



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Statens Hus, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: Prinsens gate 1

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk- og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
16.06.2004
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2003/14204-422.4
Deres ref.

Det kongelige landbruksdepartement
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

16000410021 AFS - Odelsutvalgets inntilling NOU 2003:26 om odelsloven åsetesretten

Saken ble behandlet av Fylkeslandbruksstyret i Sør-Trøndelag den 09.06.2004 som sak 36/2004.

Utskrift av møteboka vedlegges.

Med hilsen

Stig Roald Amundsen e.f.
rådgiver

Vedlegg:

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 06	73 19 90 06	73 19 93 50	73 19 93 00	73 19 90 05	73 19 90 05
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 90 66	73 19 92 30
E-post:	postmottak@fm-st.stat.no		Internett: www.fylkesmannen.no/st			

MØTEBOK

Fylkeslandbruksstyret i Sør-Trøndelag.

Møtedato: 09/06/2004

Sakslistenr: 36

Saksnummer: 160004 10021 AFS

Saksnr. arkiv: 2003014204

Tidligere behandling:

Eiendom:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	ID	Andel	Eiendomsnavn
SØR-TRØNDELAG							

PARTER

Hjelpesaker:

Saksutredning:

Høring – Odelslovutvalgets innstilling NOU 2003:26 om odels- og åsetesretten.

1. Innledning:

Fylkesmannen har mottatt Odelslovutvalgets innstilling på høring, hvor fristen til å komme med uttalelse er satt til 01.07.2004.

Odelslovutvalget ble oppnevnt i september 2001, og utvalgets mandat er å evaluere odelsloven samt foreslå endringer som kan bringe odelsretten i samsvar med de landbrukspolitiske målsettinger som er nedfelt i Innst. S. nr. 167 (1999-2000) og St.meld. 19. Utvalget er i tillegg bedt om å vurdere hvorvidt odelsrettsinstituttet bør opprettholdes eller ikke.

Odelsloven er i første rekke et privatrettslig regelsett med enkelte offentligrettslige virkemidler; reglene om bo- og driveplikt og reglene om odelsfrigjøring. Etter fylkesmannens vurdering må det være riktig å konsentrere høringsuttalelsen om den betydning odelsloven har for de landbrukspolitiske målsettingene. De privatrettslige sidene ved odelsloven som

etter fylkesmannens vurdering har mindre betydning for de landbrukspolitiske målsettingene, er derfor ikke kommentert nedenfor.

2. Fylkesmannens vurderinger.

2.1. Bør odelsretten opprettholdes eller avvikles?

Den historikk og tradisjon som knytter seg til odelsretten har solid forankring i deler av befolkningen, og det er ingen tvil om at odelsretten har hatt positiv betydning for landbruket og bygdene bl.a. i forhold til å sikre en langsiktig forvaltning av de ressursene hver enkelt odelseiendom representerer, og ved å hindre storgodsoppsamling.

Etter fylkesmannens vurdering er imidlertid historikk og tradisjon ikke tilstrekkelig for å opprettholde odelsretten dersom reglene ikke ivaretar de utfordringene som er knyttet til dagens landbruk. Instituttets berettigelse må ligge i at det fordeler lovverket gir, oppveier de negative sidene.

Odelsretten er en personlig rett som innebærer at det som hovedregel bare er enkeltpersoner som kan erverve eiendom på denne måten. I den utstrekning odelsrettslige prinsipper blir fulgt ved frivillig overdragelse og ved arveoppgjør, vil det personlige eierskapet bli opprettholdt – noe som er i tråd med de landbrukspolitiske målsettingene. I likhet med odelslovutvalget har fylkesmannen merket seg at sameie er en vanlig eierform, særlig når det gjelder mindre bruk i mer marginale jordbruksområder. Nye eierformer er dessuten mer aktuelt i landbruket i dag, ettersom samarbeidstiltak har blitt stadig med nødvendig og ønskelig for å holde lønnsomheten i landbruket oppe.

Mange er av den oppfatning at odelsretten gir et bedre landbruk. Bakgrunnen for dette ligger i den følelsesmessige tilknytningen eieren har til gården, og at den sikkerhet og forutberegnelighet som odelsretten gir, skaper grobunn for et godt landbruk. Odelslovutvalgets flertall har i denne sammenhengen pekt på statistikk som viser at gårdbrukere med odelsrett oftere har landbruksfaglig utdanning sammenlignet med brukere uten odelsrett. I tillegg viser utvalget til at det på eiendommer som er drevet av en eier med odel oftere er positiv næringsinntekt enn på eiendommer som drives av eier uten odel.

Fylkesmannen har imidlertid merket seg at utvalget også peker på at det er usikkert hvorvidt forholdet vil bli annerledes dersom odelsretten avvikles. I diskusjonen om odelsretten skal bestå eller ikke, er det viktig å være oppmerksom på at odelsretten tross alt bare er en av mange faktorer som er av betydning i forhold til omsetning, drift av og bosetting på gårdsbruk. Det er vanskelig å isolere odelsrettens betydning fra for eksempel familiens tilknytning til eiendommen.

Det er et landbrukspolitisk mål å ha eierskap til landbrukseiendom som fører til en forsvarlig og langsiktig ressursbruk, og at arealressursene utnyttes slik at de kan gi grunnlag for bosetting og sysselsetting. Det er også uttalt at eier og bruker av landbrukseiendom i størst mulig grad bør være den samme, og at hensynet til kostnadseffektiv drift tilsier at en bør ha større enheter enn det som er dagens eierenheter. (St. meld. Nr. 19.) Etter fylkesmannens vurdering bidrar odelsretten i mange tilfeller til å opprettholde den eksisterende eierstrukturen slik at en varig etablering av store driftsenheter blir vanskeligere.

I debatten om hvorvidt odelsretten bør bestå eller ikke, framhever mange odelsrettens betydning i forhold til å sikre likestilling i landbruket. Odelslovutvalget har merket seg at flertallet i Stortingets næringskomité mener manglende likestilling i landbruket kan være en medvirkende årsak til sviktende rekruttering og fraflytting fra distriktene. I likhet med odelslovutvalget er imidlertid fylkesmannen av den oppfatning at det er manglende lønnsomhet i landbruksnæringen som er den vesentligste årsaken til sviktende rekruttering og fraflytting fra distriktene. Selv om det er mange faktorer som spiller inn i forhold til om eldste jente overtar slektsgården eller ikke, kan en ikke se bort fra at odelslovens kjønnsnøytrale regler har betydning i en næring som kan være preget av tradisjonelle forestillinger om yrkesutøvelse. Fylkesmannen har etter dette kommet til at ønsket om likestilling på eiersiden i landbruket er et av de forhold som taler for å opprettholde odelsretten.

Det framgår av odelslovutvalgets utredning at oppimot 80% av landbrukseiendommene er odelsjord etter dagens regler. Odelsretten sikrer at en relativt snever personkrets har fortrinnsrett til disse verdiene, og bidrar til at landbruksnæringen framstår som en "lukket næring". Dagens landbruk er i en marginalsituasjon, og fylkesmannen ser det som viktig av hensyn til framtidens landbruk og bygdeutvikling at næringen åpnes for de som virkelig er motiverte i forhold til de muligheter og utfordringer som landbruket byr på.

I dag omsettes anslagsvis 20 prosent av landbrukseiendommene utenfor familien, men andelen er økende. Selv om det kanskje er slik at "slektstanken" og den følelsesmessige tilknytning til eiendommen trolig er et sterkere incitament for å beholde eiendommen i familien enn selve odelsretten, er fylkesmannen allikevel av den oppfatning at odelsretten kan slå uheldig ut i forhold til rekruttering til landbruksnæringen utenfor kretsen av de odelsberettigede. Dette gjelder særlig i forhold til de mindre landbrukseiendommene hvor det er vanligere å få fritak fra boplikten enn det som gjelder for de større eiendommene. Fylkesmannen ser at dette problemet kan reduseres ved å heve arealgrensene for odlingsjord, men mener allikevel at behovet for en åpnere landbruksnæring taler for å avvikle odelsretten helt.

De landbrukseiendommene som blir solgt til en kjøper uten odelsrett er relativt få sammenlignet med de samlede antall overdragelser av landbrukseiendom. En kjøper uten odelsrett må dessuten forholde seg til at samtlige med odelsrett til eiendommen har en løsningsfrist på ett år. Dersom eiendommen overtas av en odelsberettiget, risikerer den opprinnelige kjøperen å pådra seg et økonomisk tap som følge av at odelstaksten kan bli lavere enn den opprinnelige avtalte kjøpesummen. I praksis fører dette til at en ny eier uten odelsrett må vente i ett år før han tar sjansen på å foreta investeringer i eiendommen og komme ordentlig i gang med drift.

Fylkesmannen har erfaring for at de odelsberettigedes rett til å overta en eiendom innen ett år etter at eiendommen er overdratt til ny eier, oppleves som en betydelig heftelse for den som skal kjøpe landbrukseiendom. Dersom odelsretten opprettholdes vil dette problemet kunne avhjelpes ved å korte ned dagens løsningsfrist på ett år, og/eller en innsnevring av kretsen av odelsberettigede.

Odelsretten er også svært begrensende i forhold til eierens rådighet. Eieren av en odelseiendom har bare begrenset mulighet til selv å velge hvem som skal overta etter ham.

Stadig flere gårdbruk går ut av selvstendig drift, og det er derfor rimelig å anta – selv om arealgrensene for odelseiendommer skulle bli hevet – at stadig flere odelsberettigede vokser

opp på bruk uten drift hvor jorda er bortleid. En kan derfor ikke si at odelsrett bare er knyttet til driften av en landbrukseiendom. Odelsrett vil i stadig større grad dreie seg om rene eierinteresser, og en får dårlig sammenheng mellom eier- og brukerforhold. Etter fylkesmannens vurdering er landbruket ikke tjent med en lovfestet, privat forkjøpsrett som bidrar til stadig større avstand mellom den som eier jorda og den som gjennom sin drift i praksis forvalter denne ressursen. Selv om odelsretten virker sammen med flere andre faktorer, ser fylkesmannen det slik at odelsretten bidrar til å konservere eierforholdene til skade for de som har landbruk som sitt yrke. Fylkesmannen mener derfor at en diskusjon om hvorvidt odelsretten skal opprettholdes eller ikke, må vurdere hva som er viktigst å regulere – eiersituasjonen eller forvaltningen av ressursene.

Oppsummert vil fylkesmannen konkludere med at odelsretten bør avvikles. Odelsinstituttet kan tenkes å ha positiv betydning i forhold til likestilling mellom kjønnene på eiersiden. Det er også i tråd med de landbrukspolitiske mål at odelsretten har bidratt til og fortsatt bidrar til at landbrukseiendommer stort sett eies av fysiske personer. Fylkesmannen har allikevel kommet til at det må noe mer til for å opprettholde et komplisert regelverk som i første rekke hviler på tradisjon og ikke harmonerer med dagens utfordringer i landbruket.

2.2. For det tilfelle at odelsretten opprettholdes – hvilke endringer bør gjennomføres i forhold til gjeldende rett?

§ 1 - Grunnvilkårene for odelsrett – hvilke eiendommer er odlingsjord?

Gjeldende § 1 i odelsloven oppstiller to kumulative vilkår for at en eiendom skal være odlingsjord: ”kan nyttast til landbruksdrift” og ”ein viss storleik” jf. arealkravene i § 2. Det første vilkåret er gitt innhold bl.a. i den senere tids rettspraksis: i Rt. 2001 side 561 er dette formulert slik at : ”...ut fra de rådende forhold eller sett i et lengre perspektiv må det være realistisk og sannsynlig at noen kan være interessert i å drive landbruk på eiendommen med sikte på å få økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen.” Eiendommer som faller under denne grensen er i rettspraksis benevnt som ”hobbybruk”, og videre i Rt. 2001/561 er det sagt følgende om disse eiendommene: ”..som bare har karakter av hobbybruk kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord”.

Utvalget har gjennomgått en vesentlig del av tingrettenes praksis fra perioden 01.01.1997 – 31.12.2002 samt praksis fra lagmannsrettene og Høyesterett. På bakgrunn av denne gjennomgangen kan det slås fast at stadig større eiendommer taper sin status som odelsjord.

I likhet med odelslovutvalget vurderer fylkesmannen det slik at dagens utforming av § 1 er uheldig ved at det opereres med kriterier som gir rom for et vidt skjønn. Det er derfor vanskelig å si på forhånd hvilket resultat domsstolene vil komme til ved tvist om en eiendom er odlingsjord eller ikke. Resultatet blir derfor i mange tilfeller unødvendige og fordyrende prosesser i rettsapparatet, og at potensielle kjøpere avstår fra å kjøpe eller at den odelsberettigede avstår fra å løse.

Fylkesmannen slutter seg til utvalgets forslag til § 1 og mener det er behov for, slik det er lagt opp til, at domsstolene har en nødventil til å si at eiendommen ikke er odlingsjord i tilfeller hvor den tilfredsstiller arealkravene.

§ 2 – arealkrav.

Fylkesmannen slutter seg til utvalgets flertall som går inn for å heve arealgrensene for odlingsjord til 50 dekar jordbruksareal, alternativt 1000 dekar produktiv skog. Etter fylkesmannens vurdering er ønskelig å gi odelsretten virkning først og fremst for eiendommer som har en viss næringsmessig betydning.

Fylkesmannen har merket seg at utvalgets mindretall anser odelsloven for å være et viktig landbrukspolitisk instrument ved at den sikrer lokalt eierskap og hindrer jordoppsamling på få hender, og at mindretallet derfor går imot en økning i arealgrensene fordi dette vil føre til at en relativt stor andel av landbrukseiendommene i landet ikke vil være odelseiendommer. En slik utvikling vil i følge utvalgets mindretall ikke være i samsvar med målet om å opprettholde et aktivt landbruk over hele landet. Fylkesmannen vurderer det imidlertid slik at en heving av arealgrensene vil føre til at prosessen rundt omsetning av små landbrukseiendommer vil bli enklere, og at dette kan være positivt i forhold til bosetting og utvikling av bygdene.

§8 - vilkår for odelsrett – hvilken personkrets skal omfattes?

Utvalgets flertall ser ikke at det er grunnlag for å foreslå begrensninger i kretsen av dem som skal kunne utøve odelsrett. Mindretallet mener imidlertid 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. Mindretallet har bl.a. lagt vekt på at det i mange situasjoner hvor odelsretten blir benyttet via løsningsak, dreier seg om situasjoner hvor barna på eiendommen ikke ønsker å overta og hvor eieren og hans nære familie er enige om salg, men hvor det er fjernere slektninger, for eksempel søskenbarn, som vanskeliggjør salg til en utenforstående erverver.

Fylkesmannen slutter seg til mindretallets forslag om sanering av odelskretsen.

§ 20 – overdragelse til andre enn den best odelsberettigede.

En eier som for eksempel ønsker å selge til et av de yngre barna, kan gjennom en formalisert forespørsel til de eldre få brakt på det rene om de er interessert i å utnytte sin odelsrett. Dersom de eldre svarer nei kan eiendommen selges til den yngre uten at de eldre kan løse fra den nye eieren.

Fristen for å ta standpunkt til et slikt tilbud er i dag på 6 mnd. Utvalget foreslår denne fristen redusert til 2 mnd. Fylkesmannen slutter seg til dette forslaget.

§ 21 – domsstolenes adgang til å fravike prioritetsrekkefølgen når løsning er klart urimelig (odelsmisbruk).

Domsstolenes holdning til bruk av denne regelen har vært restriktiv, ut fra den tanke at forutsigbarheten reduseres dersom det blir for lett å vinne fram med påstand om odelsmisbruk.

Utvalget er av den oppfatning at det er riktig at domsstolene har en slik skjønnsmessig kompetanse til å fravike den ordinære prioritetsrekkefølge, og mener den bør utvides. Fylkesmannen slutter seg til denne vurderingen.

§§ 27-29 – om bo- og driveplikt.

Utvalget peker på at disse reglene bør opprettholdes da de utgjør viktige landbrukspolitiske virkemidler. Utvalget er delt i forhold til spørsmål som gjelder harmonisering med konsesjonslovens bo- og drivepliktsregler. Spørsmålet er om disse reglene i sin helhet skal forankres enten i odelsloven eller i konsesjonsloven.

Etter fylkesmannens vurdering er bo- og drivepliktsreglene offentligrettslige virkemidler som best hører hjemme i en lov som skal ivareta samfunnets hensyn, konsesjonsloven, og ikke i odelsloven som i første rekke ivaretar privatrettslige hensyn.

Fylkesmannen vil ellers bemerke at bopliksreglene alene ikke synes å være av større betydning i forhold til å opprettholde bosettingen i et område. På bakgrunn av det forholdsvis lave antallet klagesaker når det gjelder søknader om fritak fra boplikt, synes det som om dette er regler som kommunene finner grunn til å forvalte relativt liberalt. Det avgjørende for muligheten til å opprettholde bosettingen i et distrikt er hvilke sysselsettingsmuligheter som finnes utenom landbruket, noe utvalget også har påpekt.

§§ 30-33 – odelsfrigjøring.

Utvalget foreslår ingen vesentlige endringer i forhold til disse reglene.

Fylkesmannen vil understreke behovet for et virkemiddel som kan brukes for å sikre bruksrasjonalisering i tilfeller hvor odelsretten er til hinder for dette. Når det gjelder praktiseringen av disse reglene, er det imidlertid fylkesmannens erfaring av det skal mye til før odelsfrigjøring innvilges.

§ 40 – foreldelse av odelsrett, preskripsjon.

Fristen for å gå til odelsløsning etter at eiendommen har gått ut av slekta er ett år etter dagens regel. Fylkesmannen støtter utvalgets forslag om å redusere denne til 6 mnd.

3. Fylkesmannens konklusjon og innstilling til fylkeslandbruksstyret:

Fylkesmannen slutter seg til odelslovutvalgets mindretall som foreslår å avvikle odelsretten. Det vises til vurderingene ovenfor.

For det tilfelle at odelsretten består, mener fylkesmannen at det bør gjøres endringer i dagens odelslov i henhold til vurderingene ovenfor.

Forslag fra Risvik:

Fylkeslandbruksstyret slutter seg til odelslovutvalgets mindretall som foreslår å avvikle odelsretten.

For øvrig slutter styret seg til Fylkesmannens vurderinger under punkt 2.2 når det gjelder tilpasninger til dagens odelslov for det tilfelle at odelsretten opprettholdes.

Forslag fra Storvoll Stein:

Fylkeslandbruksstyret slutter seg til odelslovutvalgets flertall som ønsker å beholde odelsretten.

For øvrig slutter styret seg til Fylkesmannens vurderinger under punkt 2.2 når det gjelder tilpasninger til dagens odelslov for det tilfelle at odelsretten opprettholdes.

Ved votering mellom Storvoll Stein sitt forslag og Risviks forslag, ble forslaget fra Storvoll Stein vedtatt med 5 mot 1 stemme (Risvik)

Kopi sendt til:

Sign. Kommune:.....

Sign. Fylke:.....