erverver

landbrukseiendom, og at dette har vært tilsiktet, fremgår av bestemmelsene i kapittel 4 om «forhold av betydning for om konsesjon skal gis». Den alminnelige regel finnes i § 7:

«Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det er grunn til å anta at erververen først og fremst tar sikte på å plassere kapital i eiendommen, eller dersom ervervet kan sees som et ledd i oppsamling av fast eiendom. Det samme gjelder hvis det er grunn til å anta at erververen tar sikte på å skaffe seg vinning ved å selge eiendommen eller deler av den innen kort tid.»

I utkastet til ny konsesjonslov er det ikke foreslått noen bestemmelse som tilsvarende dagens § 7.

I tillegg har § 8 en særregel for landbrukseiendommer:

«Ved avgjørelsen av søknad om tillatelse til erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det særlig tas hensyn til formålet med jordloven, jf. jordloven § 1, og til:

- om erververen anses skikket til å drive eiendommen
- om erververen vil ta fast bopel på eiendommen for selv å drive den.»

Denne bestemmelsen er i utkastet til ny konsesjonslov § 9 foreslått erstattet med følgende regel:

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer).

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

I § 6 (og den nye lovens § 5) er det riktignok viktige unntak fra konsesjonsplikten. Det gjelder når erververen er nær beslektet med tidligere eier (sel-

geren/arvelateren), og det gjelder der erververen er odelsberettiget. Men disse unntak er hvor det gjelder landbrukseiendom underlagt et viktig forbehold, nemlig at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år. Det nærmere innhold av bo- og drivepliktreglene som for odelstilfellene har sin særlige hjemmel i odelsloven, er det ikke nødvendig å komme nærmere inn på her. Det tilføyes imidlertid at utkastet til ny konsesjonslov – jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) – ikke medfører noen viktig prinsipiell endring. Utvalget skal likevel bemerke at spørsmålet om personlig boplikt var oppe for EU-domstolen 23. september 2003, og Generaladvokaten var i sin innstilling til EU-domstolen kritisk til personlig boplikt. Dommen i denne saken vil trolig også få betydning for Norge i relasjon til EØS-retten.

For øvrig gir konsesjonslovutkastet en signaleffekt når kapitalplassering, oppsamling av fast eiendom eller kortsiktig profitt som formål med ervervet, ikke lenger er noen selvstendig avslagsgrunn. Videre er det av en viss betydning at konsesjonsvurderingen, etter lovutkastets § 9, ikke lenger er direkte knyttet opp mot jordlovens formålsbestemmelse.

Med konsesjonsloven har det offentlige et verktøy som – dersom det ønskes – kan gi betydelig kontroll med eiendomsstruktur (hvor store enheter skal vi ha) og eierforhold (hvem skal kunne eie) og påvirkning av bosettings- og driftsforhold for landbrukseiendommer. I lys av de internasjonale forpliktelser Norge har gjennom EØS-avtalen, og det politiske klima vi har i Norge i dag, er imidlertid en slik utvidelse av virkeområdet for konsesjonsloven lite tenkelig. Etter Landbruksdepartementets anslag for 1993 var det slik at ca. 81 prosent av landbrukseiendommene ble omsatt konsesjonsfritt, jf. konsesjonsloven §§ 5 og 6.⁵⁾ Konsesjonsgrensen er etter den tid øket til 20 dekar (2001) og er ytterligere foreslått øket til 100 dekar, hvorav ikke mer enn 20 dekar kan være fulldyrket. Andelen konsesjonspliktige landbrukseiendommer er således redusert siden 1993, og denne andelen vil ytterligere reduseres ved den nye konsesjonslovens ikrafttreden.

I tillegg er det grunn til å nevne jordlov og skogbrukslov. Jordloven er viktig med sikte på å opprettholde hensiktsmessige enheter (jf. delingsforbudet i § 12). Videre kan det offentlige i medhold av jordloven erverve jord som blant annet kan nyttes til å styrke eksisterende driftsenheter, eller

⁵⁾ Tallene er basert på en opptelling av konsesjonssakene i 1993, sammenholdt med tinglysningsstatistikken.

å skape mer hensiktsmessige enheter ved bedret arrondering og driftsforhold (jf. formålsangivelsen i § 1). Begge lover er sentrale for forsvarlig utnyttelse og drift av landbruksarealene.

Når det gjelder den annen hovedkategori, er det langt på vei tilstrekkelig å minne om det omfattende økonomiske samvirke mellom stat og landbruksnæring – med jordbruksavtalen som krumtappen. På dette vis påvirkes eierforhold og utnyttelse på mange måter. Omfanget av overføringene innen landbruket har vært avtakende de senere år. Det er også grunn til å minne om at landbruket påvirkes gjennom mer generelle infrastrukturtiltak som for eksempel kommunikasjoner, skole- og helsetilbud, og ikke minst av hvilke levevilkår andre næringsgrener har. Et bygdesamfunn trenger mer enn landbruksbedrifter. Det vises til at ved Statistisk sentralbyrås landbrukstelling i 1999 hadde under halvparten av de personlige referansebrukerne (46,7 prosent) arbeid utelukkende på driftsenheten, mens 52,4 prosent var avhengig av inntekt utenfor driftsenheten.⁶⁾ Begge ektefellene var heltidssysselsatt på driftsenheten i 32,1 prosent av tilfellene.⁷⁾

Det kan anføres at landbruket bør behandles likt med andre næringer som ikke har noen eierskiftelov. Utvalgets flertall mener imidlertid at gårdsdrift ikke kan sammenlignes med annen type næringsvirksomhet i og med at det sosiale livet til bondefamilien er tett sammenvevd med næringsvirksomheten. I Norge er det lange tradisjoner for at bondefamilien har lagt ned stor, og delvis ubetalt, arbeidsinnsats på gården. Det er grunn til å anta at slektsretten til gården henger sammen med denne arbeidsinnsatsen. For øvrig skal det bemerkes at flere andre land også har særregler for eierskifter vedrørende landbrukseiendom, jf. ovenfor under punkt 4.

Konklusjonen til Utvalgets flertall på dette punkt (Buttingsrud Mathiesen, Hersleth Holsen, Indgjerd Vædal, Kveberg, Opdahl og Svastuen) blir at de samfunnsmessige interesser som odelsretten ivaretar, i noen henseender kan fremmes på en mer effektiv måte gjennom annet styringsverktøy. Dette gjelder særlig jordloven og skogbruksloven, men bare i begrenset grad konsesjonsloven slik den praktiseres i dag. Innenfor disse lovenes virkeområde er det viktig at reglene i odelsloven ikke trekker i en annen retning, og dette perspektivet mener Utvalget er ivare tatt særlig gjennom forsla-

gene til endringer av odelsloven §§ 1 og 2, jf. ovenfor under punkt 6. På den annen side kan som nevnt odelsretten gi særlige fortrinn i andre viktige henseender. Som nevnt innledningsvis gjelder dette særlig i forhold til målet om likestilling i landbruket og de holdninger og langsiktige mål som preger yrkesutøverne i næringen. Mens konsesjonsloven og de øvrige lover som regulerer bruk og omsetning av landbruksarealene er gjenstand for relativt hyppige endringer har odelsloven, med basis i Grunnloven, vært oppfattet som en garantist for langsiktighet og trygghet med hensyn til eierskap av landbrukseiendom.

Utvalget mener at disse sosiokulturelle verdiene har en indirekte betydning for driften av eiendommen. Det vises blant annet til at odelsberettigede brukere i gjennomsnitt har en noe bedre landbruksfaglig skolering og et høyere avkastningsnivå enn brukere uten odelsrett med sammenlignbare eiendommer, jf. foran under i punkt 5.2. Fra konklusjonen der gjengis:

«Odelslovutvalget legger til grunn at investeringer i og drift av gården vanligvis er uavhengig av om det er eierens eldste eller et yngre barn som skal overta. En gårdbruker vil i alminnelighet ikke skille mellom barna i så måte, det avgjørende er om eiendommen skal bli i (nærmeste) familie eller selges ut. Det vil således først og fremst være familiesituasjonen og ikke odelsretten som eventuelt har betydning for drift og investeringer.

Odelslovutvalget har merket seg at odelsberettigede brukere oftere har landbruksutdanning enn brukere som ikke har odelsrett til den eiendommen de driver. Odelsberettigede brukere har dessuten lengre landbruksutdanning enn de øvrige brukerne. Det er uklart hva som er bakgrunnen for denne forskjellen og forklaringen er nok sammensatt, jf. blant annet punkt 5.6 nedenfor om rekruttering til landbruksyrket. Det er imidlertid ikke grunnlag for å anta at odelsretten alene har noen bevisst betydning ved de odelsberettigede brukernes valg om skolering og overtakelse. Trolig er det først og fremst den rene landbruksinteressen som står sentralt. Fra den potensielle overtakerens side kan det likevel være et tilleggsmoment at odelsretten anses å sikre forutsigbarhet for den som ønsker å overta, og slik sett indirekte ha betydning for dennes bestemmelse om å skolere seg med sikte på overtakelse av gården. Motsatt kan det være slik at den som ikke har sikkerhet for at han/hun får overta eller på annen måte få tak i landbrukseiendom, heller ikke i like stor grad tar sjansen på å bruke tid og ressurser på landbruksfaglig skolering.

⁶⁾ Resten arbeidet ikke på driftsenheten i det hele tatt, men ektefellen arbeidet på driftsenheten i 67,3 prosent av disse tilfellene.

⁷⁾ Trolig har disse andelene gått noe ned de senere år, men Utvalget har ikke nyere tall som kan belyse dette.

Odelslovutvalget konstaterer videre at det oftere er positiv næringsinntekt og høyere næringsinntekt på bruk som drives av odelsberettigede brukere, enn på bruk som drives av ikke odelsberettigede brukere. Det er vanskelig å trekke noen absolutte konklusjoner om hva som er bakgrunnen for disse forskjellene. En nærliggende forklaring kan være at odelsberettigede brukere har bedre landbruksfaglig skoleing enn ikke odelsberettigede brukere, jf. punkt 5.2.2 ovenfor. Andre årsaker kan være en rimelig inngangspris til landbruksyrket som følge av nærhet til overdrager eller oppvekst og arbeid på eiendommen, med videre. Heller ikke på dette punktet er det sannsynlig at odelsretten har noen stor betydning for driften av eiendommen, men det er ikke utenkelig at den kan ha en psykologisk virkning for den som ser gården som en slektseiendom og arbeider og planlegger for at også etterkommerne skal kunne nytte eiendommen som arbeids- og bosted.»

12.3.4 De negative sider ved odelsretten

Odelsretten har noen effekter som ut fra rådende alminnelig oppfatning må karakteriseres som negative.

a. odelsretten begrenser eierens rådighet og skaper usikkerhet for erververe

For det første må det nevnes at eierens rettslige rådighet over sin eiendom, vil være begrenset. Han kan ønske å selge til A, men ikke til B; selger han til A, risikerer han at den (bedre) odelsberettigede B får eiendommen gjennom en løsnings sak. Eller anderledes uttrykt: Når det hviler odelsrett på eiendommen, vil risikoen for at en odelsberettiget gjør sin rett gjeldende, kunne forhindre eller i alle fall vanskeliggjøre disposisjoner som kunne vært truffet hvis eiendommen hadde vært odelsfri. Usikkerheten kan imidlertid i mange tilfeller reduseres ved bruk av interpellasjonsretten, jf. odelsloven § 20, og det tilføyes at med Utvalgets forslag til en utvidelse av interpellasjonsretten og en forkortelse av preskripsjonstiden (jf. utk. §§ 20 og 40), vil usikkerhetsperioden bli vesentlig redusert.

Og på lignende vis kan det anføres at når eieren råder over eiendommen ved testament, vet han at den testamentariske bestemmelse kan bli satt til side dersom en (bedre) odelsberettiget – eller for den saks skyld en åsetesberettiget uten odelsrett – gjør sin rett gjeldende overfor testamentsarvingen. Her må det imidlertid tilføyes at de arverettslige pliktdelelser medfører at en eiers mulig-

het til å råde ved testament ofte vil være begrenset.⁸⁾

Den som har ervervet en odelseiendom uten å være (best) odelsberettiget, vil ha en usikkerhetsperiode: vil løsnings sak bli reist? Og dersom sak blir reist: vil den bli gjennomført? I denne perioden, som ved strid om odelsrett og overtagelsespris kan strekke seg over flere år, kan det ikke forventes at vedlikeholdet av eiendommen er på topp, og slett ikke at det vil bli foretatt mer langsiktige investeringer.

Lignende problemer kan melde seg ved disposisjoner som ikke omfatter eiendomsretten. Ved belåning av eiendommen vil således odelsløsningsmuligheten være en omstendighet som långiver må ta i betraktning. Og til ytterligere illustrasjon: Den som ønsker å inngå en langsiktig leiekontrakt vedrørende hele eller deler av eiendommen, bør vurdere risikoen for bortfall av rettigheten ved odelsløsning (jf. odelsloven § 50).

Denne form for rådighetsbegrensning kan en mulig odler unngå ved å la tinglyse erklæring om at eiendommen skal «vere fri for odel» (odelsloven § 11). Men er den allerede odelsjord, kan eieren ikke endre denne status (at han selv kan fraskrive seg sin odelsrett, er en annen sak).

Lignende rådighetsbegrensninger har vi i sameieforhold ved at medeierne som hovedregel har forkjøpsrett «når part i sameige skiftar eigar», jf. sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6 § 11, jf. også den beslektede regel i servituttolven av 29. november 1968 § 10. Men dette er regler som er motivert ut fra helt andre forhold: Mellom sameieren, eller mellom eier av den tjenende eiendom og servitutthaveren, er det et såvidt nært fellesskap at det må være en viss beskyttelse mot at hvem som helst skal kunne tre inn gjennom eiendoms/rettighetsovergang.

Ytterligere er det slik i dag at mange borettslag har forkjøpsrett for sine medlemmer. Særlig har man sett at en del andelseiere har benyttet denne adgangen i områder med sterk prisvekst, slik at boligen straks etterpå kunne videreselges med fortjeneste. I den nye borettslagsloven (lov 6. juni 2003 nr. 39) er adgangen til å ha vedtektsbestemmelser om forkjøpsrett for andelseierne, hjemlet i § 4-11. Adgangen til å gjøre forkjøpsrett gjeldende gjel-

⁸⁾ Arveloven av 3. mars 1972 nr. 5 § 29 bestemmer: «To tredjepartar av formuen til arvelataren er pliktdelelser for livsarvingane. Men pliktdelelseren er aldri større enn 1.000.000 kroner til kvart av barna til arvelataren eller til kvart barns line, likevel såleis at grensa for ein fjernare livsarving er minst 200.000 kroner til kvar einskild. Arvelataren kan ikkje i testament rå over pliktdelelser med mindre det er særleg heimel for det.»

der for de fleste typer eierskifte, jf. § 4-13, bortsett fra overdragelse til nær familie, jf. § 4-12. Lovens hovedregel er at bare andelslaget har forkjøpsrett, men denne hovedregelen kan fravikes i vedtekene, jf. § 4-14.

I tillegg har man kontraktmessige løsningsrettigheter (som for fast eiendoms vedkommende riktignok forekommer i et begrenset antall sammenlignet med den odelsrettslige løsningsrett): Overtar man en eiendom med en slik heftelse, vet man at eiendommen ikke med sikkerhet kan overføres til den man ønsker. Gjennom tolkning og deklarasjonslov (fravikelig) er rekkevidden av forkjøpsrettsbestemmelsene søkt begrenset, men er de klart nok utformet, må de respekteres. På noen punkter har imidlertid lovgiveren grepet inn med tvingende, begrensede regler. Av betydning i nærværende sammenheng er især de to lovbestemmelser som er nevnt foran i punkt 12.1, nemlig

(i) lov indeholdende særlige Bestemmelser angaaende Leilændingsgods tilhørende Stamhuse og visse Stiftelser m.v. av 23. juni 1888 nr. 3 § 13:

«Naar der herefter i Testament, Gavebrev eller anden Bestemmelse udstedes Forbud mod Afhændelse av Jordeiendom, skal saadant Forbud kun være lovlig forbindende indtil en bestemt betegnet og ved Forbudets Udstedelse tilværende Persons Død, eller om ingen saadan er nævnt, indtil 30 år efter Utstederens Død.»

(ii) lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr. 64 § 6 første ledd:

«Løysingsrett gjeld ikkje for lengre tid enn 25 år.»

b. odelsretten er ekskluderende

Den viktigste innvending mot odelsretten er at den bryter med et likestillingsprinsipp som er fundamentalt etter dagens oppfatning: Skal noen ha rettslige fortrinn i kraft av fødsel, må dette ha en solid begrunnelse. At det for eksempel ved en rangering mellom søsken legges avgjørende vekt på fødselstidspunktet – enten slik at den først fødte går først, eller at den sist fødte går først (jf. det som er sagt foran ad utk. § 20 om den samiske tradisjon) – må etter omstendighetene kunne godtas, særlig i lys av at en slik ordning fremstår som viktig i et likestillingsperspektiv. Men i odelsretten dreier det seg om langt videregående konsekvenser: Den ikke-odelsberettigedes mulighet til å erverve landbrukseiendom, er faktisk begren-

set. En slik ekskluderende effekt er et klart negativt trekk ved odelsrettsinstituttet. Det er på den annen side ikke grunn til å anta at en oppheving av odelsretten i seg selv vil føre til at et særlig høyere antall landbrukseiendommer blir solgt utenfor slekten. De langt fleste foreldre ønsker at gården skal overføres til neste generasjon, og dette kan de gjøre uavhengig av odelsretten. En faktor som etter Utvalgets syn virker sterkere i dag, og fortsatt vil gjøre det i overskuelig fremtid, er at betydelig færre odelsberettigede barn ønsker å overta gården sammenlignet med tidligere. Konsekvensen av dette vil bli at et økende antall eiendommer blir omsatt utenfor slekten.

c. odelsretten som konfliktskaper

Det synes å være et høyt konfliktnivå i odelsretten. Et tegn på dette er at i perioden 1975 til 2001 er det i Retstidende referert vel 130 avgjørelser av Høyesterett eller Høyesteretts kjæremålsutvalg. Det er også et faktum som nok henger sammen med prosessfrekvensen, at det blir sterkt følelsesmessig engasjement i konflikten. En vesentlig faktor er nok at det dreier seg om hjem og verdier som slekten har hatt til dels lang tilknytning til, og det må derfor regnes med at det også uten odelsretten ville ha kunnet bli mange og sterke konflikter. I tilknytning til dette skal det også understrekes at odelsretten gir forutsigbarhet, og det er derfor grunn til å anta at den i mange situasjoner virker konflikttdempende, særlig der loven gir klare svar. Utvalget mener i den forbindelse at de presiserings- og klargjøringene som Utvalget har foreslått i odelsloven, vil redusere antallet odelstvister.

12.3.5 Odelsretten og samfunnet – sammenfatning

Odelsretten gir fordeler av landbruksmessig og samfunnsmessig art, noen av dem er det som nevnt vanskelig å måle. En del kan samfunnet – dersom det er ønskelig – regulere med mer effektive og direkte virkemidler. Dette gjelder i første rekke:

- en offentligrettslig lovgivning der konsesjonsloven gis virkemidler som i større grad kan brukes til å gripe inn i eiendomsomsetningen enn det som er situasjonen i dag. En slik utvikling fremstår imidlertid ikke som særlig sannsynlig i dag i og med at utviklingen synes å gå den andre veien, jf. punkt 12.3.3 ovenfor.
- en rekke økonomiske tiltak.

Og spørsmålet blir om de fordeler som odelsretten gir, er tilstrekkelig til å oppveie de innvending-

ger som kan gjøres; den viktigste innvending er at en person gjennom fødsel tillegges rettigheter til samfunnsviktige formuesgoder.

12.4 Noen tilleggsbemerkninger om forholdet til åsetesretten

Endel av de innvendinger som kan rettes mot odelsretten, rammer også åsetesretten. Men åsetesretten har ikke like stor rekkevidde som odelsretten, og en del av ulempene er derfor mindre. På den annen side gir odelsloven samfunnsmessig ønskede fordeler som åsetesretten ikke gir, jf. blant annet ovenfor under punkt 12.2.2 og 12.3.3. Videre er åsetesretten mindre praktisk i og med at de langt fleste driftsenheter i landbruket overdras mens eieren fortsatt er i live.⁹⁾

Åsetesretten er et spørsmål om fordeling mellom etterkommerne (livsarvingene) etter den som ved dødsfallet er eier av en landbrukseiendom: Etterlater arvelater seg en bolig- eller fritidseiendom, blir det i første omgang spørsmål om arvingene blir enige om hvem som eventuelt skal overta eiendommen, som eneier eller som sameiere. Oppnås det ikke enighet, er hovedregelen i skifteloven § 61 at eiendommen selges. Det er et unntak i annet ledd:

«En loddeier kan få utlagt bestemte eiendeler i boet når ingen av loddeierne motsetter seg det. Er det uenighet om en loddeier skal få utlagt bestemte eiendeler, kan de bare utlegges til han dersom gode grunner taler for det, og det ikke er noen rimelig grunn for de andre loddeiere til å sette seg mot det... »

Her må innskytes at arvelater ved testament kan tenkes å bestemme hvem som skal ha eiendommen. Men i forhold til livsarvinger setter arevelovens regler om plikt del faktiske grenser. I alminnelighet vil arvelateren ikke kunne disponere fritt over for eksempel boligen, idet dens verdi ofte vil overstige mer enn den tredjedel som han fritt kan

⁹⁾ Statistisk sentralbyrås tall for 2001 viser at hjemmelsoverføring på grunnlag av skifteoppgjør var situasjonen i knapt 23,5 prosent (2.095 av 8.925) av tilfellene vedrørende eiendoms- overgang til landbruks- og fiskeeiendommer dette året. Fra denne andelen kan man trekke fiskeeiendommer og landbrukseiendommer som har vært gjenstand for ektefellskifte, samt landbrukseiendommer som ikke oppfyller kravene for odlingsjord. Tallene for dette er ikke oppgitt, men i en spørreundersøkelse utført av Nilf (Norsk institutt for landbruks- økonomisk forskning), referert i Nilf-rapport 2000:4 «Slekter kommer, slekter går» side 21, ble resultatet at dødsfall var den direkte årsaken til bare 5,4 prosent av eiendoms- overdragelsene i landbruket.

råde over (jf. det som er sagt ovenfor om arveloven § 29).

Åsetesretten medfører som foran beskrevet en annen ordning, jf. skifteloven § 62:

«Den ... åsetesberettigede loddeier kan kreve sig avdødes jordegods utlagt på skiftet ... »

Eller i den mer moderne form i odelsloven § 51:

«Når eigaren av odelsjord eller odlingsjord døyr og jorda går i arv til etterkomarane hans, har ein av desse rett til på skifte å få denne utlagt til seg, på vilkår som framgår av dei etterfølgjande paragrafane ... »

Her ligger åsetesrettens historiske begrunnelse: Det var ikke ønskelig at landbrukseiendommer skulle bli delt mellom arvingene – og det er et prinsipp som vi i dag gjenfinner i jordloven § 12:

«Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet ...

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eignedomen kan gi ...»

Den åsetesrettslige regel er at fortrinnsretten til å overta eiendommen udelt følger fødsels- og linjeprinsippet, på tilsvarende vis som i odelsretten.

Det minnes også om at en viktig side ved åsetesretten er at overtagelse i medhold av odelsloven § 56 skjer til pris:

«som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre. Verdsetjinga skal gjerast med særleg tanke på at overtakaren kan make å bli sitjande med eignedomen».

Her ligger med andre ord et prinsipp som bidrar til å holde prisene på landbrukseiendom nede – hvilket skjer på bekostning av medarvingene. Men har overtageren en romslig økonomi, er det ikke grunn til slik formuesforskyvning, noe «åsetesfra- drag» vil da ikke være «rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre».

Da Utvalget ikke skal ta standpunkt til berettigelsen av åsetesretten, er det ikke foranledning til en mer prinsipiell drøftelse av åsetesretten. Men forholdet mellom åsetesrett og odelsrett krever noen tilleggsbemerkninger.

Odels- og åsetesretten er omhandlet i samme lov, og åsetesretten henter en del av sitt innhold ved henvisning til de odelsrettslige regler (for ek-

sempel med hensyn til gjenstand («odlingsjord») og prioritetsrekkefølge). Men prinsipielt er det tale om adskilte, selvstendige rettsinstitutter. Faktisk er det imidlertid en slik sammenheng at det er nærliggende å stille spørsmålet om det vil oppstå problemer dersom åsetesretten beholdes mens odelsretten avvikles.

Det er kun ved arvefall at åsetesretten blir aktuell. Åsetesretten hindrer ikke at foreldrene i levende live overdrar eiendommen – mot eller uten vederlag – til hvem de vil så lenge de er i live. Åsetesretten gir altså ikke samme forutberegnelighet som odelsretten. På den annen side kan åsetesretten medføre at de langsiktige planer som foreldrene har lagt, blir omkullkastet av åsetesretten, for eksempel slik: Foreldrene finner at barn nr. tre er best egnet til å overta eiendommen og vedkommende forbereder seg på dette. Men før overdragelsen er gjennomført, dør foreldrene – og eldste i søskenflokket krever eiendommen utlagt til seg i medhold av åsetesretten.

Vi har en parallell til dette i pliktdelsreglene, slik som ovenfor berørt: I levende live kan foreldre rettslig sett gjøre hva de vil med sine eiendeler – uten at barna kan gripe inn. Men disposisjoner som skal ha virkning etter deres død – typisk disposisjoner som nedfelles i et testament – vil være underkastet arvelovens pliktdelsregler.

Det kan være naturlig å sammenholde det som nå er sagt om åsetesretten, med situasjonen for en familiebedrift utenfor landbruket (en håndverkerbedrift, et industriforetak, en handelsbedrift). Også her vil eiergenerasjonen fritt kunne vurdere hvem av barna – om noen av dem bør overta, og så treffe beslutning og gjennomføre denne i levende live. Men er det ikke skjedd idet de dør, gjelder det som er sagt ovenfor i tilknytning til skifteloven § 61 og arvelovens pliktdelsregler.

Utvalget konstaterer at rettsreglene – når vi ser bort fra odelsretten – er ulike før og etter et dødsfall – og det gjelder like meget for en landbruks-eiendom som for andre verdier.

Sammenfatningsvis:

Odelsretten gir stor forutberegnelighet, og for eiendommer som har vært i slekten gjennom lengre tid (som er blitt odelsjord), ligger åsetesrettens betydning især i reglene om rimelig takst. Her er imidlertid samvirket med odelsloven av vesentlig betydning, jf. blant annet ovenfor under punkt 12.2.2. Men er eiendommen ikke odelsjord, får åsetesretten mindre betydning. At åsetesretten ikke gjelder for overdragelser i levende live, har etter Utvalgets oppfatning ikke som noen nødvendig konsekvens at åsetesretten bør oppheves dersom odelsretten oppheves.

12.5 Sammenfatning og konklusjon – Del III

Odelsretten er en viktig del av vår rettslige kulturarv, men dette gir i seg selv ikke tilstrekkelig grunnlag for å opprettholde odelsretten i våre dagers samfunn.

Det kan pekes på en rekke fordeler ved odelsretten – noen rimelig sikre, andre er av en slik art at det er vanskelig å føre noe eksakt bevis for de samfunnsmessige gunstige virkninger. På den annen side kan det pekes på at odelsretten i en del henseender volder problemer slik at konflikter oppstår. Imidlertid er det også utvilsomt slik at odelsretten løser en del potensielle konfliktspørsmål, og dermed bidrar til å forebygge konflikter.

Ved den endelige standpunkttagningen til odelsrettsinstituttet er det nødvendig å løfte seg litt over detaljene. Det må aksepteres at det med et omfattende lovverk alltid vil kunne bli tale om løsninger som kan oppfattes som urimelige eller urettferdige.

Utvalgets flertall (Buttingsrud Mathiesen, Hersleth Holsen, Indgjerd Værdal, Kveberg, Opdahl, og Svastuen) er klar over at odelsloven gir enkelte uønskede virkninger. Det avgjørende etter flertallets syn, er imidlertid at odelsloven utvilsomt gir flere og tyngre samfunnsmessige gunstige effekter, enn ulemper. Det vises særlig til de sosiokulturelle verdiene i tilknytning til de holdninger og langsiktige målsettinger som preger yrkesutøverne i landbruket, herunder i relasjon til spørsmålet om likestilling og bedre landbruksdrift. Videre vil Utvalgets flertall peke på at de uheldige virkningene av odelsloven, slik den fremstår i dag, vil bli vesentlig redusert ved de endringene som Utvalget har foreslått.

Et annet viktig aspekt for flertallet, er at odelsloven bidrar til å ivareta samfunnsmessige verdier på en måte som er forutsigbar for yrkesutøverne i landbruket, og lite utsatt for stadige endringer, slik for eksempel konsesjonsloven har vært de senere årene. Det er også grunn til å peke på at odelsloven er elastisk i den forstand at den ivaretar samfunnsmessige ønskede virkninger på lovtomme områder.

Flertallet mener ut fra en totalvurdering at odelsloven også i fremtiden vil være et viktig instrument for å sikre langsiktighet og stabilitet i næringslivet, samt å medvirke til samfunnsmessige ønskede virkninger. Flertallet ønsker etter dette at odelsretten skal bestå.

Utvalgets flertall bemerker ellers at åsetesretten i dag har en begrenset betydning vedrørende eierskifter i landbruket. Når det gjelder åsetesrettens betydning ved en eventuell opphevelse av odelsretten, viser flertallet til merknadene under

punkt 12.4, særlig hva angår arvesituasjonen. Dersom odelsretten skulle oppheves, vil denne betydningen avta ytterligere, ved at man sannsynligvis ikke lenger vil få samvirket mellom odels- og åsetesrett med hensyn til pris, ved vanlige generasjonsskifter. Ytterligere er det slik at eiendommer av næringsmessig betydning i landbruket, i praksis ikke omfattes av åsetesretten, i og med at disse eiendommene i det alt vesentlige overdras mens eieren fortsatt er i live. Det er først og fremst dersom eieren dør uventet (før pensjonsalder) at åsetesretten får betydning.

Mindretallets merknader (Falkanger og Storødegård):

Odelsretten er en viktig del av vår rettslige kulturarv, men dette gir i seg selv ikke tilstrekkelig grunnlag for å opprettholde odelsretten i våre dagers samfunn.

Det kan pekes på en rekke fordeler ved odelsretten. Noen er rimelig sikre, andre er av en slik art at det er vanskelig å føre noe eksakt bevis for de samfunnsmessig gunstige virkninger. I så henseende er det flere forhold i drøftelsen foran som mindretallet finner grunn til å knytte noen bemerkninger til:

a. Det er fremholdt – etter mindretallets syn med rette – at «det sosiale livet til bondefamilien er tett sammenvevd med næringsvirksomheten» (side 209). Det er ingen klare skiller mellom arbeidsplass og hjem, og mellom arbeidstid og fritid. Og dette preger naturlig nok tilknytningen til gården. Spørsmålet er om odelsretten styrker denne tilknytning på en slik måte at man får et øket samfunnsmessig utbytte av landbruket. Under punkt 12.3.2 bokstav a om «bedre landbruk», jf. også punkt 12.3.3, gies det uttrykk for at det ikke er sannsynlig at odelsretten har noen stor betydning for et bedre landbruk, sammenlignet med det vi ville hatt uten odelsretten. Men det pekes også på at «de sosiokulturelle holdninger og erfaringer spiller en rolle» – uten at det klargjøres hva som ligger i disse begreper og den innflytelse odelsretten har hatt og har i så måte.

b. Bo- og driveplikt fremholdes en rekke ganger som viktige elementer i odelsretten, med betydningsfulle, gunstige samfunnsmessige virkninger. Mindretallet vil her minne om at boplikten er et forholdsvis nytt element ved samfunnets kontroll med utnyttelsen av fast eiendom. Den ble innført i vår lovgivning ved odelsloven og konsesjonsloven, begge av 1974. Og det samme gjelder driveplikten som en personlig forpliktelse for eieren (når det sees bort fra de særlige regler som var knyttet til odelsløsningstilfellene, jf. skjønnsloven av 1. juni

1917 nr. 1 § 76 slik bestemmelsen lød inntil odelsloven av 1974 trådte i kraft).

Etter mindretallets oppfatning kan de hensyn som ligger bak odelslovens bo- og drivepliktregler like godt varetas gjennom konsesjonslovsystemet.

Også når det gjelder samfunnets kontroll med eiendomsstruktur og eierforhold mener mindretallet at det som er samfunnsmessig ønskelig, kan varetas gjennom konsesjonslov sammen med jord- og skoglov. Her har samfunnet de nødvendige instrumenter, og det er da et politisk spørsmål i hvilken utstrekning kontroll- og reguleringsmulighetene skal utøves.

c. Landbruket har en lang tradisjon for felleskap i arbeid. Kontrasten til den rettslige ulikhet det etter odels- og åseteslovgivningen har vært mellom kjønnene, er således stor. Mindretallet deler fullt ut det syn at det var betydningsfullt at likestilling i prinsippet ble kjempet igjennom i 1974, og at de siste rester av forskjellsbehandling forsvinner dersom Utvalgets forslag legges til grunn. Men en lovbestemmelse om likestilling – med den signaleffekt den gir – er etter mindretallets syn ikke en faktor som i våre dager kan tillegges vesentlig betydning når det spørres om det odelsrettslige system bør opprettholdes.

På den annen side er det ikke vanskelig å peke på at odelsretten i mange henseender volder problemer og kan skape skarpe konflikter. Slik må det i noen utstrekning bli med et regelverk som skal dekke livsforhold som er meget uensartede.

Ved den endelige standpunkttagen til odelsrettsinstituttet mener mindretallet at det er nødvendig å løfte seg litt over detaljene. Det må aksepteres at det med et omfattende lovverk alltid vil kunne bli tale om løsninger som kan oppfattes som urimelige eller urettferdige. Og mangt av det som det i dag rettes kritikk mot, vil forsvinne eller bli mindre betydningsfullt dersom de forslag som er fremsatt foran i avsnitt B, blir gjennomført. På dette vis kan man høvle og høvle, og få bort i alle fall endel skarpe kanter – som en fortsettelse av det som skjedde i 1974. Men – før eller siden – stilles man overfor spørsmålet om høvlingen skal fortsette, eller om øksen skal tas frem.

Ved den totalvurdering som således må foretas, er det mindretallets oppfatning at det i dag ikke lar seg forsvare at – hvis man legger Landbruksdepartementets tall til grunn – oppimot 80% av landbruks-eiendommene, med dyrket jord og store skog og utmarksstrekninger – skal være odelsjord. Det vil si at det gjennom fødsel er en stadig snevrere krets av personer med en fortrinnsrett til disse verdier.

Mindretallet aksepterer – uten at det er nødvendig å foreta noen nærmere kvantifisering – at

odelsretten har gunstige effekter, men disse kan ikke være tilstrekkelige til å rettferdiggjøre bruddet på likestillingsprinsippet. I særdeleshet gjelder dette fordi mange av de påberopte fordeler på en prinsipielt riktigere og på en mer systematisk og effektiv måte kan ivaretas gjennom andre

virkemidler av økonomisk og lovmessig karakter. Fra den siste kategori nevnes især konsesjonsloven som gir mulighet for kontroll med erverv av landbruksjord og priser på landbruksjord såvel som etablering av bo- og driveplikt for slik eiendom.

