

RÆLINGEN KOMMUNE  
**Landbrukskontoret - Regionkontor Landbruk**

Saksbehandler: Knut Samseth

Styre, Råd	Saksnr.	Møtedato
LANDBRUKSNEMNDA	LN 04/04	20.01.04

**HØRINGSUTTALELSE OM ODELSLOVUTVALGETS INNSTILLING NOU 2003:26  
OM ODELS- OG ÅSETESRETTE**

**VEDLEGG**

1. Kapittel 2 Sammenfatning, NOU 2003:26 om Odels- og åsetesretten
2. Kapittel 6 Utvalgets forslag til lovendringer, NOU 2003:26 om Odels- og åsetesretten
3. Odelsloven

**DOKUMENTER IKKE VEDLAGT**

4. NOU 2003:26 om Odels- og åsetesretten

**SAKEN GJELDER**

Odelslovutvalget har lagt fram innstilling NOU 2003:26 om Odels- og åsetesretten.

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). ... 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 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».

Senere fikk utvalget et tilleggsmandat om å avveie om odelsloven, med unntak av åsetesretten, bør opprettholdes eller avvikles.

Utredningen er enstemmig for så vidt angår de spørsmål som er innen det opprinnelige mandats rammer, bortsett fra på tre punkter:

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

I spørsmålet om odelsretten bør opprettholdes, har Utvalget delt seg. Flertallet er av den oppfatning at odelsretten bør bestå. Et mindretall anbefaler at den avvikles.

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.

## **VURDERING**

### *Innledning*

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 delseiendommen 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 lovsatt særrett i samfunnet for øvrig. Det kan heller ikke etableres noen sammenlignbar slektsmessig fortrinnsrett ved avtale, jf. Grunnloven § 108

Odelsloven har i offentlig forvaltning særlig betydning i sammenheng med bo- og driveplikt §§ 27 og 27a for eiendommer definert i loven. Kommunen har for øvrig innvirkning med uttalelsesrett angående § 31 om odelsfrigjøring. Vurderingene nedenfor er derfor gjort med hensyn til disse paragrafene og til om odelsretten skal bestå. Arealkravet i § 2 har likevel innvirkning på argumentasjonen rundt landbrukspolitiske mål om å sikre at jord og skog blir skjøttet.

## *Odelsloven § 2 - arealkrav*

*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 realsameige.*

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

Gyldighetsområde for odelsloven har vært 20 daa jordbruk eller 100 daa produktiv skog. For eiendommer i grenseland, har det i andre kommuner enn Rælingen, vært forsøk på å søke om fradeling av tomter inntil en nådde under grensen. Motivet er klart for den som ønsker større pris på eiendommen uten odel og for å levere gården til den en vil. Slike saker er gjennomskuet og avslått. Dersom fradelingen hadde skjedd, kunne likevel den som hadde beste odel være klageberettiget.

Når antallet eiendommer som odelsloven omfatter reduseres, betyr det at flere eiendommer får boligkarakter og landbruksdriften blir avskrevet. Selv om jordloven fortsatt regulerer vanhevd av jordbruksareal, kan denne endringen få følger for eiernes holdning til hvordan landskapet bør skjøttes i jord og skog. I omtalen av bo- og driveplikten er dette omtalt ytterligere.

Størrelse på gården har mye å si for om gården er et vesentlig ressursgrunnlag slik at den har en verdi utover boverdien. Det er derfor riktig å heve arealgrensa for odelslovens virkeområde.

## *Bo- og driveplikt (§§ 27-29)*

Utvalget er delt i om §§27 og 28 skal endres. Noen i utvalget mener at odelsloven og konsesjonsloven så langt mulig bør harmoniseres, og det skjer enklest ved at odelsloven henviser til konsesjonsreglene.

Det siste året er det gitt ett fritak om boplikt etter odelsloven i Rælingen. Det bynære landbruket har ikke noe stort problem med å oppfylle denne delen av loven. Rælingen er nært et stort arbeidsmarked. Den store markedsverdien av eiendommen gjør at det opptrer flere sameier enn før, og det gjør at boplikten ikke blir overholdt med det lille husvære som er på gården. På enkelte gårder er det også dårlig husvære. Det at ingen bor på gården, gjør at det ikke blir gitt den nødvendige oppmerksomhet til skjøtsel av gården ellers, både hus, jord- og skogbruk. Det gir ingen kreativitet til bedre ressursutnytting og annen næringsutvikling i tilknytning til gården.

Driveplikten er i stor grad løst ved utleie av arealene, men ravinedalene som gir et tungvint landbruk og i mange sammenheng behov for beitehold, er vanskelige å utnytte. Driveplikten bør sees sammen med jordloven § 8 om at alt jordbruksareal skal nyttes. Dette kan sees i sammenheng med at Rælingen ønsker et vern om kulturlandskapet. Jordloven gir likevel ikke et slikt vern gjennom driveplikt.

Det kan spørres om driveplikten sikrer det gjenværende landbruk nok ressursgrunnlag for sin produksjon. Det strenge forholdet til følgene av mislighold av driveplikten har ført til at jordbruket i stor grad holdes i hevd. Unntakene til dette er små jordeiendommer som i seg selv ikke er økonomisk drivverdige. Det relativt store beiteholdet i Rælingen har hindra at slike bruk er blitt synlige. Det er verdt å advare mot enkelte grunneiere som tror at forvaltningsmyndigheten ikke har ressurser til å følge opp brudd på driveplikten. Tilslutt er det noen grunneiere som tror at eiendommen lettere kan få anledning til å bli regulert til boligutbygging om den ikke skjøttes.

Rælingen har vedtatt sin plan for vern av kulturlandskap. Det er viktig å opprettholde driveplikten i gjeldende lovverk for å understreke denne etiske kodeks også for odlet eiendom på lik linje med konsesjonsbehandlet eiendom. Boplikten bør opprettholdes i lovverket fordi den gjør det lettere å opprettholde et ansvar for skjøtsel av hus og landskapet rundt.

*Utvalget foreslår at § 29 får denne ordlyd:*

«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 odelsløyising eller tilbakesøkjing innan 3 månader.

*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 søkjer 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.»*

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.

Dagens lovtekst om at kommunen skal føre kontroll med bo og driveplikten utgår, men blir en del av instruksene. Kommunens forhold til om boplikten oppfylles er likevel mangelfull med dagens rutiner. Det må være tips fra publikum som gjør at forvaltningen følger opp saken. Utvalget mener «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.» Regelen er viktig, men den er administrativt vanskelig å følge opp.

#### *Odelsloven § 31*

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 landbrukstyre makta 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.»*

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.

Utvalget har funnet det hensiktsmessig å angi et siste tidspunkt, nemlig tre måneder etter at stevning i løsningssak ble forkynt. Når slik begjæring fremsettes, er det «tatt steg til odelsfrigjøring» slik at odelsaken skal stanses, jf. § 33 annet ledd. I dag er det ingen slik sistefristregel, men det er på det rene at frigjøringssak kan starte etter at løsningssak er reist.

Det er ikke noe å bemerke til denne endringen.

#### *Annet*

For øvrig kan nevnes at utvalget foreslår at § 5 første ledd endres i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, slik at bestemmelsen nevner både vedtatt og stadfestet reguleringsplan. Dessuten foreslår utvalget at «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» Dette betyr at golfarealet som er regulert i kommunen ikke vil komme inn under denne lovens virkeområde. Den er likevel knyttet opp til jordloven med tanke på avvikling av golf.

#### *Odelstloven*

Odelstloven gjør at mange planlegger med det for øye å få sitt ønske gjennomført ved tilpasninger i forkant av eierskifte. Det rettes mange spørsmål fra befolkningen til landbrukskontor (helst ikke det landbrukskontoret som er i hjembygden) fordi en undres over hvordan forvaltningen reagerer, eller en spør hvordan odelstloven virker.

Det er likevel en lov som stort sett gir greie regler for odelsrekkefølgen. Alternativet er ofte et sameie. Sameier er i mange sammenheng passiviserende for aktiviteten på gården. For landbruket er derfor odelstlovens eksistens viktig å opprettholde.

Med en økning av arealgrensa for lovens virkeområde, vil nye bruke komme for salg i det åpne markedet. Dette gir en fornying av landbruksdriften.

#### **RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK**

Rælingen landsbruksnemnd viser til saksutredning i den framlagte saken.

Det er viktig for samfunnet at odelstloven opprettholdes. Det sikrer at landbruket blir målsatt som næring der konsesjonsloven ikke virker.

Bo- og driveplikten bør som utvalget foreslår, opprettholdes. Det sikrer i stor grad at landskapet og hus blir skjøttet på en best mulig måte.

Rådmannen i Rælingen 13.01.04.

Etter fullmakt:

Knut Samseth,  
Landbruksjef