

Odelsglova § 14 vs. jordlova § 12

v/ Chris Drange Roksvåg

24.05.23

Plan for gjennomgangen

- Utgangspunktet i jordlova § 12
- Generelt om odelsloven og odelsrett
- Odelslova § 14
- Odl. § 14 vs. jl. § 12
- Forarbeidene og rettspraksis
- Kort om en sak fra Landbruksdirektoratet
- Hvordan skal forvaltningen forholde seg til disse sakene?
- Oppsummering

Jordlova § 12 - delingsbestemmelsen

- Gjelder for eiendommer som «*er eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk*». Disse kan ikke deles uten offentlig godkjenning.
- Bred helhetsvurdering av om samtykke kan gis. Etter tredje ledd går det frem at man skal legge vekt på om delingen legger til rette for en «*tjenlig og variert bruksstruktur*».
- Driftsenhetsvurderingen jf. sjette ledd.

Odel retten

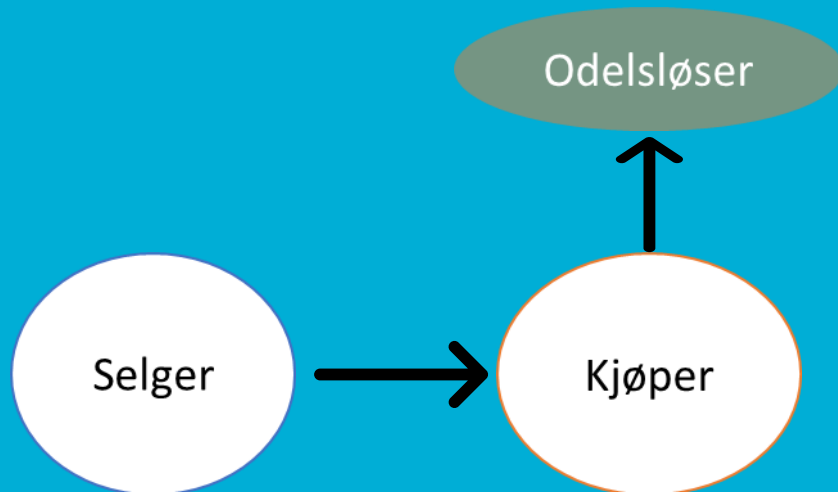
- Odel retten stammer trolig fra før vikingtiden
- Grl. § 117

- Nasjonalt fagansvar for odelslova:



Hva er odelsrett?

- Odelsrett = rett til å «løse» fast eiendom
- 6 måneders frist



Åsetesrett = rett til å kreve fast eiendom utlagt til seg i forbindelse med arveskifte

Odelseiendom

- Fra 2009: faste arealgrenser, og ingen skjønsmessige vurderinger

Odlingsjord: Eiendom der fulldyrka eller overflatedyrka jord er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet er over 500 dekar

- Før: fast eigeendom som kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik

Odelshvedstid: Odelshretten følger slektslinja

En odelseiendom må være i odelslektens eie i 20 år jf. odl. § 7

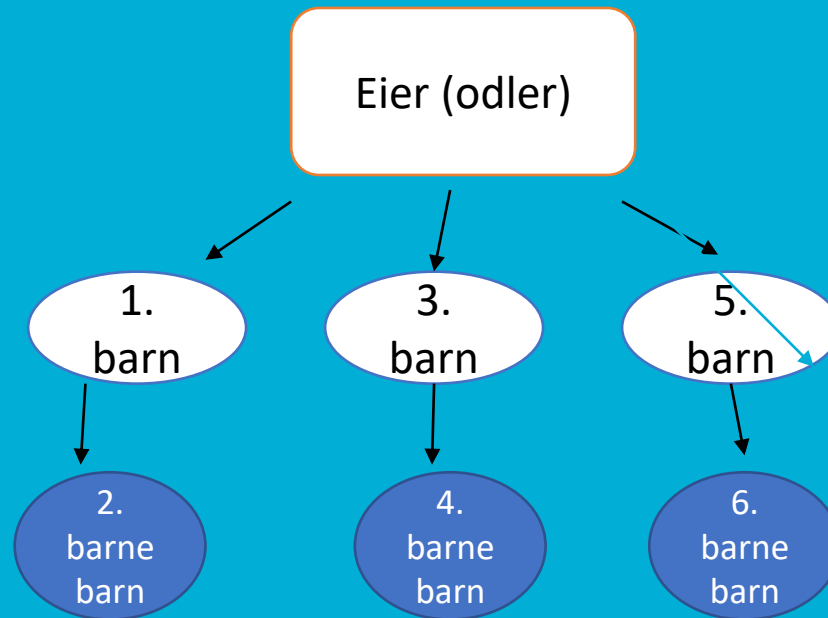
- Eksempel 1: Per eier gården sammenhengende i 20 år
- Eksempel 2: Per eier gården i 10 år, sønnen Lars overtar og eier i 10 år
- Eksempel 3: Per eier i 1 år, sønnen Lars og kona Lise overtar og eier i 30 år
- Eksempel 4: Per kjøper en gård og eier i 5 år, selger til broren Pål
- Eksempel 5: Per overtar fra faren Espen, som har eid gården i over 20 år, selger gården til broren Pål
- Eksempel 6: Per eier i 15 år, selger til naboen, Lars kjøper gården tilbake, eier i 5 år
- Eksempel 7: Per og Lise kjøper gården sammen, eier i 20 år (samodling)

Hvem har odelsrett?

- Barn av tidligere eier som har eid hele eiendommen
- Barnebarn av nåværende eier
- Tidligere hadde nieser, nevøer og oldebarn m.m. odelsrett. Kretsen ble snevret inn i 2014
- Etterkommere av sameiere har ikke lengre odelsrett, men det er unntak for etterkommere av ektefeller/samboere

Odelsprioritet

- Eldste barn med sin linje har best odelsrett.
- Full likestilling fra 2009.



Fraskrivelse av odelsrett

- Fraskrivelse av odelsrett gjelder odelsretten i det hele, og den som fraskriver seg retten kan ikke bruke odelsretten i noen sammenheng.
- Fraskrivelse av *løsningsrett* gjelder overfor en konkret(e) person(er), og den som fraskriver seg retten kan da bruke odelsretten hvis eiendommen selges ut av slekta.
- Tilbudsregelen i § 20 mv.

Per
(eldste
søsken)

Lise
(yngste
søsken)

Geir
(nabo)

Gangen i en odels sak

- Odelsløser må saksøke ny eier for tingretten der eiendommen ligger.
- Frist: Seks måneder fra ny eier fikk tinglyst full hjemmel til eiendommen. Samme gjelder ved overgang ved arv.
- Retten fastsetter takst. Ofte sammenlignbart med landbrukstakst.
- Mange unntak: under pågående skifte, rettigheter for gjenlevende, sameiere
- Ifølge Lovdata: 71 rettsavgjørelser i perioden 2020-2021

Odelsgeslova § 14

- Mellom søsken og deres linjer gjelder «føreretten til odelsjord berre ein eigeendom».
- Ikke «førerett» til flere odelseiendommer, så lenge yngre søsken eller deres linjer har fått hver sin.
- Vi ser at § 14 bare gjelder der:
 1. begge eller alle eiendommene oppfyller kravene til odlingsjord
 2. Fordeling mellom søsken og deres etterkommere

Odl. § 14 vs. jl. § 12

- Det enkle utgangspunktet: Det kreves ikke samtykke til deling der det er tale om **to eller flere odelseiendommer** som er på **samme eierhånd** og de skal fordeles mellom **odelsberettigede**.
- Den vanskelige vurderingen: **NÅR** er det tale om to odelseiendommer?
 - Ikke eksplisitt svar på dette i lovverket
 - Andre rettskilder må undersøkes

Forarbeidene og rettspraksis

- NOU 1972:22 side 68 og Ot.prp. nr.59 (1972-1973) side 54
- Fra propen s. 54: «*Departementet viser til Rådsegna..., der Utvalet har meint at dette spørsmålet lyt løysast på same måten som når det gjeld eigedomsdeling etter jordlova § 55. Ein er samd i det, og meiner at den meir eksakte grensedraginga i slike tilfelle får løysast av domstolane*».
- Rt. 1981 s.151, Rt. 1987 s. 174 og Rt. 1998 s. 707

Tolkningsresultat: Omtrent lignende vurderinger, men det finnes forskjeller. Særlig med tanke på «tradisjonell oppfatning.

Rundskriv M-2/2021

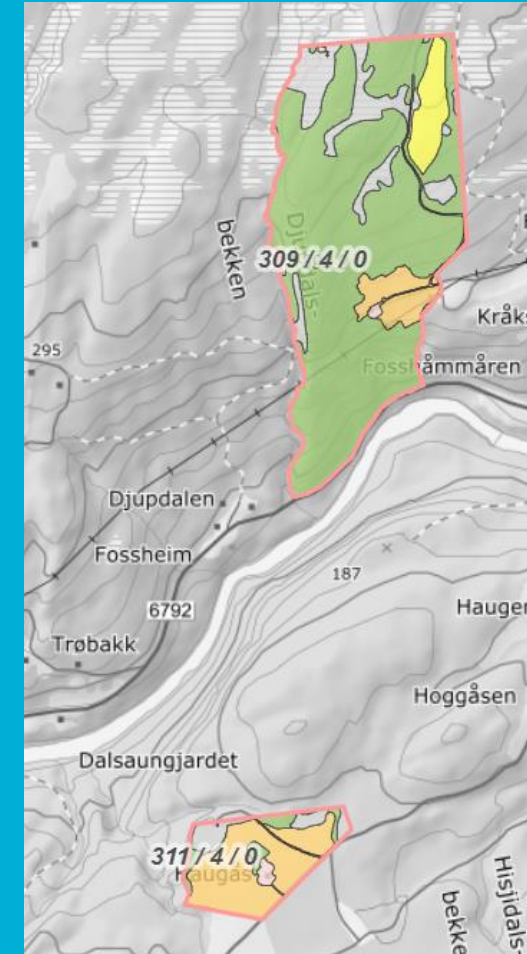
- «*Odelstven er en spesiallov, som gir odelsberettigede en løsningsrett.*»
- «*Behandling etter jordloven § 12 kan dermed unnlates i begge disse tilfellene når delingen gjennomføres som ledd i en ordinær odelsløsningssak, **eller når det ellers ikke er tvil om at det dreier seg om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelslovens regler.***»
 1. Ledd i en ordinær odelsløsningssak → enkelt.
 2. Ellers ikke er tvil → vanskeligere.
- Momenter for vurderingen av om det er en eller flere odelseiendommer: *Hensyn til beliggenheten, ressursituasjonen, samdriften intensitet og varighet og kretsen av odelsberettigede*

Tips for behandling av sakene

- Sakene som ikke har endt i rettskraftig dom vil ofte by på tvil.
- Når skal forvaltningen vurdere om deling kan skje etter odl. § 14?
- Vurdering av flere momenter, men husk at det ikke fattes vedtak.
- Et rettsspørsmål av privatrettslig karakter, som kommunene og forvaltningen for øvrig bør være forsiktige med.
- Kommunen kan rådføre seg med Statsforvalteren i enkeltsaker, og Statsforvalteren kan rådføre seg med Landbruksdirektoratet.

Landbruksdirektoratets sak 22/54395

- Vi fattet vedtak i en delingssak 23. mai 2023.
- Opprinnelig to gårder fra forskjellige kretser.
- Overtatt av nåværende eier i 1980, og har vært eid samlet siden.
- Eier ønsker nå at barnebarn skal få overta hvert sitt matrikelnummer.



Landbruksdirektoratets sak 22/54395

- Skjermdump fra vårt vedtak. **Foreløpig skjermdump:**

I denne saken oppfylder begge registerenhetene arealkravet for odlingsjord, jf. odl. § 2. Registerenhetene skriver seg opprinnelig fra to separate odelskretser. Dette kan tilsi at man står overfor to odelseiendommer. Begge registerenhetene er relativt ressursvake enheter, men der de hver for seg styrker det samlede ressursgrunnlaget. Det har vært samdrift mellom enhetene siden 1980 og frem til 2000-tallet, samdriftens varighet og intensitet taler for at driftsenheten er å anse som én odelseiendom. Registerenhetenes beliggenhet i forhold til hverandre taler etter Landbruksdirektoratets syn for at driftsenheten er å anse som én odelseiendom, da det ikke er særlig lang avstand mellom disse.

Samlet sett vurderer Landbruksdirektoratet at det er tvil om man i denne saken står overfor en eller to odelseiendommer, dermed er det nødvendig med delingssamtykke etter jordloven § 12. Vår vurdering av dette spørsmålet er prejudisiell. **Dersom det for en av registerenhetene**

Hva om forvaltningen feiler i sin vurdering?

- Tenkt eksempel: Kommunen det kan skje en fordeling etter odelsloven § 14 fordi det foreligger to odelseiendommer, og at det derfor ikke behøves jordlovsbehandling.
- Det reises deretter løsnings sak som odelsløser vinner. Domstolen mener det bare var én odelseiendom. Da har kommunen bidratt til en deling i strid med odelsloven § 14.
- Erstatningsansvar?

Egenerklærings skjema om konsesjonsfrihet

SIGNATUR

10. Ny eiers signatur og kjennskap til straffeansvar (må signeres personlig av den nye eieren)

Jeg er kjent med at det etter straffeloven § 365 er straffbart å avgi uriktig egenerklæring

Dato

Ny eiers underskrift

Dato

Vergens underskrift (for umyndige må vergen undertegne)

11. Kommunen bekrefter for alle erverv: (må alltid fylles ut)

Overdragelsen fører ikke til deling av en driftsenhet, jf. jordlova § 12 sjette ledd

Relevante punkter ovenfor er bekreftet

Kommunens navn

Dato

Stempel og underskrift

Oppsummering

- Odelsrettslig status for eiendommen som ønskes delt *kan* være vanskelig.
- Skillet mellom én og to odelseiendommer *er* vanskelig. Husk at forvaltningens vurdering av dette er prejudisiell.
- Det bør vurderes å vise tilbakeholdenhet ved å gå for dypt inn i vurderingen av om det er én eller to odelseiendommer.
- Endelig svar får man bare ved avgjørelse fra domstolen.
- Søk veiledning hos Statsforvalteren i Oslo og Viken eller Landbruksdirektoratet.



Takk for oppmerksomheten.

Chris.roksvag@landbruksdirektoratet.no