

# MØTEBOK

<b>Landbruksdepartementet</b>	
Saksnr:	Doknr:
2003 / 03127 - 10	
Mottatt:	05 MAR 2004
Saksbeh.:	ARK:
EDA	440
Kopi:	Rekr.:

Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder.

Møtedato: 01/04/2004

Sakslistenr: 21

Saksnummer: 099904 10003 DIV

Saksnr. arkiv:

---

## Tidligere behandling:

---

## Eiendom:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	ID Andel	Eiendomsnavn
---------	-----	-----	-----	-----	----------	--------------

---

## PARTER

---

## Hjelpesaker:

---

## Saksutredning:

### HØRING – ODELSLOVSUTVALGETS INNSTILLING

Odelstovsutvalget har nå lagt fram sitt forslag til modernisering av odelsloven. Innstillingen framgår av NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten. Fylkeslandbruksstyret er en av høringsinstansene.

Det er foreslått endringer i de fleste av paragrafene. Noen av disse endringene er av mindre betydning, og noen har mer redaksjonell karakter. Landbruksdirektøren har i prot. til fylkeslandbruksstyret konsentrert seg om de hovedendringene som er oppsummert i pkt. 2.2.2. i innstillingen samt boplikten.

### Spørsmål om opphevelse av odelsretten – innstillingens del III.

Utvalget har drøftet om odelsretten bør opprettholdes. Utvalget er her delt i et flertall som vil opprettholde odelsretten, og et mindretall (2 representanter) som vil oppheve den.

Det pekes på den forutsigbarheten som odelsretten gir, og som kan hindre konflikt mellom søsken om hvem som skal overta gården. På den annen side vil den som har ervervet gården uten å ha best prioritet, ha en usikkerhetsperiode til det blir avklart om løsnings sak blir reist. Videre har odelsretten hatt betydning for likestillingen mellom kjønnene siden alder er avgjørende uavhengig av kjønn. Dersom odels- og åsetesretten oppheves, vil nok praksis falle

noe tilbake til "gammelt mønster". Videre har bo- og driveplikten i odelsloven hatt betydning for bosettingen i distriktene, men boplikten kan også reguleres i konsesjonsloven. Utvalget peker på at den viktigste innvendingen mot odelsretten er at en person gjennom fødsel tillegges rettigheter til samfunnsviktige formuesgoder. Flertallet i utvalget er kommet til at de fordeler som odelsretten gir er tilstrekkelig til å oppveie ulempene. Landbruksdirektøren går ikke nærmere inn på dette, men legger ved utvalgets vurdering og kan slutte seg til flertallets forslag.

Økning og klargjøring av grensen for hvilke eiendommer som er odlingsjord – pkt. 6.1.2.1 og 6.6.2.2

I tillegg til arealkravet i odelsloven § 2 er det i dag et vilkår for odelshevd at eiendommen "kan nyttast til landbruksdrift". Utvalget peker på at dette gir rom for et vidt skjønn, og at det har vært vanskelig på forhånd å si hvilke resultat domstolen kommer til m.h.t. om en eiendom er odlingsjord etter § 1. Utvalget mener at grensen for odlingsjord bør settes ut fra objektive kriterier, og at en oppnår den beste løsningen ved å sette en minimumsgrense for eiendommens prod. areal. Hvilken eiendom som er odlingsjord vil da etter forslaget framgå av odelsloven § 2.

Det ligger imidlertid en "nødventil" i § 1 i ordet "landbrukseiendom", slik at i helt spesielle tilfeller kan domstolen komme til det resultat at eiendommen ikke er odlingsjord til tross for at arealkravet er oppfylt.

I dag kan en kombinere jordbruksareal med annet areal slik at en kan kompensere det eiendommen mangler på 20 dekar jord. Utvalget foreslår et annet system, der en legger stor vekt på eksakte arealgrenser og da slippe denne omregningen. En viss kombinasjon er det likevel åpnet for i forslaget siden eiendom med minst 40 dekar jordbruksareal blir reinet som odlingsjord når annet areal er minst 500 dekar. Det er likegyldig hva de 500 dekar består av. En eiendom på 45 dekar dyrka jord og et utmarksareal på 500 dekar vil således være odlingsjord. Ellers er den foreslåtte hovedregel at en eiendom blir regnet som odlingsjord når enten jordbruksarealet er minst 50 dekar eller det produktive skogarealet er minst 1.000 dekar.

Mindretallet i utvalget går inn for å sette arealgrensen til minst 30 dekar jordbruksareal eller 500 dekar prod. skogareal, altså en noe lavere grense. Mindretallet mener at en også med en slik grense styrer unna det som kan oppfattes som rene ferie- og fritidseiendommer, samtidig som odelsretten da vil omfatte et større antall landbrukseiendommer. Landbruksdirektøren vil bemerke at hvor høy arealgrensen for odlingsjord bør være klart kan diskuteres. En mener ihvertfall at det er riktig å heve arealgrensene for odelshevd. Bruk som i dag nærmer seg nåværende arealgrense, er mer bolig- og fritidseiendommer enn landbrukseiendommer, og det kan ikke være riktig å bruke odelsretten for å løse slike eiendommer som har liten betydning som næringsgrunnlag og arbeidsplass. For Aust-Agder vil endringen innebære følgende :

Det er 4.287 eiendommer som kommer inn under arealgrensen for odlingsjord slik denne er i dag (20 dekar jord eller 100 dekar prod. skog). Dersom flertallets forslag blir fulgt (50 dekar jordbruksareal eller 1.000 dekar prod. skog, eventuelt minst 40 dekar jord og minst 500 dekar annet areal) vil dette antallet reduseres til 1.720.

Dersom mindretallets forslag blir fulgt (30 dekar jordbruksareal eller 500 dekar prod. skog, eventuelt 20 dekar jord og minst 100 dekar annet areal) vil antall eiendommer som er odlingsjord bli 3.118.

Forskjellen på de to alternativene utgjør altså 1.398 eiendommer. En mener likevel at mindretallets forslag blir for likt dagens grense som altså er 20 dekar jord, eller 100 dekar for rene skogeiendommer.

En legger ellers ved utvalgets drøftelse av §§ 1 og 2 i loven.

Landbruksdirektøren slutter seg til utvalgets (flertallets) forslag til arealkrav for odlingsjord.

#### Forkortelse av den alminnelige løsningsfristen til 6 måneder - pkt. 6.10.1

Regelen i dag er at den odelsberettigede må gjøre sin rett gjeldende innen 1 år etter at eiendommen er solgt ut av familien eller til en med dårligere odelsrett. Hvor lang preskripsjonsfristen skal være vil bli en avveining mellom hensynet til at den odelsberettigede skal få tilstrekkelig tid til overveielse, og på den annen side hensynet til at eieren skal få en rask avklaring av om han får beholde eiendommen. Utvalget er kommet til at fristen bør reduseres, og har altså foreslått 6 måneder.

Landbruksdirektøren ser det som en fordel ut fra hensynet til investeringer og drift av eiendommen å få forkortet usikkerhetsperioden, og vil slutte seg til forslaget.

#### Avklaring av foreldelse ved overdragelse til en ektefelle uten odelsrett - pkt. 6.10.7

Etter odelsloven § 47 løper det ingen preskripsjonsfrist når en ektefelle har hjemmel til en eiendom som den andre ektefellen har odelsrett til. Det er nå foreslått avklart at dette også skal gjelde for andre odelsberettigedes odelsrett i forhold til vedkommende ektefelle.

Landbruksdirektøren synes det ville være rimelig at selv om ikke odelsretten foreldes i slike tilfelle, må løsningsretten gjøres gjeldende innen 1 år (eventuelt 6 måneder), på samme måte som ved overdragelse innen familien, jf § 41, 2. ledd, jf § 43.

Landbruksdirektøren vil foreslå en slik begrensning av løsningsretten overfor en ikke odelsberettiget ektefelle.

#### Adgang til å kreve at de odelsberettigede innen 2 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 på odal – pkt. 6.6.2

Etter nåværende § 20 kan en eier som ønsker å selge eiendommen til et av de yngre barna gjennom en forespørsel til de eldre få brakt på det rene om de er interessert i å nytte odelsretten. Dersom de eldre svarer nei eller ikke svarer, kan eiendommen selges til den yngre uten av de eldre kan løse eiendommen. Denne regelen har etter innstillingen virket godt. Utvalget foreslår at ordningen utvides til å gjelde også overfor andre odelsberettigede enn barn/barnebarn selv om eieren har slike livsarvinger, og i tillegg at forespørsel kan rettes til de odelsberettigede jamvel der det er aktuelt å selge til en som ikke har odelsrett, og uten at det er inngått avtale med en bestemt person. Fristen for å ta standpunkt til et tilbud etter § 20 er i dag 6 måneder. Siden den alminnelige foreldelsesfristen er foreslått redusert fra 1 år til 6 måneder, er fristen etter § 20 foreslått satt til 2 måneder. Virkningen av å si nei eller ikke i svaret er at det ikke kan løses ovenfor kjøperen. Det er anledning til i svaret å ta forbehold om at vederlaget skal fastsettes etter reglene i odelsloven § 49. Dette kan den som mottar tilbudet ha grunn til hvis han mener at han vil kunne få eiendommen rimeligere eller at han vil være

sikker på at han ikke gjør en dårlig handel. Hadde salget skjedd uten forespørsel etter § 20, ville vederlaget blitt fastsatt etter odelsstakst (§49), og det synes da rimelig at den odelsberettigede kan ta et slikt forbehold også i § 20-tilfellene uten at dette blir regnet som avslag på tilbudet.

Dette er etter landbruksdirektørens mening regler som vil være av stor betydning for den som vil avhende en eiendom med odel, og vil gi en rask avklaring både for eieren og den potensielle kjøperen av odelsjorda. Dette vil nok være en innskrenkning i odelsretten, men vil uten tvil kunne forhindre/forebygge senere tvist mellom de odelsberettigede og den som har kjøpt eiendommen, enten uten- eller med dårligere odelsprioritet.

Landbruksdirektøren slutter seg til forslaget.

#### Utvidet adgang til å nekte odelsløsning hvor dette vil virke urimelig - pkt. 6.6.3

Etter odelsloven § 21 kan prioritetsrekkefølgen avvikes. Første ledd omhandler forholdet mellom søsken, og kan nyttes dersom det ville være "klårt urimelig" om den eldre fikk drive den yngre bort. Også ved odelsløsning i andre tilfelle kan løsning bli nektet ut fra en slik rimelighetsvurdering. Det som er nytt er at det kan foretas en rimelighetskontroll også i en skiftesituasjon, men særlig viktig er forslaget om at løsningssak mot en som ikke har odelsrett kan nektes hvis resultatet vil være "klårt urimelig". Det er som eksempel pekt på nabo som i flere år har drevet eiendommen, eller naboens barn som nærmest har vært et fosterbarn for en barnløs eier. Ordningen kan minne noe om odelsfrigjøring som vi ellers har regler for i loven. Ved praktiseringen må odelsløseren stå klart sterkere i forhold til en uten odelsrett enn en med odelsrett på dårligere prioritet. I det første tilfelle må det bare være rent unntaksvis at løsning nektes. Under en slik forutsetning kan landbruksdirektøren slutte seg til forslaget.

#### Innføring av full likestilling mellom kjønnene, samt som hovedregel mellom adoptivbarn og egne fødte barn - pkt. 6.15.1

Etter nåværende odelslov § 78, 1. ledd får regelen om odelsrett for adoptivbarn etter § 9 og likestilling mellom kjønnene etter § 12 bare virkning for de som er fødd eller adoptert før 1.1.1965. Etter § 78, 2. ledd får adopsjonsbarn adoptert før dette tidspunkt likevel odelsrett der odelsrettshaveren bare har adoptivbarn, men mann går da foran kvinne. 2. ledd i § 78 er nå foreslått opphevet. Nytt 1. ledd slår fast at hovedregelen om at eldre søsken går foran yngre og at adoptivbarn har odelsrett etter adoptivforeldre som barn etter sine foreldre, får virkning også for de som er fødd eller adoptert før 1.1.1965. Etter forslaget blir det likestilling mellom kjønnene.

Landbruksdirektøren slutter seg til forslaget.

#### Åpning for at samboere skal kunne samodle og at også samboere skal være beskyttet ved den odelsberettigedes død – pkt. 6.4 og pkt. 6.9.2 – 6.9.4

Etter § 15 odler som hovedregel begge ektefeller jord som den ene i felleseie bli eier av under ekteskapet. Det som er nytt er at dersom samboere under samboertiden blir eier av slik eiendom som ektefeller kunne samodle, kan de samodle dersom de blir eier av like parter og i hele odelshevdstiden har samme adresse i folkeregistret. Dersom en av sameierne dør før hevdstiden er ute, kan en av de fullføre odelshevdten med virkning for barna på samme måte

som for ektefeller. Virkningen av fullført samodling blir i det hele som for ektefeller, d.v.s. at de to får lik odelsrett og fellesbarn/særkullsbarn får odelsrett.

Det er en utvikling i retning av å likestille ekteskap og etablerte samboerforhold i juridisk sammenheng. Forslaget må ses i denne sammenhengen. Med de økende antall samboerforhold ser en at det kan være behov for en slik regel. For eksempel vil barna dersom en av foreldrene (samboerne) dør før hevdstiden er ute, få odelsrett uavhengig av hvem av foreldrene dette er, slik som i ekteskap. Ulempen med regelen er den tvilen som kan oppstå om det foreligger et samboerforhold som tilsvarer et ekteskapsforhold, men her vil regelen om felles registrering i folkeregistret hjelpe noe.

Etter odelsloven §§ 34 – 36 har gjenlevende ektefelle som ikke har odelsrett en viss beskyttelse mot å bli fordrevet av de odelsberettigede – det kan være ektefellenes fellesbarn og barnebarn, avdødes særkullsbarn eller andre odelsberettigede. Det som er nytt er forslaget om at regelen utvides til å beskytte gjenlevende samboer der det har vært et ekteskapslignende samboerforhold. Begrunnelsen blir som over – en generell tendens til juridisk likestilling mellom de to samlivsformene.

Landbruksdirektøren vil slutte seg til forslagene.

#### Spørsmål om i hvilke lov reglene om bo- og driveplikt skal stå og endring i bopliktreglene m.h.t. mislighold – pkt- 6.7

Utvalget er delt på midten når det gjelder synet på §§ 27 og 27a. 4 medlemmer mener at disse bestemmelsene bør være uendret, mens de andre vil samle reglene for bo- og driveplikt i konsesjonsloven. De vil videre ta bort regelen om 10 års bo- og driveplikt ved odelsløsning og oppheve § 27a.

Landbruksdirektøren er enig i at 10-årsregelen ved odelsløsning bør oppheves. Det er en lovlig disposisjon å ta en eiendom på odel og vedkommende bør ikke straffes for det. Ofte vil det bero på en tilfeldighet om formell løsning er nødvendig for å kunne ta over eiendommen. Hvis regelen fjernes vil odelsløseren få vanlig 5 års bo- og driveplikt.

Landbruksdirektøren mener at reglene om boplikt og reglene om dispensasjon fortsatt bør stå i odelsloven. Mange av de som erverver en landbrukseiendom innen familien har odelsrett, og en mener at disse fortsatt bør få sin sak behandlet ut fra de kriterier som er nevnt i § 27a, og som skal tale til søkerens fordel. I konsesjonsloven § 5, 3. ledd står ikke hvilke momenter en skal tillegge vekt, og § 27a kan derfor ikke uten videre erstattes ved en henvisning til konsesjonsloven § 5.

Landbruksdirektøren vil tilrå at §§ 27 og 27a blir uendret bortsett fra 5 års bo- og driveplikt ved odelsløsning.

Forslag til  
VEDTAK :

Fylkeslandbruksstyret slutter seg til ovennevnte merknader fra landbruksdirektøren.

Behandlet på møte 01.04.04.

Myrum satte fram slikt forslag:

"Fylkeslandbrukstyret slutter seg til mindretallets forslag når det gjelder arealgrensen for hvilke eiendommer som er odlingsjord og mindretallets forslag til avgrensning av kretsen som kan utøve odelsrett etter § 8.

Styret slutter seg ellers til landbruksdirektørens forslag."

Myrums forslag til arealgrense ble enstemmig vedtatt.

Myrums forslag til ny § 8 falt med 3 stemmer (Myrum, Retterholt og Fiane) mot 4 stemmer for å beholde nåværende odelskrets..

Landbruksdirektørens forslag forøvrig ble enstemmig vedtatt.

---

**Kopi sendt til:**

Landbruksdepartementet

---

**Sign. Kommune:**.....

**Sign. Fylke:**.....