

Det Kongelige Landbruksdepartement  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

2003 103127 - 31
16 JUN 2004
ASR/JUR/EDA 440



Oslo, 14. juni 2004

**Høring - Odelslovutvalgets innstilling NOU 2003:26 om odels- og åsetesretten.  
Deres ref. 200303127-/EDA**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har nedsatt en arbeidsgruppe bestående av erfarne eiendomsmeglere med lang praksis i salg av landbrukseiendommer. Arbeidsgruppen gjennomgått ovennevnte høring grundig og har særlig konsentrert seg om de områdene som direkte berører eiendomsmeglerens rolle.

Det var bred enighet i gruppen om at odelsloven har utspilt sin rolle. Loven medvirker i dag til å sementere eierskapet i jord- og skogbruk og fører til at man får inn i næringen personer som ikke er egnet og ikke tilstrekkelig motivert til å drive. De er kun født til oppgaven. Odelslovgivningen stenger ute personer som næringen har behov for å få inn, og hindrer således både nyskaping og risikovillig kapital.

NEF ser det slik at selv om odelsloven avskaffes er det i familiens interesse at en i familien overtar drivverdige gårder. Private næringsdrivende legger normalt til rette for neste generasjon dersom de er interesserte, odelsloven er ikke avgjørende her. Mange ønsker også å fortsette å bo på gårdsbruk i nærheten av tettbygde strøk på grunn av bokvalitet og beliggenhet. Jorden kan være uinteressant. Boligdelen er vesentlig ved salg. Videre ble det pekt på at odelsloven kombinert med prisregulering skaper unødig mye konflikter og belaster rettsapparatet.

Dersom odelsloven skal bestå har NEF valgt å konsentrere seg om de punktene som er viktigst sett fra eiendomsmeglerens ståsted, nemlig

1. arealet
2. odelskretsen
3. preskripsjonstiden

## **Areal**

Når det gjelder areal bør hovedprinsippet være at grensene i konsesjonsloven følges når det gjelder odelsjord. Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) støtter flertallets syn på arealgrenser.

## **Odelskretsen**

NEF er enig i mindretallets forslag og drøftelser. Dette fordi eiendomsmeglerne ut fra sin erfaring mener at det er viktig å forenkle kretsen. Hovedargumentet for at man her går lengre enn flertallet er at det er svært vanskelig i dag å være sikker på at man har nådd alle de odelsberettigede. Regelverket er komplisert og skaper konflikt og usikkerhet. Odelsrekkefølgen bør være oversiktlig lett å avklare.

## **Foreldelse (preskripsjon) av odelsrett/løsningsrett**

Odelsløsningsfristen er kort. NEF forutsetter at den skal praktiseres slik at den odelsberettigede etter varsel må si fra innen to måneders fristen, men at han må kunne avklare forholdene til finansiering, flytting osv. innenfor seks månedersperioden.

ooOoo

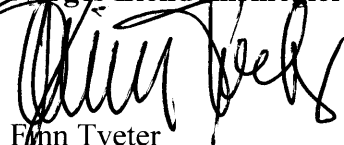
Norges Eiendomsmeglerforbund vil i tillegg til ovennevnte hørings svar også peke på det forholdet at det er dårlig samsvar mellom konsesjonslovens arealgrenser og gjeldende praksis vedrørende deling av landbrukseiendommer etter jordloven.

Et bruk under 100 dekar kan i dag selges uten konsesjonsbehandling, forutsatt at dyrket areal utgjør maksimum 20 dekar. Dersom eieren ønsker å selge deler av eiendommen til for eksempel naboen for å sitte igjen med i underkant av 20 dekar selv, er dette så å si umulig å få til. Gjeldende praksis medfører at man de fleste steder sjelden får skilt ut mer enn tunet med til sammen 5 mål. Dette er ikke nok. Dersom man frivillig gir fra seg produktiv jord til naboer for å gi naboen mulighet til å få til et livskraftig landbruk, ønsker selv å sitte igjen med så mye at han kan beholde sin egen vedskog, fiskerett, seter i fjellet og lignende. Resultatet er at man får mange middels store landbrukseiendommer, hvor få kan ha gården som eneste næringsgrunnlag. Norges Eiendomsmeglerforbund ønsker at det drøftes en mer fleksibel holdning fra landbruksmyndighetenes side når det gjelder denne type fradeling, slik at eieren kan sitte igjen med en større del av eiendommen der hvor det er arronderingsmessig forsvarlig.

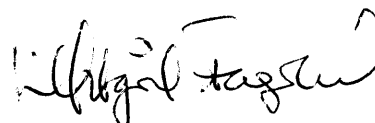
Vi står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger dersom det er ønskelig.

Med vennlig hilsen

**Norges Eiendomsmeglerforbund**



Finn Tveter  
Direktør



Liv Østgård Fagerland  
Statsaut. eiendomsmegler