



FROSTATING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 08.02.2024

Saksnr.: 23-081759ASD-FROS

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Ekstraordinær
lagdommer

Tormod Anders Sletten
Trude Merete Berg
Arve Rosvold Alver

Ankende part
Ankende part

Roger Pedersen
Roger Pedersen

Advokat Aksel Kayser
Advokat Aksel Kayser

Ankemotpart

Inge Mikkelhaug

Advokat Ole Gudmund
Meland

Ankemotpart

Vollan Utvikling AS

Advokat Ole Gudmund
Meland

DOM

Saken gjelder krav om odelsløsning.

Fremstilling av saken

Roger Pedersen og Arild Andor Storslett Pedersen har begjært odelsløsning av landbrukseiendommen Vollan som ligger ved Botngård sentrum i Ørland kommune.

Eiendommen består av gårdsnummer 20 bruksnumrene 26, 35, 79, 150 og 280. Samlet dyrket areal er i landbrukstakst datert 25. juli 2022 vurdert til 40,3 dekar, hvorav 26 dekar ligger på bnr 26 der eiendommens bygningsmasse også er plassert. Partene er enige om at kravene til dyrket areal i odelsloven § 2 er oppfylt.

Siden 2015 har arealet på bnr 26 vært del av en områdereguleringsplan der det meste av eiendommen har vært regulert til formålene undervisning og idrett eller boligbebyggelse. Eiendommen har fortsatt vært benyttet til landbruksformål i form av saueavl og grasproduksjon.

Eiendommen var opprinnelig eid av Roger Pedersens bestefar, Petter Kornelius Botngård, fra omkring 1930 til 1976. Eiendommen ble da overdratt til Roger Pedersens onkel, Asbjørn Botngård. Den 14. juli 1989 er det dagbokført en erklæring i grunnboken om at eiendommen er solgt på tvangsauksjon, og at det er stadfestet et bud på 300 000 kroner. Budgiver var Botngårds nevø, Arild Pedersen, far til Arild Andor Storslett Pedersen og bror til Roger Pedersen. Det er videre dagbokført 4. mars 1992 at auksjonsskjøtet er utstedt til Asbjørn Botngård. Det sto da fortsatt igjen et lån i Landbruksbanken som Arild Pedersen hadde påtatt seg en personlig forpliktelse til å betjene.

Asbjørn Botngård døde i desember 2005, 77 år gammel. Arvinger var de tre søstrene hans, Magnhild Emelie Botngård, Bodil Pedersen og Svanhild Botngård, som eide gården sammen de neste ti årene.

Ved Magnhilds død i 2016 overtok de to gjenværende søstrene hennes eierandel slik at de eide en ideell halvpart hver. I 2019 ble sauedriften avviklet. Svanhild Botngård begjærte sameiet oppløst. Begjæringen om oppløsning ble tatt til følge av Fosen tingrett ved kjennelse 28. februar 2019. Bodil Pedersen døde i januar 2022. Arvingene etter Bodil Pedersen fremsatte bud på kjøp av eiendommen, men lyktes ikke i å fremskaffe finansieringsbekreftelse. Ved brev 20. juli 2022 opplyste den oppnevnte medhjelperen at saksøker begjærte høyeste bud stadfestet. Eiendommen ble deretter solgt til Geir Bugge og Inge Mikkeltaug. Dagens hjemmelshavere er Vollan Utvikling AS og Inge Mikkeltaug.

Ved stevning 24. oktober 2022 fremsatte Arild Andor Storslett Pedersen krav om odelsløsning sammen med sin onkel Per Arne Pedersen.

Per Arne Pedersen trakk sitt søksmål 11. januar 2023. I samme prosesskriv trådte Roger Pedersen inn i saken. Dom i saken mellom Per Arne Pedersen og Inge Mikkeltaug/Geir Bugge er avsagt 16. februar 2023.

Trøndelag tingrett avsa 12. april 2023 dom i saken med slik domsslutning:

1. Skjønnnet nektes fremmet.
2. Inge Mikkeltaug og Volla Utvikling AS frifinnes.
3. Roger Pedersen og Arild Andor Storslett Pedersen skal i fellesskap betale til Inge Mikkeltaug og Volla Utvikling AS 147 375 – etthundreogfortisjatusentrehundreogstøttifem – kroner i erstatning for sakskostnader innen 2 – to – uker fra dommen er forkynt.

Avgjørelsen ble truffet etter skriftlig behandling. Roger Pedersen og Arild Andor Storslett Pedersen har anket dommen til Frostating lagmannsrett. Ankeforhandling fant sted i Trondheim og på Brekstad 14. – 16. november 2023. Det ble gitt fire partsforklaringer, hørt fem vitner, gjennomført befarung og for øvrig ført de skriftlige bevis som fremkommer av rettsboken.

Roger Pedersen og Arild Andor Storslett Pedersens anførsler og påstand:

Resultatet i tingrettens dom er uriktig, både på grunn av feil ved rettsanvendelsen og vurderingene av sakens faktum.

Om odelsloven § 8 første ledd

Begge ankende parter har odelsrett til eiendommen Volla i medhold av odelsloven § 8 første ledd.

Roger Pedersen har odelsrett etter sin mor, selv om hun har vært en av to og - frem til Magnhilds død - tre sameiere, jf. odelsloven § 8 første ledd. Bestemmelsen kan ikke tolkes slik at unntaket som følger av bestemmelsens siste setning kun gjelder odelsrett til barn med foreldre som eier gården sammen.

Det foreligger ikke rimelige grunner for å begrense ordlydens rekkevidde når det gjelder odelsrett for barn og barnebarn i et tilfelle som dette, hvor to søstre har overtatt eiendommen i sameie i forbindelse med samme arveoppgjør og har drevet gården sammen. Barn og barnebarn av sameiende søsken bør ikke stilles svakere enn for eksempel

særkullsbarn av en med odelsrett som eier gården i sameie med ektefelle, partner eller samboer.

Lovregelens ordlyd må tillegges stor vekt ved klarlegging av regelens rekkevidde.

Gården har i denne saken gått i arv fra slektsledd til slektsledd, dvs. fra tidligere eier til sønn og deretter til hans søstre, i trygg forvisning om at gården også i fremtiden vil tilhøre den aller nærmeste slekten av i hvert fall en av sameierne.

Ved tolkningen av bestemmelsen bør det også tas hensyn til vernet av odelsretten i Grunnloven § 117, rimelighetsbetraktninger og reelle hensyn. Roger Pedersen er oppvokst i et hus som ligger tett inntil eiendommen og har vært deltaker i gårdsdriften i hele oppveksten. Han bor fortsatt i eiendommens umiddelbare nærhet og har så nær tilknytning til gården at det vil være urimelig å nekte ham odelsløsning.

Arild Andor Storslett Pedersen bor også i bolighuset som tilhørte besteforeldrene rett ved eiendommen. Han har odelsrett som barnebarn av Bodil Pedersen og fordi hans far Arild Pedersen har eid eiendommen med odel fra 1989 til 1992.

Arild Pedersen hadde odelsrett som del av moren Bodil Pedersens rekke da han kjøpte gården på tvangsauksjon i 1989. Hans sønns odelsrett følger da direkte av ordlyden i § 8. At det ikke stilles strenge krav - utøver hva ordlyden tilsier - til eierforhold og eiertid fremgår av rettspraksis.

Om odelsloven § 17 andre ledd

Ingen av de ankende parters odelsrett er utelukket som følge av ordlyden i odelsloven § 17 andre ledd. De er som sønn og barnebarn av Bodil Pedersen ikke å anse som tidligere sameiere. Det kan ikke oppstilles en ulovfestet regel om identifikasjon mellom den tidligere sameier og hennes etterfølgende dødsbo.

Om odelsloven § 19 tredje ledd

Arild Andor Storslett Pedersens odelsrett er ikke avskåret av odelsloven § 19 tredje ledd.

Da hans far tilbakeførte gården til sin onkel, var det for å ivareta gårdsdriften i respekt for den kontinuitet som følger generasjonene når det gjelder odelsgårder, i full forvisning om at gården skulle gå videre til ham eller hans etterfølgere senere. Det var ikke tale om noen frivillig overdragelse, jf. lovens ordlyd «avhendt». Da kommer heller ikke odelsloven § 26 til anvendelse. Avhenderens sønn er i lovens forstand å anse som «utenforstående», på samme måte som ved tvangsoppløsning av et sameie.

Om odelsloven §§ 22 og 23

Heller ikke odelsloven §§ 22 eller 23 utelukker odelsrett for Roger og Arild Andor Storslett Pedersen. Offentlig myndighet har ikke hatt noen tanke om å realisere reguleringsplanen gjennom ekspropriasjon, jf. vitneforklaringen til tidligere ordfører Undertun. Reguleringsplanen er nå blitt åtte år gammel uten at det så langt har vært fremmet varsel om grunnerverv til grunneierne. Når det har gått så lang tid, bør det under enhver omstendighet foretas en ny vurdering av reguleringsplanens landbruksmessige konsekvenser og forsvarligheten av å nedbygge landbruket. Praktiseringen av driveplikten i jordloven § 8 er de senere år styrket. Nedbygging av matjord er lite i tråd med samfunnsutviklingen.

Odelsløsernes målsetting er at familien skal fortsette å drive jorden i fellesskap, slik familien har gjort helt siden Petter Komelius Botngård ervervet eiendommen. Gården har i hele denne perioden representert sentrum i alle etterkommernes liv, og det er sannsynlig at landbruksdriften vil fortsette i mer enn de neste femten årene.

De nåværende hjemmelshaverne har det siste året ikke høstet avling, og det er usikkert om bygningsmassen ivaretas slik forutsatt i odelsloven § 63 første ledd. Konesjonsvilkårene overholdes ikke. Odelsløsning vil sikre ivaretagelse av så vel bebyggelse som matjord og grasproduksjon.

Roger Pedersen og Arild Andor Storslett Pedersen har lagt ned slik påstand:

Prinsipalt:

1. Roger Pedersen og/eller Arild Andor Storslett Pedersen har rett til å overta eiendommene gnr. 20 bnr. 26, 35, 79, 150 og 280 i Ørland kommune mot å betale odelstakst.

Subsidiært:

2. Tingrettens dom punkt 2 oppheves.

I begge tilfeller:

3. Skjønnets fremmes.
4. Roger Pedersen og Arild Pedersen tilkjennes sakskostnader for tingrett og lagmannsrett.

Vollan Utvikling AS' og Inge Mikkeltaugs anførsler og påstand:

Odelsloven § 8

Verken Roger Pedersen eller Arild Andor Storslett Pedersen kan løse eiendommen på odel i medhold av odelsloven § 8 fordi Bodil Pedersen ikke var eier av «heile egedomen».

Odelsloven § 8 begrenser odelskretsen til å omfatte barn og barnebarn av siste eier av hele eiendommen. Siste eier av hele eiendommen var Bodil Pedersens bror, Asbjørn Botngård. Roger Pedersen har mistet odelsretten til eiendommen ved at hans bestefar, Petter Kornelius Pedersen, ikke er siste eier.

Odelsloven § 8 første ledd andre punktum er ment som et snevert unntak fra hovedregelen i bestemmelsens første punkt. Lovens forarbeider er tydelige på formålet med bestemmelsen. Dette fremgår av NOU 2003:26 side 100, Ot.prp. nr 44 (2008-2009) sidene 76 og 117.

Tolkningen som er påberopt av Roger og Arild Andor Storslett Pedersen er i direkte strid med formålet bak bestemmelsen i odelsloven § 8 første ledd første punktum. Loven kan derfor ikke forstås slik de anfører.

Da Arild Pedersen fikk tilslag på kjøp av eiendommen ved tvangsauksjon i 1989, ble ervervet aldri gjennomført. Kjøpesummen ble aldri betalt, og noe auksjonsskjøte ble ikke tinglyst før eiendommen etter avtale med panthaver ble skjøtet tilbake til Asbjørn Botngård i 1992. Arild Pedersen har derfor ikke vært reell eier av eiendommen, selv om budet hans på tvangsauksjonen i 1989 ble stadfestet.

Odelsloven § 19 tredje ledd

Hvis retten kommer til at Arild Pedersen likevel eide eiendommen fra 1989, har han i 1992 frivillig avhendet den, jf. odelsloven § 19 tredje ledd. Arild Pedersen og hans etterkommere har da ikke løsningsrett mot kjøperen eller rettsetterfølgerne hans. Bestemmelsen i § 19 tredje ledd kommer til anvendelse også der salg gjennomføres til noen i familien.

Det at Asbjørn Botngård og familiemedlemmer med bedre odelsrett ikke likte Arild Pedersens erverv i 1989 innebærer ikke at overdragelsen tilbake til onkelen i 1992 fant sted under «tvang». Det fremstår som oppkonstruert å fremme en slik innsigelse etter 31 år og flere hjemmelsoverganger som har endt i odelsrettslige utfordringer for slekta.

Konsekvensen av at Arild Pedersens løsningsrett gikk tapt, er at heller ikke sønnen – som er født etter avhendelsen – har slik rett, jf. odelsloven § 26.

Odelsloven § 17 annet ledd

Subsidiært er retten til odelsløsning bortfalt som konsekvens av at oppløsningen av sameiet mellom søstrene Bodil og Svanhild fant sted ved tvangssalg, jf. odelsloven § 17 andre ledd.

Roger Pedersen og Arild Andor Storslett Pedersen er ikke å anse som «utanforstående» jf. odelsloven § 17 andre ledd siste setning. Bodil Pedersens dødsbo trådte inn som part i saken før tvangssalget var gjennomført. Roger og Arild Andor Storslett Pedersen var blant arvingene i dødsboet og ble av tingretten behandlet fullt ut som sameiere ved tvangssalget. En sameier må benytte forrangen sin ved stadfestelsen og har ikke anledning til å reise sak om odelsløsning i ettertid.

Odelsloven §§ 22 og 23

Retten til odelsløsning er også bortfalt som følge av at det meste av eiendommens dyrkede areal har vært regulert til annet enn landbruksformål siden 2015. Eiendommen ligger helt inntil bebyggelsen i Botngård sentrum og nært både barnehage, skole og offentlige tjenester. Den har også umiddelbar nærhet til et boligfelt. Botngård er et vekstområde i Ørland kommune der det er i ferd med å bli mangel på boligtomter. Bygningsmassen på gården er helt nedslitt og er ikke i tidsmessig stand. Det foreligger få eller ingen driftsplaner. Odelsløserne har små økonomiske ressurser, og det er opplyst at de har vært i kontakt med investorer med henblikk på å finansiere tilbakekjøpet av eiendommen. Arealet fulldyrka mark overstiger arealgrensen i odelsloven § 2 med 5,3 dekar. Det er sannsynlig at mer enn 5,3 dekar av eiendommens landbruksareal vil bli disponert til annet formål i løpet av mindre enn fem år, og denne delen av eiendommen kan ikke løses på odel, jf. odelsloven § 22 første ledd andre punktum. Konsekvensen er at heller ikke resterende teiger kan løses på odel, da disse ikke lenger utgjør et areal som fyller vilkårene for odlingsjord, jf. odelsloven § 23.

Vollan Utvikling AS' og Inge Mikkeltaug har lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes
2. Vollan utvikling AS og Inge Mikkeltaug tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten er kommet til et annet resultat enn tingretten. Arild Andor Storslett Pedersen har rett til å løse eiendommen på odel. Hva gjelder Roger Pedersens rett til å løse eiendommen på odel, er lagmannsretten med dissens kommet til samme resultat som tingretten.

Forholdet til odelsloven § 2

Odelsloven § 2 har slik ordlyd:

«Ein eige-dom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eige-dommen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eige-dommen er over 500 dekar.»

I tråd med partenes felles oppfatning, legger lagmannsretten til grunn at eiendommens landbruksareal er 40,3 dekar og at eiendommen følgelig oppfyller kravet til odlingsjord, jf. odelsloven § 2.

Om odelsloven § 8

Odelsloven § 8 første ledd har slik ordlyd:

«Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelsrett dersom nokon av foreldra har ått heile eigedomen med odel, eller nokon av besteforeldra er siste eigar av heile eigedomen med odel. For etterkomarar av sameigaren med odelsrett krevst det likevel ikkje at foreldra eller besteforeldra som har odelsrett har ått heile eigedomen.»

Når det gjelder spørsmålet om Roger Pedersen og Arild Andor Storslett Pedersen har odelsrett etter Bodil Pedersen, har lagmannsretten delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, lagdommer Berg og ekstraordinær lagdommer Alver, er enig med tingretten i at etterkommere av søsken som har eid gården i sameie ikke omfattes av odelsloven § 8 første ledd andre punktum.

Bestemmelsen er gitt en uklar utforming. Ordlyden er tvetydig. Uttalelser i forarbeidene trekker imidlertid klart i retning av at unntaket for etterkommere «av sameigaren med odelsrett» hadde en spesiell situasjon for øye.

Da Odelslovutvalget la frem sitt forslag til endringer i odelsloven i NOU 2003:26 (Om odels- og åsetesretten) var det enstemmighet om at det måtte være et vilkår for odel at den som eier eiendommen har eid *hele* eiendommen med odel. Forslaget omtales slik i Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) punkt 6.5.2.2:

«Utvalget fremhevet at odelsloven speiler en betydelig skepsis overfor kombinasjonen odelsrett og sameierett, og at dette samsvarer med en landbrukspolitik som er fulgt gjennom lang tid. Utvalget fant det derfor naturlig å klargjøre at en forutsetning for odelsrett er en sterkere tilknytning enn den en sameierett vanligvis gir uttrykk for. Utvalget uttalte i den forbindelse:

«Det foreslås derfor at man i første ledd tilføyer «heile» foran «eigedomen». Riktignok kan det forekomme at en sameier kanskje med en dominerende eierandel har en sterk tilknytning, sammenlignbar med eneeierens. Men det er neppe så ofte, og under enhver omstendighet vil den foreslåtte regel gjøre det klart for den som ønsker å drive sammen med mer eller mindre aktive medeiere at denne driftsformen har odelsrettslige konsekvenser.»

Utvalget foreslo videre et unntak fra regelen slik at den ikke skulle gjelde sameiernes felles etterkommere. De viste til at prinsippet om likestilling mellom ektefeller og samboere tilsa at reglene ikke utformes slik at de hindrer felles eierskap til det som ikke bare er et felles hjem, men ofte også en felles arbeidsplass.»

Unntaket fra regelen omtales slik i NOU 2003:26 punkt 6.2.2 (Odelsloven § 8 – odelslekten):

«En ikke uvanlig situasjon er at ektefellene eller samboerne A og B i fellesskap overtar As odelseiendom fra As foreldre. Med den utforming som § 47 foreslås gitt, vil det ikke løpe noen preskripsjon for A eller As barn. Men med det sameieprinsipp som nå foreslås fastsatt i § 8, vil konsekvensen være at As barnebarn ikke får odelsrett med mindre As barn overtar hele eiendommen (refleksodel). Et slikt resultat fremstår ikke som rimelig. Riktignok vil den omstendighet at As barnebarn ikke uten videre får odelsrett, kunne telle med idet A og B vurderer ervervet av As odelseiendom. Men prinsippet om likestilling mellom ektefeller/samboere tilsier at reglene ikke utformes slik at de hindrer felles eierskap til det som ikke bare er et felles hjem, men ofte også en felles arbeidsplass. Utvalget foreslår derfor at det gjøres unntak for disse situasjoner.»

Odelslovutvalgets flertall foreslo at § 8 første ledd skulle ha slik ordlyd (uthevet i NOU'en):

«Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelsrett dersom nokon av foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått *heile* eigedomen med odel. *For felles etterkomarar av sameigarar krevst det likevel ikkje at odelsrettshavaren av foreldra eller besteforeldra har ått heile eigedomen.*»

Under departementets behandling av lovutkastet ble ordet «felles» foran «etterkomarar» tatt ut. Endringen kommenteres slik (Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) punkt 6.5.2.2):

«Departementet mener som utvalget at det bør være et krav at eieren har eid hele eiendommen med odel. Departementet mener slik utvalget har vært inne på at det bør gjøres et unntak for etterkommere av sameiere slik at etterkommere etter samboere og ektefeller behandles likt. Utvalgets forslag innebærer at unntaket bare skal gjelde for felles etterkommere. Departementet mener imidlertid at unntaket også bør gjelde for den odelsberettigedes særkullsbarn. Departementet kan ikke se noen avgjørende grunn til å særbehandle disse barna»

Etter dette er det klart at også særkullsbarn av den odelsberettigede omfattes, i tillegg til felles etterkommere.

Ved endringslov 14. juni 2013 ble odelskretsen begrenset blant annet ved at barn av søsken til en eier med odelsrett (nevøer og nieser) ikke lenger skulle ha odelsrett. I forarbeidene beskrivelse av gjeldende rett gjentas at § 8 første ledd andre punktum gjelder felles etterkommere, jf. Prp. 128 L (2012-2014) punkt 3.3 (Odelskretsen):

«For å få odelsrett må nokon av foreldra, besteforeldra eller søsken av foreldra ha eigd *heile* eigedomen med odel, det vil seie ikkje berre ein sameigepart. Unntak gjeld likevel for felles etterkomarar av sameigarane. Desse barna kan ta over ein eigedom på odel og der foreldra eller besteforeldra har vore sameigarar.»

Etter flertallets oppfatning fremgår det klart av forarbeidene at formålet med unntaket var å hindre at kravet om eierskap til hele eiendommen stod i veien for ektefellers/samboeres felles eierskap til felles hjem (og felles arbeidsplass). En slik forståelse synes å være best i

samsvar med hovedregelen om at sameierett ikke er tilstrekkelig til at odelsrett overføres, og den uttalte skepsisen til kombinasjonen odelsrett og sameierett. Det legges ikke opp til at det skal gjøres en konkret vurdering av en sameiers tilknytning til eiendommen. Tvert imot synes ønsket å ha vært å gjøre det klart for den som ønsker å drive sammen med mer eller mindre aktive medeiere at denne driftsformen har odelsrettslige konsekvenser, jf. det som ovenfor er sitert fra Odelslovutvalgets utredning. Dette må også gjelde i tilfeller hvor to eller flere med odelsrett velger å eie gården i sameie. Dersom slikt sameie godtas som grunnlag for odelsrett for alle sameiernes etterkommere, vil odelskretsen utvides langt utover det som synes å ha vært lovgivers hensikt.

Lagmannsrettens mindretall, lagdommer Sletten, er kommet til et annet resultat hva gjelder Roger Pedersens rett til å løse eiendommen på odel.

I Ot.prp. nr. 44 (2008-2009), merknadene til de enkelte bestemmelsene, er endringen av § 8 som trådte i kraft 1. juli 2009 beskrevet slik:

«Første ledd første punktum er endret. Endringen innebærer ingen endring i kretsen av de som skal kunne utøve odelsrett. Forslaget innebærer derimot at etterkommere ikke får odelsrett med mindre foreldre, besteforeldre eller søsken av foreldre har eid «heile eiedomen», dvs ikke sameieandel. Endringen kommer fram ved at ordet «heile» er tatt inn i bestemmelsen. Sameierett er således ikke tilstrekkelig til at odelsrett overføres.

Annet punktum i første ledd er nytt. Annet punktum gjelder barna til odelsberettiget sameier. For disse kreves det ikke at foreldrene eller besteforeldrene har «ått heile eiedomen». Nytt annet punktum innebærer at det ikke er til hinder for å overta eiendom på odel at ens foreldre eller besteforeldre har vært sameiere. Nytt annet punktum tar sikte på den ikke uvanlige situasjon der ektefellene, de registrerte partnerne eller samboerne A og B i felleskap overtar As odelseiendom fra As foreldre. Når det nå etter § 8 første ledd første punktum vil være et krav om at besteforeldre, foreldre eller søsken av foreldre skal ha eid «heile eiedomen» med odel, vil konsekvensen for As barnebarn være at de ikke får odelsrett, med mindre As barn overtar hele eiendommen (refleksodel). Forslaget til annet punktum i første ledd innebærer at As barnebarn får odelsrett selv om foreldrene bare har eid en ideell halvpart hver. Med «barn» menes her barn A har med B og As særkullsbarn.

Ut over dette er regelen uendret, og motiv og praksis etter gjeldende bestemmelse er relevante ved tolkingen.»

Det er på det rene at lovgiver ved innføringen av bestemmelsens andre setning har tenkt på situasjonen der ektefeller, registrerte partnere eller samboere er sameiere. Samtidig omfatter lovens ordlyd alle barn av sameiere med odelsrett. Dette fremgår også av lovgivers merknad til bestemmelsen referert over.

Det er på det rene at Roger Pedersens mor var sameier med odelsrett. Lovens forarbeider og formuleringen «sameigaren» i stedet for «sameigar» kan tilsa at odelsloven § 8 skal forstås slik at ikke alle barn av sameiere med odelsrett kan løse eiendommen på odel. Rent språklig er det vanskelig å oppfatte at dette ordvalget skal ha så omfattende betydning. Det fremstår som urimelig å skulle behandle Roger Pedersen annerledes enn om hans mor

hadde eid eiendommen sammen med en ektefelle, registrert partner eller samboer. Hans tilknytning til eiendommen er uansett den samme.

Slik saken er presentert for lagmannsretten, har Roger Pedersen hatt hele sin oppvekst og deler av sitt voksne liv på gården. Hans foreldre leide først et nabohus tett ved det største jordet på gården og kjøpte senere et annet nabohus stadig rett ved dyrkamarka. Gården ble i en periode drevet av en barnløs onkel før Roger Pedersens mor og hennes søstre overtok eiendommen ved brorens død og deretter drev med sau og grasproduksjon fra 2006 til 2019. I Roger Pedersens oppvekst ble gården drevet av besteforeldrene. Ifølge Roger Pedersens partsforklaring og vitneforklaring fra Arild Pedersen deltok barnebarna i gårdsarbeidet på samme måte som andre barn som vokser opp på en gård. Hele storfamilien skal fram til 2019 kontinuerlig ha hjulpet til med gårdsdriften. Roger Pedersen har således en nær tilknytning til eiendommen, til tross for at hans mor, som de siste årene drev gården, eide den sammen med to søstre.

Det er den siste lovendringen fra 2014 som eventuelt fratrar Roger Pedersen hans posisjon i odelsrekkefølgen. Det ble da bestemt at besteforeldre ikke bare måtte ha eid hele eiendommen. De måtte også ha vært siste eier av eiendommen. Det medfører at Roger Pedersen ikke kan utlede sin odelsrett fra besteforeldrene.

Uttalelser i forarbeidene til den siste lovendringen fra 2014 tilsier samtidig at lovendringens formål ikke var å hindre at de som har vokst opp på eiendommen har odelsrett. Dette kommer tydelig til uttrykk i Prp. 128 L (2012-2013) avsnitt 4.1.3.2.

Mindretallet er på denne bakgrunn kommet til at det blir mest riktig å forstå § 8 slik at Roger Pedersens posisjon i odelsrekkefølgen er i behold fordi hans mor har vært sameier med odelsrett.

Forholdet til Grunnlovens §§ 97 og 117 fører ikke til noe annet resultat enn det som fremkommer over.

Da lagmannsrettens flertall har kommet til at verken Roger Pedersen eller Arild Andor Storslett Pedersen har odelsrett etter Bodil Pedersen, må lagmannsretten ta stilling til om Arild Andor Storslett Pedersen har odelsrett etter sin far Arild Pedersen.

Det har for lagmannsretten fremkommet nye opplysninger som viser at Arild Pedersen kjøpte eiendommen på tvangsauksjon i 1989. Hans bud på eiendommen ble stadfestet 13. juli 1989. Det er for lagmannsretten opplyst at kjøpesummen til å begynne med ikke ble gjort opp og at auksjonsskjøte først ble utstedt i 1992 og da til onkelen som hadde eid eiendommen forut for tvangsauksjonen. Arild Pedersen har for lagmannsretten forklart at han opptrådte som eier fra tvangsauksjonstidspunktet. Det var han som forhandlet med banken, sørget for innfrielse av øvrige kreditorer og bestemte at auksjonsskjøte skulle utstedes til onkelen i 1992, sågar med en forutsetning om at han selv tok ansvar for betjeningen av et lån i Landbruksbanken. I auksjonsskjøtet 4. mars 1992 redegjøres det for

at Landbruksbanken har opplyst at auksjonsvilkårene er oppfylt og at banken har samtykket i utstedelse av auksjonsskjøte. Videre heter det at:

«Videre har banken opplyst at auksjonskjøper Arild Pedersen har overdratt sin rett etter auksjonsskjøpet og ved påtegning på brevet fra Landbruksbanken fremgår det at Arild Pedersen samtykker i at skjøtet skrives ut til Asbjørn Botngård.»

Dette viser at Arild Pedersen på dette tidspunktet rådet over eiendommen som en eier, og i relasjon til bestemmelsen i odelsloven § 8 var han etter lagmannsrettens oppfatning å anse som eier fra 1989 til 1992. Arild Andor Storslett Pedersen har følgelig odelsrett fordi hans far har «ått heile egedomen med odel.»

Om forholdet til odelsloven § 17

Odelsloven § 17 andre ledd har slik ordlyd:

«Blir sameiga oppløyst ved tvangssal, kan dei tidlegare sameigarane ikkje løyse egedomen frå tvangssalgskjøparen eller rettsetterfølgjarane hans. Er kjøparen ein sameigar som tidlegare hadde odelsrett berre til ein part, får han odelsrett til heile egedomen. Ein utanforståande med betre odelsrett til egedomen har same løysingsrett som før.»

Det er på det rene at barn av sameier med odelsrett normalt er å betrakte som «utanforståande» og følgelig vil ha sin odelsrett i behold etter oppløsning av sameiet, jf. Thor Falkanger, note 46 i Norsk Lovkommentar.

Spørsmålet blir i denne saken satt på spissen fordi Bodil Pedersen døde under oppløsningsprosessen og før tvangssalget var endelig gjennomført. Dødsboet trådte da inn i tvangssaken, dog slik at Bodil Pedersen fortsatt stod som part i Trøndelag tingretts kjennelse 9. august 2022 om stadfestelse av bud og fordeling av kjøpesum. Inge Mikkjelhaug og Vollan Utvikling AS har anført at Arild Andor Storslett Pedersen, i egenskap av deltaker i dødsboet, kommer i samme posisjon som sin farmor. Partene synes enige om at arvingene ble tilbudt å utøve forkjøpsrett ved salget.

En slik mulighet er etter lagmannsrettens syn ikke tilstrekkelig til å gjøre Arild Andor Storslett Pedersen til noe annet enn «utanforståande» i relasjon til anvendelsen av odelsloven § 17 andre ledd. Arild Andor Storslett Pedersen har ikke vært sameier i eiendommen forut for salgsprosessen og har personlig ikke vært sameier under noen del av oppløsningsprosessen. Det er da ikke tilstrekkelige grunnlag for å tillegge oppløsningen av sameiet avgjørende betydning for spørsmålet om hans odelsrett.

Lagmannsretten finner derfor at Arild Andor Storslett Pedersen ikke har mistet adgangen til å fremsette odelsløsningskrav overfor kjøperne.

Om forholdet til odelsloven § 19

Lagmannsretten forstår anførselen fra Mikkeltaug og Volla Utvikling AS slik at Arild Andor Storslett Pedersens rett til å løse eiendommen på odell pretenderes bortfalt som følge av at hans far, Arild Pedersen, overdro eiendommen til onkelen Asbjørn Botngård i 1992.

Det er for lagmannsretten opplyst at familien viste stor motstand mot Arild Pedersens erverv i 1989. Særlig gjaldt det Asbjørn Botngård selv og en tante. Lagmannsretten legger etter bevisførselen til grunn at dette var bakgrunnen for at Arild Pedersen valgte å gi gården tilbake til onkelen. Det er ikke holdepunkter i saken for at Arild Pedersen mottok noen form for vederlag fra Asbjørn Botngård i forbindelse med at han samtykket til at auksjonsskjøtet skulle utstedes til ham i 1992. Saken har likhetstrekk med Rt-1981-298 (Mobruset), hvor Høyesterett kom til at skjøtningen av Mobruset til bedre odelsberettiget bror ikke kunne sees som et frivillig salg i relasjon til hjemmelsansvaret. I tråd med rettsoppfatningen i Høyesteretts avgjørelse fra 1981, vurderer lagmannsretten at Arild Pedersens overdragelse til onkelen i 1992 ikke kan anses som et frivillig salg i relasjon til § 19 tredje ledd. Bestemmelsen i odelsloven § 19 tredje ledd jf. § 26 får følgelig ikke betydning for Arild Andor Storslett Pedersens utøvelse av sin odelsrett.

Arild Pedersens odelsrett var i 2003 i behold, og han ville etter Asbjørn Botngårds død i 2006 fortsatt kunne ha gjort sin odelsrett gjeldende overfor odelsberettigede med dårligere posisjon i odelsrekkefølgen enn ham selv.

Forholdet til odelsloven § 22

Odelsloven § 22 første ledd har slik ordlyd:

«Fråskild tomt til bustadhus, forretningsbygg, industriforetak, lager, naust, garasje eller liknande kan ikkje løysast på odell. Det same gjeld grunn som går inn under § 5, med mindre den på løysingstida er brukt til jordbruksføremål og ein må rekne med at dette vil halde fram dei næraste 15 åra.»

Av odelslovens § 5 første ledd følger det at:

«Når eit område ved reguleringsplan er lagt ut til utbygging og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller til forsvaret, kan grunn i området ikkje odlast.»

Kommunens områderegulering av området fra 2015 har sammenheng med arealets plassering tett ved Botngård sentrum. Det er for lagmannsretten fremkommet opplysninger som tyder på at det i 2023 ikke lenger er like aktuelt å benytte bnr 26 til undervisning og idrettsformål. De nåværende eierne arbeider derfor nå med planer om å legge ut mer areal til boligformål. Bruk til landbruksformål med de nåværende eierne fremstår som mindre aktuelt.

En betydelig del av eiendommen er i gjeldende områdereguleringsplan regulert til offentlig formål/kombinert bebyggelse og anlegg samt boligbebyggelse. Reguleringsplanen innebærer at jorda etter vedtagelsen av reguleringsplanen i 2015 ikke lenger kan odles. Løsningsrett forutsetter da at eiendommen på løsningsstidspunktet er brukt til jordbruksformål og at man må regne med at dette vil holde fram de nærmeste 15 årene.

Jorda er fram til nå blitt benyttet til grasproduksjon. Det innebærer at unntaket i § 22 første ledd siste punkt kan komme til anvendelse. Lagmannsretten har delt seg i et flertall og et mindretall hva gjelder vilkåret om hva som er forventet bruk i de nærmeste 15 årene.

Flertallet, bestående av lagdommerne Berg og Sletten, er, på bakgrunn av familiehistorikken knyttet til driften av gården, partsforklaringene og vitneforklaringer fra ulike familiemedlemmer, av den oppfatning at landbruksdriften mest sannsynlig vil fortsette i de nærmeste 15 årene om gården tas tilbake på odel.

Det har vært drevet landbruksvirksomhet på gården helt fram til eiendommen ble overdratt på tvangssalg til de nåværende eierne i 2022. Gården har gode adkomstforhold. Det dyrkede arealet er lett tilgjengelig. Selv om bygningsmassen på gården fremstår som lite tidsmessig og dårlig vedlikeholdt, finner flertallet at fortsatt landbruksdrift i 15 år fremstår som sannsynlig for en eier som ønsker å bruke arealet til jordbruksformål.

Mikkelhaug og Vollan Utvikling AS har pekt på at odelsløsernes økonomiske situasjon tilsier at de vil ha problemer med å finansiere odelsløsning uten å avhende deler av eiendommen. Dette vil etter lagmannsrettens oppfatning bero på odelsløsernes personlige økonomiske stilling, hvilke inntekter som kan oppebæres ved siden av landbruksdriften og muligheten for å hente frisk kapital ved anvendelse av deler av eiendommen som ikke er landbruksjord. Basert på en objektiv vurdering av hva en alminnelig kjøper kan få til, er det ikke grunnlag for å konkludere med at fortsatt landbruksdrift fremstår som mindre sannsynlig.

Lagmannsrettens mindretall, ekstraordinær lagdommer Alver, vurderer situasjonen slik at reguleringsstatus og nærhet til Botngård sentrum gjør at fortsatt landbruksvirksomhet i 15 år fremstår som mindre sannsynlig.

I tråd med flertallets vurdering, konkluderer lagmannsretten med at Arild Andor Storslett Pedersen har anledning til å løse eiendommen på odel.

Om forholdet til odelsloven § 23

Reguleringsplanen fra 2015 er ikke til hinder for at eiendommen oppfyller vilkårene for odlingsjord, jf. drøftelsen over. Eiendommen oppfyller stadig kriteriene til odlingsjord i odelsloven § 2.

Sakskostnader

Arild Andor Storslett Pedersen og Roger Pedersen har anlagt et felles odelsløsningssøksmål og har lagt ned påstand om at en eller begge har odelslösingsrett. I henhold til tvisteloven § 20-6 skal kravene likevel bedømmes hver for seg.

Arild Andor Storslett Pedersen har vunnet sin sak og har krav på dekning av sine sakskostnader for lagmannsretten i medhold av tvisteloven § 20-2 første og annet ledd.

Advokat Kayser har fremmet et salærkrav på 346 875 kroner for lagmannsretten der ankeforhandlingen fant sted over tre dager. I tillegg har han fremsatt krav om dekning av 15 701 kroner i reisekostnader for seg selv og partene, 10 027 kroner til utgiftsdekning i forbindelse med vitnet Per Herlof Sellægs vitneforklaring og 37 290 kroner til dekning av gebyret for lagmannsretten.

Vitnet Sellægs forklaring bidro i liten grad til sakens opplysning. Lagmannsretten er derfor av den oppfatning at denne utgiften ikke skal anses som nødvendig, jf. tvisteloven § 20-5.

Personlige utgifter knyttet til reise og opphold under ankeforhandlingen er noe partene normalt må dekke selv og anses ikke som sakskostnad som kan kreves dekket av den annen part. Det er ikke opplyst om forhold som tilsier at Arild Andor Storslett Pedersen kommer i noen annen stilling. Dekning av reisekostnader for andre enn prosessfullmektigen dekkes følgelig ikke.

Lagmannsretten har vurdert om deler av sakskostnadene skal henføres til saksanlegget fra Roger Pedersen, men har ikke funnet grunnlag for det. Det er ikke mulig å skille mellom kostnader knyttet til søksmålene fra Roger Pedersen og Arild Andor Storslett Pedersen. Ingen del av saken gjelder kun Roger Pedersens løsningsrett.

Lagmannsretten finner at det foreligger tungtveiende grunner til å redusere Vollan Utvikling AS og Inge Mikkeltaugs sakskostnadsansvar. De har fått medhold i anførselen om at ingen av odelspretendentene kunne utlede sin odelsrett fra Bodil Pedersen. Tvisten gjaldt mange kompliserte rettslige spørsmål. Vollan Utvikling AS og Inge Mikkeltaug vant saken for tingretten og hadde god grunn til å få saken prøvd for lagmannsretten. Dette representerer samlet tungtveiende grunn til å delvis frita dem for sakskostnadsansvaret overfor Arild Andor Storslett Pedersen, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Lagmannsretten finner at Vollan Utvikling AS og Inge Mikkeltaug skal dekke 285 000 av advokat Kaysers salær oppgave.

I tillegg kommer 10 001 kroner til dekning av prosessfullmektigens reise- og hotellutgifter og 37 290 kroner til dekning av ankegebyret for lagmannsretten, samlet 323 291 kroner.

Da Vollan Utvikling AS og Inge Mikkeltaug har vunnet i saken anlagt av Roger Pedersen, har de i utgangspunktet tilsvarende anledning til å kreve sine kostnader dekket av ham i medhold av tvisteloven § 20-2 første og andre ledd.

Lagmannsretten ser ikke at det er påløpt kostnader knyttet til Roger Pedersens krav som ikke også gjelder Arild Andor Storslett Pedersen. Tvisten har omhandlet mange tvistesporsmål som er avgjort i tråd med Roger Pedersens anførsler. Resultatet for hans vedkommende skyldes avgjørelsen av et komplisert rettslig tvistesporsmål som ble avgjort i hans disfavør med dissens og der rettstilstanden ble vurdert som uklar. I kombinasjon med at fellessøksmålet med Arild Andor Storslett Pedersen samlet førte fram, finner lagmannsretten at dette utgjør tungtveiende grunner til å frita Roger Pedersen for sakskostnadsansvar hva gjelder kostnader påløpt ved lagmannsrettens behandling, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

I henhold til tvisteloven § 20-9 andre ledd skal lagmannsretten legge sitt resultat til grunn når den avgjør krav på sakskostnader for tingretten. Arild Andor Storslett Pedersen har for lagmannsretten fått medhold basert på et påstandsgrunnlag som ble fremsatt etter behandlingen i tingretten. Når det gjelder det opprinnelige påstandsgrunnlaget i saken, har lagmannsretten kommet til samme resultat som tingretten og finner derfor ikke grunn til å endre sakskostnadsavgjørelsen der.

Dommen er på grunn av stort arbeidspress ikke avsagt innen lovens frist

Avgjørelsen er avsagt med de dissenser som fremkommer ovenfor.

DOMSSSLUTNING

1. Skjønnen fremmes hva gjelder begjæring fra Arild Andor Storslett Pedersen.
2. Arild Andor Storslett Pedersen har rett til å overta eiendommen gnr 20, bnr 79, gnr 20, bnr 35, gnr 20, bnr 26, gnr 20, bnr 280 og gnr 20, bnr 150, alle i Ørland kommune mot å betale odelstakst.
3. Skjønnen nektes fremmet hva gjelder begjæring fra Roger Pedersen.
4. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Inge Mikkjelhaug og Vollan Utvikling AS in solidum til Arild Andor Storslett Pedersen 323 291 – trehundreogtjuetretusentohundreognittien – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av lagmannsrettens dom.
5. Det gjøres ingen endring i tingsrettens sakskostnadsavgjørelse.

Tormod Anders Sletten

Trude Merete Berg

Arve Rosvold Alver



NORGES HØYESTERETT

Den 27. juni 2024 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Arntzen, Østensen Berglund og Thyness i

HR-2024-1203-U, (sak nr. 24-056496SIV-HRET), sivil sak, anke over dom:

I.
Roger Pedersen (advokat Aksel Kayser)

mot

Inge Mikkeltaug
Vollan Utvikling AS (advokat Jenny Arge Sandvig)

II.
Inge Mikkeltaug
Vollan Utvikling AS (advokat Jenny Arge Sandvig)

mot

Arild Andor Storslett Pedersen (advokat Aksel Kayser)

truffet slik

BESLUTNING :

Roger Pedersen har anket Frostating lagmannsretts dom 8. februar 2024 i sak nr. 23-081759ASD-FROS mot Inge Mikkeltaug og Vollan Utvikling AS. Mikkeltaug og Vollan Utvikling AS har anket lagmannsrettens dom i saken mot Arild Andor Storslett Pedersen.

Høyesteretts ankeutvalg viser til at anke til Høyesterett ikke kan fremmes uten samtykke fra ankeutvalget. Utvalget kan bare gi samtykke når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende sak, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken avgjort i Høyesterett, jf. tvisteloven § 30-4.

Ankeutvalget finner enstemmig at det ikke er tilstrekkelig grunn til at sakene blir fremmet for Høyesterett, jf. tvisteloven § 30-4. Ankene tillates derfor ikke fremmet.

Inge Mikkeltaug og Vollan Utvikling AS har krevd 61 875 kroner i sakskostnader for ankeutvalget fra Roger Pedersen. Kravet tas til følge.

Arild Andor Storslett Pedersen har krevd 15 000 kroner i sakskostnader for ankeutvalget fra Inge Mikkeltaug og Volla Utvikling AS. Kravet tas til følge.

S L U T N I N G

Ankene tillates ikke fremmet.

I sakskostnader for Høyesterett betaler Roger Pedersen til Inge Mikkeltaug og Volla Utvikling AS i fellesskap 61 875 – sekstientusenåttehundreogsyttifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av beslutningen.

I sakskostnader for Høyesterett betaler Inge Mikkeltaug og Volla Utvikling AS – én for begge og begge for én – til Arild Andor Storslett Pedersen 15 000 – femtentusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av beslutningen.

Cecilie Østensen Berglund
(sign.)

Wenche Elizabeth Arntzen
(sign.)

Erik Thyness
(sign.)

Dokumentet er i samsvar med originalen:
Jostein Guldbrandsen Frank