



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Odelrettens innvirkning på fradeling og salg av tilleggsjord

The allodial right's impact on division and sale of
agricultural land

Stian Tollefsrød
Master i Eiendom

FORORD

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på den femårige jordskiftefaglige utdannelsen, master i Eiendom, ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng og er skrevet i løpet av vårsemesteret 2019. Arbeidet med masteroppgaven har vært svært lærerikt der jeg har fått muligheten til å fordype meg i et interessant tema.

En stor takk skal mine veiledere Einar Hegstad og Karen Eg Taraldrud ha for tett og god oppfølging med konstruktive tilbakemeldinger gode råd gjennom hele prosessen. Videre vil jeg takke grunneierne og landbruksforvaltningene for at de var villige til å stille opp til intervju og bidra til oppgavens datamateriale. En takk rettes også til nærmeste familie for oppmuntring og støtte underveis i arbeidet.

Ås, 12.05.2019

Stian Tollefsrød

SAMMENDRAG

Deling av landbrukseiendommer med formål om salg av tilleggsjord til aktiv driver er ønskelig fra bredt politisk hold med bakgrunn i intensjonen om at aktive bønder skal eie arealet som drives fremfor å leie det inn. En betydelig del av landbrukseiendommene er imidlertid odelseiendommer med påhvilende odelsrett. Odelsrettshavere kan potensielt gjøre odelsretten gjeldende overfor erververen. Masteroppgaven tar for seg hvordan odelsretten innvirker på fradeling og salg av tilleggsjord fra odelseiendom. Dette undersøkes ut fra to underproblemstillinger: hvordan grunneiere håndterer odelsretten i den sammenheng, samt i hvilken grad odelsrett tas i betraktning i delingsbehandlingen.

Det empiriske grunnlaget for belysning av problemstillingen er innhentet gjennom kvalitative intervjuer med tre grunneiere og tre landbruksforvaltninger innenfor undersøkelsesområdet Follo og Indre Østfold. Empirien danner også grunnlaget for flere juridiske drøftinger innen problemstillingens rammer. På den bakgrunn utgjør også juridisk metode en sentral del av masteroppgavens metode.

Grunneierne i de undersøkte tilfellene avklarte det odelsrettslige forut for fradelingene og salgene. Odelsretten representerte her ikke den store hindringen, men var likevel et anliggende som måtte håndteres. Samtidig var det forekomst av uformell odelsavklaring og odelsrettslige misoppfatninger, noe som potensielt kunne medført odelsløsninger. Dette danner utgangspunktet for juridiske spørsmål som drøftes i oppgaven, blant annet hvorvidt kjøpere av tilleggsjord kan være beskyttet mot odelsløsning etter urimelighetsregelen i odelsloven § 21, samt drøfting av om kjøpere kan tenkes å ha rett på erstatning fra selger for økonomisk tap som følge av odelsløsning etter avhendingsloven.

Funnene fra intervjuene med landbruksforvaltningene viser at odelsrett er et forhold som i liten eller tilnærmet ingen grad blir hensyntatt i delingsbehandlingen. Dette i tråd med overordnede føringer som samtidig ikke virker å være like konsistente. Etterfølgende odelsløsning kan medføre at rasjonaliseringsgevinsten delingssamtykket bygger på ikke blir realisert. Da er det betenkelig at odel blir ansett som et utenforliggende hensyn. Likevel kan det etter nærmere tolkning av delingsbestemmelsen i jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum argumenteres for at odel er hensyn som kan vektlegges i vurderingen av om det skal gis delingssamtykke.

ABSTRACT

Division of agricultural properties with the purpose of selling the farmland to active farmers is desirable from a broad political view based on the wish that active farmers should own the agricultural land rather than renting it. However, a significant share of the agricultural properties have allodial right attached. Licensees can potentially reclaim the property from the new owner. The master's thesis looks into how the allodial right affects division and sale of parts from agricultural properties with allodial rights attached. This is investigated on the basis of two sub-problems: how landowners handle the allodial rights in that context, and to what extent allodial rights are taken into consideration when the agricultural administrations process the cases concerning division of the agricultural property.

The empirical basis for elucidating the question has been obtained through qualitative interviews with three landowners and three agricultural administrations within the research area, Follo and Indre Østfold. The findings also form the basis for several juridical discussions within the framework of the thesis. On this background, Legal Method also represents a central part of the used method in the master's thesis.

The landowners in the investigated cases clarified the allodial rights ahead of division and sale of the farmland. The allodial right did not represent a major obstacle, but was nevertheless a matter that had to be dealt with. At the same time, there were occurrence of informal clarifications and misperceptions, which potentially could have lead to usage of the allodial right. This forms the starting point for juridical discussions, including among other things whether the new owner of the farmland is protected against reclaim from holders of the allodial rights according to the rule of unreasonable in § 21 of the Allodial Rights Act, and discussion of whether the buyer may be entitled to compensation from the seller for financial loss as a result of usage of the allodial right according to avhendingsloven.

The findings from the interviewed agricultural administrations show that the allodial right is a factor that is considered in little or almost no degree in the administrative procedure of the separation of the property. This is in line with the executive guidelines which at the same time not seem to be very consistent. Reclaim of the farmland may involve that the gains from the farm rationalization will not be achieved. Therefore it is questionable that the allodial right is considered an external matter. After interpretation of the division clause according to Act relating to Land § 12, third paragraph, third sentence, it can be argued that allodial right is a matter that should be included in the assessment of whether a division permit is to be given.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING	1
1.1 Tema	1
1.2 Presentasjon av problemstillingen	3
1.2.1 Hovedproblemstilling	3
1.2.2 Underproblemstillinger	4
2 METODE	6
2.1 Kvalitativ metode	6
2.2 Juridisk metode	7
2.3 Valg av undersøkelsesområde	8
2.4 Valg av informanter	8
2.5 Gjennomføring	10
2.6 Reliabilitet og validitet	12
2.7 Etske avveininger	12
2.8 Metodiske refleksjoner	13
3 TEORI	14
3.1 Utviklingen i landbruket	14
3.1.1 Nedlegging av gårdsbruk 1950 – i dag	14
3.1.2 Faktorer som har påvirket strukturen i landbruket	18
3.2 Det jordpolitiske regelverket	19
3.2.1 Jordloven	19
3.2.2 Konesjonsloven	20
3.2.3 Odelsrett	21
3.3 Saksgangen ved fradeling og salg av tilleggsjord	22
3.3.1 Delingssamtykke etter jordloven § 12	23
3.3.2 Behandling etter plan- og bygningsloven	27
3.3.3 Eiendomsregistrering	28
3.3.4 Konesjonsbehandling	29
3.3.5 Deling av eiendom i forbindelse med salg av tilleggsjord i jordskifteretten	32
3.4 Odelsloven	33
3.4.1 Odelsobjektet	33
3.4.2 Odelskretsen	34
3.4.3 Odelsrekkefølgen	34
3.4.4 Innholdet i odelsretten	35
3.4.5 Preskripsjonsfrist og preskripsjonsvirkning	35
3.4.6 Odelsløsningssak	37

3.4.7 Odelsfraskrivelse	38
3.4.8 Fradelte tomter og regulerte områder.....	39
3.4.9 Tilleggsjord innlemmes i kjøpers odlings- eller odelsjord	39
3.4.10 Tilbudsregelen	39
3.4.11 Urimelighetsregelen i odelsloven § 21.....	41
3.4.12 Odelsfrigjøring.....	43
3.4.13 Eiendommens odelsstatus ved fradeling og salg av tilleggsjord	43
3.5 Skatteloven.....	45
3.5.1 Skattefritak ved realisasjon av gårdsbruk	45
3.6 Avhendingsloven	45
3.6.1 Overordnede bestemmelser	45
3.6.2 Mangler	46
3.6.3 Rettsmangel.....	46
4 EMPIRI.....	48
4.1 Innledning.....	48
4.2 Grunneiere som har fradelt og solgt tilleggsjord	48
4.2.1 Grunneier 1 Follo.....	48
4.2.2 Grunneier 2 Follo.....	50
4.2.3 Grunneier 3 Indre Østfold	52
4.3 Landbruksforvaltningene	53
4.3.1 Praksis i saksgangen	53
4.3.2 I hvilken grad odel tas i betraktning.....	56
4.3.3 Orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20.....	56
4.3.4 Klage på delingsvedtak fra odelshavere.....	57
4.3.5 Virkninger av etterfølgende odelsløsning	57
4.3.6 Mulige fremgangsmåter for å minske sannsynlighet for odelsløsning	58
5 DRØFTING	59
5.1 Underproblemstilling 1 – Hvordan håndterer grunneiere odelsretten ved fradeling og salg av tilleggsjord?	59
5.1.1 Håndtering av odelsretten overfor odelsrettshavere	59
5.1.2 Håndtering av odel overfor kjøperne	61
5.1.3 Konsekvenser av odelsløsning for kjøpere av tilleggsjord.....	62
5.1.4 Urimelighetsregelen ved salg av tilleggsjord.....	63
5.1.5 Odelsrett som rettsmangel etter avhendingsloven § 4-17	65
5.1.6 Dersom odelsforholdene hadde vært mer kompliserte.....	67
5.2 Underproblemstilling 2 – I hvilken grad blir odel tatt i betraktning i delingsbehandlingen?	69

5.2.1 Utgangspunkt	69
5.2.2 Virkning av etterfølgende odelsløsning.....	70
5.2.3 Hvor realistisk er det med odelsløsning av tilleggsjord?	71
5.2.4 Odel som vektleggingshensyn etter jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum	72
5.2.5 Klage på delingsvedtak fra odelsrettshavere	74
5.2.6 Orientering om tilbudsregelen	75
5.2.7 Sammenføring av tilleggsjord sammenholdt med odelslovens § 16 fjerde ledd	76
6 AVSLUTNING	79
6.1 Avsluttende refleksjoner	79
6.2 Veien videre.....	82
REFERANSELISTE	84
Litteratur.....	84
Lover	85
Lovforarbeider.....	86
Rettspraksis	87
Rundskriv	88
Sivilombudsmannen	88
Statistikk	88
VEDLEGG	90
Vedlegg 1 – NSD vurdering.....	90
Vedlegg 2 – Intervjuguide landbruksforvaltning	93
Vedlegg 3 – Intervjuguide grunneiere	94
Vedlegg 4 – Informasjonsskriv landbruksforvaltning	95
Vedlegg 5 – Informasjonsskriv grunneiere.....	97
Vedlegg 6 – Orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20	99
Vedlegg 7 – Standardbrev tilbudsregelen	100

FIGURLISTE

Figur 1: Utvikling i antall jordbruksbedrifter og jordbruksareal per jordbruksbedrift 1949-2007	15
Figur 2: Utvikling i andel leiejord 1959-2010.....	16
Figur 3: Faktorer som har påvirket strukturen i landbruket.....	19

1 INNLEDNING

1.1 Tema

Det er i dag ca. 184 000¹ landbrukseiendommer² og ca. 40 000³ jordbruksbedrifter i Norge. Det er med andre ord ikke samsvar mellom eier- og bruksstrukturen i landbruket. Driveplikten oppfylles i større grad ved bortleie av jord, og i 2013 var andelen leiejord 44 %.⁴

Strukturendringene i landbruket med økt krav til bruksstørrelse og investeringer har den naturlige følge at eierskapet til jordbruksarealene blir mer passivt, der grunneier leier ut jordbruksarealet til en aktiv driver men selv primært benytter tunet i funksjon som bolig.

Det er en bred politisk holdning om å øke samsvaret mellom eier- og driftsstrukturen og at bonden skal eie jorden som drives. Det er med andre ord ønskelig med en utvikling i retning mindre andel leiejord. Dette ut fra en tankegang om at eid jord drives bedre enn innleid, og at investeringsviljen med henblikk på drenering o.l. er større på eid kontra leid areal. Det kan også være jordvernsutfordringer knyttet til den høye andelen leiejord, noe som ble drøftet av Tore Bakken Horne i en masteroppgave med Ås som undersøkelsesområde. Her ble det gjort funn som indikerer at grunneiere som leier ut jorden kan være mer tilbøyelige til å omdisponere jordbruksarealet enn grunneiere som driver jorden selv.⁵

Det leiebaserte jordbruket har samtidig positive sider. Tilgang på leiejord istedenfor kjøp kan bidra til en fleksibilitet som gir økt trygghet under svingende markedsforhold for bønder. I tillegg har jordleie bidratt til at landbruksareal ikke har gått ut av drift tross nedgangen i antall jordbruksbedrifter.⁶ Det kan også være tilfeller, særlig for større landbrukseiendommer, hvor jordleie fungerer som en midlertidig løsning. Selv om dagens eier ikke driver aktivt, opprettholdes muligheten for at neste generasjon eller andre kan gjenoppta selvstendig drift på landbrukseiendommen.

Med bakgrunn i det brede politiske ønsket om økt samsvar mellom eier og driver i landbruket, har Stortinget gjort grep for å stimulere til økt salg av tilleggsjord. Salg av tilleggsjord innebærer at jordbruksareal fradeles og selges som tilleggsareal til aktive drivere, gjerne til nabobruk og/eller til bonden som har leid arealet. Gjenstående tun går over til å få status som

¹ SSB 2017a.

² Eiendommer med minst 5 dekar dyrket mark og/eller minst 25 dekar skog.

³ SSB 2017b.

⁴ Landbruksdirektoratet 2015, s. 19.

⁵ Horne 2017, s. 68.

⁶ Landbruksdirektoratet 2015, s. 64.

en fritt omsettelig boligeiendom. Dermed oppnår man at jordbruksareal overføres til aktive drivere i tråd med målsetningen om samsvar mellom eier- og driftsstruktur. Samtidig får de som har sitt yrke i landbruket styrket driftsgrunnlaget.

Oppmykingen av delingsforbudet i jordloven⁷ § 12 i 2013 er et eksempel på en lovjustering med formål å legge til rette for en slik utvikling. I lovproposisjonen⁸ og tilhørende rundskriv⁹ går det fram at deling av landbrukseiendommer i form av salg av tilleggsjord kan brukes for å oppnå bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen og i mange tilfeller kunne gi driftsmessige gode løsninger, særlig der leid jord blir overført til aktiv drivers eie.

Delingsmyndighetene har dermed fått styringssignaler om å legge vekt på hensynene til salg av tilleggsjord i saksbehandlingen. Antall innvilgede delingssøknader med formål om salg av tilleggsjord i 2012 var 516.¹⁰ Tilsvarende tall for 2017 var 627¹¹ innvilgede søknader, med jevn stigning i intervallet. Med andre ord en merkbar økning som kan tenkes å følge av lovendringen i 2013.

Samtidig er det odelsrett til mange landbrukseiendommer. Ca. 80 000¹² landbrukseiendommer oppfyller odelslovens¹³ arealkrav på 35 dekar dyrket mark og/eller 500 dekar skog, jf. odelsloven § 2. For at en eiendom skal få status som odelseiendom må den i tillegg ha tilhørt slekten i minst 20 år, jf. odelsloven § 7. Sammenholdt med at brorparten¹⁴ av landbrukseiendommer holdes innad i slekten ved overdragelser, er det grunn til å anta at odelsrett er tilstedeværende på et betydelig antall landbrukseiendommer. Odelsretten gir rett til innløsning av eiendommen ved overdragelse eller salg til noen med dårligere prioritet eller uten odelsrett. Ved fradeling og salg av tilleggsjord fra odelseiendom kan kjøper tenkes å ikke være fremst i odelsrekkefølgen eller ikke ha odelsrett overhodet. Odelsretten må i slike tilfeller håndteres på en eller annen måte. Hvordan odelsretten innvirker i den sammenheng anses derfor som interessant å undersøke.

Odelsretten har lange og sterke tradisjoner og har grunnlovsværn. Den har også vært gjenstand for diskusjoner opp gjennom årene, og senest våren 2018 ble det fremmet forslag om å fjerne

⁷ Jordloven 1995.

⁸ Landbruks- og matdepartementet 2013a, s. 43.

⁹ Landbruks- og matdepartementet 2013b, s. 19.

¹⁰ Landbruksdirektoratet 2015, s. 38.

¹¹ SSB 2017c.

¹² Landbruks- og matdepartementet 2017a, s. 24.

¹³ Odelsloven 1974

¹⁴ I 2017 ble 60 % av tinglyste overdragelser av landbrukseiendommer overdratt innad i slekten (SSB, 2018a).

odelsretten fra Grunnloven, som ble nedstemt av Stortinget.¹⁵ Dette synliggjør odelsrettens sterke posisjon i landet samt tematikkens aktualitet.

Deling av landbrukseiendommer i rasjonaliseringsøyemed har vært gjenstand for noen tidligere studier, der fokuset var rettet mot håndtering av servitutter og sameieparter samt jordskifterettspraksis på delinger.¹⁶ Odelsrettens innvirkning ved deling av landbrukseiendommer ser ikke ut til å ha blitt behandlet i tidligere studier, slik at denne masteroppgavens særlige fokus på odel kan være et bidrag til økt innsikt på området. Lunde peker i sin masteroppgave om deling av landbrukseiendommer på odel som en spennende vinkling som burde bli nærmere undersøkt i delingssammenheng.¹⁷

1.2 Presentasjon av problemstillingen

1.2.1 Hovedproblemstilling

Masteroppgavens hovedproblemstilling lyder som følger:

Hvordan innvirker odelsretten på fradeling og salg av tilleggsjord?

Med hovedproblemstillingen er intensjonen å undersøke hvordan odelsrett spiller inn når landbruksareal fradeles og selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift. Dette betegnes som bruksrasjonalisering i landbruket, der landbruksareal fradeles og selges med formål å styrke aktive gårdsbruks ressursgrunnlag. Der selger kun blir sittende igjen med tunet betegnes som full rasjonalisering, mens det er tale om delvis rasjonalisering når grunneier fradeler og selger deler av jordbruksarealet samtidig som resteiendommen har gjenstående jordbruksareal i tillegg til tunet. Jordbruksarealet kan selges samlet til én kjøper, eller deles opp i flere deler til ulike kjøpere. Jordbruksarealet som fradeles og selges kan bestå av både dyrket mark og skog i kombinasjon, eller være utelukkende jord- eller skogteiger. I denne masteroppgaven benyttes betegnelsen «tilleggsjord» om jordbruksarealet som fradeles og selges, uavhengig av om det består av dyrket mark, skog eller en kombinasjon av disse. Dette for enkelthets skyld, selv om det mest presise ville vært å skille mellom tilleggsjord og tilleggsskog for henholdsvis dyrket mark og skog. Omdisponering blir ikke relevant i denne sammenheng ettersom landbruksdrift opprettholdes ved salg av tilleggsjord, der intensjonen nettopp er fortsatt jordbruksdrift på arealet. Oppgaven fokuserer på tilfeller det grunneier blir sittende igjen med resteiendommen, og det avgrenses følgelig mot salg av hel

¹⁵ Hatlevik 2018.

¹⁶ Lunde 2014 og Stensli 2013.

¹⁷ Lunde 2014, s. 104.

landbrukseiendom som kjøpes av aktiv gårdbruker som tilleggsjord til eksisterende driftsenhet.

Som beskrevet innledningsvis er mange landbrukseiendommer odelseiendommer som det hviler odelsrett på. Odelsrett kan benyttes når odelsjord skifter eier, noe som kan gjøre seg gjeldende ved salg av tilleggsjord. Oppgavens siktemål er å undersøke odelsrettens innvirkning når grunneiere deler fra og selger tilleggsjord som presisert i avsnittet over. Delingssamtykke etter jordloven er en forutsetning for salg av tilleggsjord. I hvilken grad odel tas stilling til i saksbehandlingen av delingssamtykket er dermed interessant å undersøke nærmere. Det tas utgangspunkt i tilleggsjord i form av ubebygde og produktive jordstykker som fradeles odelseiendom. Oppgaven ser hen til tilfeller der grunneier ved frivillig avtale fradeler og selger tilleggsjord. Åsetesretten blir dermed ikke fokusert på ettersom denne først blir aktuell ved eiers dødsfall.

1.2.2 Underproblemstillinger

Odelsrettens innvirkning på fradeling og salg av tilleggsjord undersøkes ut fra to vinklinger: hvordan grunneiere håndterer odelsrett ved fradeling og salg, samt hvorvidt landbruksforvaltningen i delingsbehandlingen tar stilling til det odelsrettslige ved den omsøkte eiendommen.

Underproblemstilling 1: Hvordan håndterer grunneiere odelsretten ved fradeling og salg av tilleggsjord?

Ved fradeling og salg av tilleggsjord fra odelseiendom kan det være odelsrettshavere som potensielt kan løse tilleggsjorden på odel. Med underproblemstillingen er hensikten å undersøke hvordan grunneiere håndterer det odelsrettslige ved fradeling og salg av tilleggsjord. I dette inngår hvordan grunneiere går frem overfor odelsrettshavere, samt hvordan grunneier og kjøper av tilleggsjorden forholder seg til det odelsrettslige.

Underproblemstilling 2: I hvilken grad blir odelsrett tatt i betraktning i delingsbehandlingen?

Med underproblemstillingen er målet å undersøke i hvilken grad landbruksforvaltningen ser hen til odelsrett ved behandling av delingssaker i forbindelse med fradeling av tilleggsjord for salg til aktiv driver. Salg av tilleggsjord fordrer at det er gitt delingssamtykke fra landbruksforvaltningen. Samtykke til deling gis med hensikt om salg til den tiltenkte aktive gårdbrukeren i tråd med det jordpolitiske målet om styrking av aktive bruks ressursgrunnlag. Ved salg av tilleggsjord fra odelseiendom kan odelsrettshavere potensielt løse tilleggsjorden på odel i etterkant av salget, slik at den intenderte rasjonaliseringsgevinsten kan bli forhindret.

Det er dermed interessant å undersøke på hvilken måte odell gjør seg gjeldende i saksbehandlingen.

2 METODE

2.1 Kvalitativ metode

Til forskjell fra hverdagslige betraktninger og synsinger innebærer forskning å innhente empiri som gjenspeiler virkeligheten som undersøkes.¹⁸ Innen samfunnsvitenskapen er det to hovedtilnærminger til forskning: kvalitativ metode og kvantitativ metode.

En kvalitativ tilnærming innebærer innsamling av verbal informasjon for å oppnå forståelse av et fenomen i en gitt sammenheng.¹⁹ I kvalitativ forskning er intensjonen å tolke dataene for å finne den dypere mening og innsikt, og det er ikke uvanlig at hypoteser og spørsmål induktivt utledes i etterkant av innhenting og bearbeiding av dataene. Metoden er egnet ved behandling av ikke-tallfestbare data ut fra et moderat informantgrunnlag i søken etter kunnskap om forskningsspørsmål det er vanskelig å gi entydige og konkrete svar på. Intervjuer, fokusgrupper, observasjoner og dokumentstudier er eksempler på vanlige metoder i kvalitativ forskning.

Kvantitativ metode bærer preg av numeriske analyser av innhentet data i søken etter finne mønstre eller å teste hypoteser.²⁰ Dataene er gjerne faste og enkle variabler som muliggjør å ha et stort datagrunnlag man kan gjøre statistiske analyser ut fra. Spørreundersøkelser er en metode som er godt egnet kvantitativ metode. Kvantitative undersøkelser kan også være utledet fra fenomener som har fremkommet fra tidligere kvalitative studier. Kombinasjon av kvalitative og kvantitative metoder kan dermed være formålstjenlig, men samtidig er det ressurs- og tidkrevende og normalt for omfattende i forbindelse med studier innenfor rammene av masteroppgaver.²¹

Denne oppgaven tar utgangspunkt i kvalitativ metode ettersom problemstillingen legger opp til innhenting av ikke-tallfestbar informasjon ut fra et moderat informantgrunnlag, der siktemålet er å oppnå en dypere forståelse om hvordan odelsrett innvirker ved fradeling og salg av tilleggsjord. For oppnåelse av dette er kvalitativt intervju valgt som metode for innhenting av data, der spørsmålene er åpent formulerte og rettet mot et mindre utvalg.²² Likevel med en viss forhåndsstruktur gjennom semi-strukturerte intervjuer for å lede informantene inn på kjernen og hindre at intervjuet bærer utenfor problemstillingenes

¹⁸ Johannessen mfl. 2016, s. 29.

¹⁹ Silverman 2014, s. 5.

²⁰ Silverman 2014, s. 5.

²¹ Silverman 2014, s. 46.

²² Silverman 2014, s. 43.

rammer.²³ Slike intervjuer gir mulighet for at informantenes svar og refleksjoner kan utdypes nærmere med oppfølgingsspørsmål slik at man kan oppnå økt innsikt og forståelse om problemstillingen. En kvantitativ tilnærming eksempelvis ved spørreundersøkelse ville ikke i samme grad muliggjort å følge opp svar eller refleksjoner fra informantene.

2.2 Juridisk metode

Redegjørelse for gjeldende lovverk med relevans til hovedproblemstillingen, samt flere juridiske drøftinger utledet av empirien, utgjør en betydelig bestanddel av masteroppgaven. Regelverket er omfattende og rettsstilstanden på området er stedvis uklar, slik at juridisk metode anvendes både i redegjørelsen av rettsstilstanden i teoridelen²⁴, samt i drøfting av utledede juridiske problemstillinger.

Sentralt i juridisk metode er å underbygge de juridiske resonnementene med gyldige rettskilder, dvs. lovtekst, forarbeider, rettspraksis, juridisk teori samt andre rettskilder.²⁵ Denne oppgavens behandling av juridiske spørsmål forankres i de gyldige rettskildene, og i tråd med rettskildelæren har utgangspunktene for tolkningene vært lovtekst, og der denne er uklar har det blitt videre undersøkt etter utdypelser i lovforarbeider og rettspraksis. En del av masteroppgavens juridiske drøftingsspørsmål fremstår som uberørte felt både i forarbeider og rettspraksis. Tolkning av rettsstilstanden har da blitt gjort med utgangspunkt i forarbeider og rettspraksis om nærliggende og sammenlignbare spørsmål, samt i lys av enkelte underordnede rettskilder.

Lovproposisjoner og NOU-er benyttet i oppgaven. Det som fremgår av NOU-er og lovproposisjoner kan bli endret eller tilsidesatt i lovforberedelsene fram til Stortingsvedtaket.²⁶ I oppgavens bruk av forarbeider er dette tatt høyde for.

Ved bruk av rettspraksis har vekten blitt tillagt ut fra instans og aktualitet, dvs. høyesterettsavgjørelser så nye som mulig. På grunn av mangel på høyesterettspraksis på enkelte felt er det i oppgaven også trukket frem lagmannsrettsavgjørelser. Disse vektlegges med forsiktighet med bakgrunn i den begrensende vekt underrettspraksis har som rettskilde. Noen avgjørelser er avsagt under dissens, noe som også innvirker på vektleggingen.

²³ Silverman 2014, s. 166.

²⁴ Se især kapittel 3.4.13

²⁵ Tuseth og Winge 2018, s. 59.

²⁶ Taraldrud 2018, s. 69.

Bruk av juridisk litteratur i form av kommentarutgaver har også vært til hjelp i tolkningen av gjeldende rett, både som henviser til relevante rettskilder og som bidrag til tolkningsargumentasjon av uklar rettsstilstand der det har vært tynt med overordnede rettskilder. Det forekommer at Høyesterett støtter sin rettsanvendelse på rettsvitenskapelige arbeider fra anerkjente forfattere. Samtidig kan dette medføre en sirkeeffekt.²⁷ Juridisk teori er en underordnet rettskilde, og den har dermed blitt vektlagt med forsiktighet.

Rundskriv har også blitt benyttet, men da primært i redegjørelse av gjeldende forvaltningspraksis. Rundskriv bør anvendes med forsiktighet grunnet deres begrensede vekt som rettskilde, ettersom de ikke har utspring fra Stortinget, men ofte utarbeides av statmaktsgrenene som også benytter seg av dem.²⁸ Det er dermed ikke utelukket at de kan være påvirket av sektorinteresser.

Sivilombudsmannspraksis som supplement til den juridiske drøftingen er det også innslag av i oppgaven. Sivilombudsmannen behandler klager på forvaltningsvedtak og kommer med uttalelser vedrørende lovligheten av disse.²⁹ Vurderingene er ikke bindende, men virker førende på forvaltningen i form av faglig autoritet. Sivilombudsmannens uttalelser kan inneha en viss rettskildevekt, og vekten av slike varierer ut fra grad av påvirkning av forvaltningspraksis og samt tilslutning fra lovgiverhold.³⁰

2.3 Valg av undersøkelsesområde

Follo-kommunene (Ås, Ski, Frogn, Vestby, Oppegård og Nesodden) samt Marker og Eidsberg kommune ble valgt som utgangspunkt for undersøkelsene. Kommunene er alle landbrukskommuner, noe som gjør dem relevante i forhold til muligheten for forekomst av fradeling og salg av tilleggsjord fra odelseiendommer. Samtidig er kommunene lett tilgjengelige. Med Follo og Indre Østfold som utvalgsområde blir både pressområde og distrikt representert, for økt bredde i innsamlingen og mulig avdekking av variasjoner i den sammenheng. Follo er med sin nærhet til Oslo et pressområde, mens Marker og Eidsberg kan sies å være en distriktskommune med sin beliggenhet nær svenskegrensen.

2.4 Valg av informanter

Hovedproblemstillingen om odelsrettens innvirkning på fradeling og salg av tilleggsjord

²⁷ Taraldrud 2018, s. 130.

²⁸ Taraldrud 2018, s. 114.

²⁹ Taraldrud 2018, s. 116.

³⁰ Taraldrud 2018, s. 120

undersøkes fra to vinklinger: hvordan grunneiere håndterer odelsretten, samt i hvilken grad odelsrett blir tatt hensyn til i delingsbehandlingen. Grunneiere som har foretatt fradeling og salg av tilleggsjord fra odelseiendom der det eksisterte en odelskrets ble ansett som den mest egnede informantgruppen til den første underproblemstillingen. Grunneiere har i slike prosesser en sentral rolle der de har hatt å gjøre med både odelsrettshavere og kjøper av tilleggsjord. Slik sett er de en kilde til informasjon om problemstillingen fra flere hold. Til den andre problemstillingen var det naturlig å velge de lokale landbruksforvaltningene innenfor undersøkelsesområdet, ettersom det er disse som behandler delingssaker i forbindelse med salg av tilleggsjord, og som kan gi innsikt i hvorvidt odel blir tatt stilling til i den sammenheng.

Grunneierne ble funnet fram til ved å forespørre landbruksforvaltningene i undersøkelsesområdets kommuner om innsyn i saker der grunneier har delt fra jordbruksarealet med formål om tilleggsjordssalg og selv blir sittende igjen med resteiendommen. Landbruksforvaltningene i Marker og Follo ble oppsøkt fysisk hvorpå det ble skrevet ut kopier av saker fra arkivet. Sakene fra Eidsberg ble tilsendt via e-post etter telefonsamtale. Det var ønskelig med så nye saker som mulig med hensyn til aktualiteten, og eiendommene i sakene måtte være av en slik størrelse at de på sakstidspunktet hadde potensial til å være odelsjord etter dagjeldende regelverk. Landbruksforvaltningene var behjelpelige og det ble funnet frem til ca. syv saker som kunne undersøkes nærmere. Det var ikke flust av slike saker i undersøkelsesområdet, noe som viser den begrensede utbredelsen av fradeling til tilleggsjord. Den nærmere undersøkelsen innebar å finne ut om eiendommene var odelsjord på delingstidspunktet samt at det eksisterte en odelskrets, slik at det var tale om odelsrettshavere. Dette ble gjort ved oppringing til grunneierne. Noen av eiendommene viste seg å ikke være odelsjord, og til noen av eiendommene fantes det ikke odelsrettshavere. Enkelte av grunneierne var heller ikke mulig å få tak i selv etter gjentatte oppringninger og tekstmelding med beskrivelse av prosjektet. Endelig var det tre grunneiere som oppfylte kriteriet om at eiendommen som ble delt var odelsjord som det var odelsrettshavere til, og som samtidig var positive til å stille opp til intervju. Nærmere bestemt to grunneiere fra Follo og én fra Indre Østfold. Slik sett ble informanter fra både pressområde og distrikt representert i studiet.

Informantgruppen til den andre problemstillingen, saksbehandlere i delingssaker etter jordloven, var allerede kontaktet i forbindelse med hjelp til å finne fram til aktuelle grunneiere. I samme moment ble det forespurt om de var villige til å stille opp til intervju, noe de alle var positive til. Informanten i Eidsberg kommune var saksbehandler, mens i Marker

stilte både saksbehandler og kommunalsjef opp til intervju. Ved Follo landbrukskontor stilte saksbehandler samt landbrukssjefen opp. Det var utbytterikt med hensyn til informasjonsinnhenting at flere fra den enkelte landbruksforvaltning kunne stille opp på intervjuet. Hovedfokuset var nettopp å få innsikt i den enkelte landbruksforvaltningens praksis, og da er det berikende at flere kunne delta på intervjuet. Dermed var grunnlaget lagt for undersøkelse av praksis hos landbruksforvaltningene for kommunene Marker, Eidsberg, Ås, Ski, Frogn, Vestby, Nesodden og Oppegård.

Det ble underveis vurdert å øke det kvalitative datamaterialet ved utvidelse av undersøkelsesområdet for å kunne holde flere intervjuer med grunneiere og landbruksforvaltninger. Det innhentede kvalitative datamaterialet fra intervjuene la imidlertid et betydelig grunnlag for utledning av interessante og omfattende juridiske drøftinger. Sammenholdt med oppgavens juridiske tilnærming ble det innhentede kvalitative datamaterialet dermed vurdert til å være tilstrekkelig. Empirien fra grunneierne ga innsikt i hvordan odell hadde blitt håndtert i et utvalg konkrete situasjoner, og hver grunneier-case inneholdt hver sine særegne forhold samtidig som funnene la opp til videre belysning av problemstillingen gjennom bruk av juridisk metode. Tilsvarende gjaldt i forhold til den innhentede empirien fra landbruksforvaltningene. Funnene fra de intervjuede landbruksforvaltningene tilsa i tillegg at det trolig ville vært begrenset hvor mye som ville blitt tilført studiet ved å innlemme flere landbruksforvaltninger i studien. Videre tidsbruk ble dermed konsentrert om den juridiske tilnærmingen til problemstillingen.

2.5 Gjennomføring

I forkant av intervjuene ble prosjektet oppsummerende beskrevet overfor informantene, først i den innledende telefonsamtalen med informantene, men også ved utsending av informasjonsskriv³¹ med kort beskrivelse av temaet og problemstillingen, slik at de fikk et bilde av hva intervjuet ville dreie seg om. I Marker kommune og ved Follo landbrukskontor hadde de allerede fått presentert masteroppgavens formål gjennom tidligere oppmøte hos dem blant annet i forbindelse med hjelp til å finne informanter.

Utførelsen av intervjuene baserte seg på intervjuguider. Forut for intervjuene ble to ulike intervjuguider³² rettet mot hver av informantgruppene utarbeidet med utgangspunkt i Ryens

³¹ Det ble utarbeidet to informasjonsskriv: ett for grunneierne og ett for landbruksforvaltningene. Disse er vedlagt oppgaven (vedlegg 4 og 5).

³² De to intervjuguidene er lagt ved masteroppgaven (vedlegg 2 og 3)

anbefalte fremgangsmåte for gjennomføring av intervjuer.³³ Intervjuguidene la opp til en introduksjon med en kort innføring i oppgavens tema og problemstilling, der også innslag av uformell prat inngikk for å skape en avspent atmosfære. Også formaliteter slik som informering om hvordan informasjonen ville bli anvendt i oppgaven, anonymitet og skriftlig samtykke ble ordnet innledningsvis. Deretter fulgte spørsmålene, som bar preg av åpne formuleringer og med stikkord og oppfølgingsspørsmål i bakhånd for å lede informanten innenfor temaet dersom det skulle bli nødvendig. De første spørsmålene hadde til hensikt å frembringe bakgrunnsinformasjon, dette for å skape en kontekst for oversiktlig presentasjon av empirien og til støtte til drøftingen. Overfor grunneierne dreide dette seg om årsaker til, tidspunkt for, og omfang av fradeling og salg. Relatert til landbruksforvaltningene omhandlet bakgrunnsspørsmålene praksis i saksgangen ved fradeling og salg av tilleggsjord, noe som også har fungert som supplement til teoridelen der det redegjøres for saksgangen. Videre ble spørsmål relatert til belysning av problemstillingene omkring det odelsrettslige stilt, og spørsmålene var forankret i problemstillingene og tilhørende teorigrunnlag. Angående rekkefølge ble spørsmålene noe mer spisset utover i intervjuene, slik at informanten tidlig i intervjuet ikke skulle bli ledet inn på visse felt fra starten av. Avslutningsvis ble det oppsummert hva som hadde fremkommet som forsikring om at det ikke hadde oppstått misforståelser, og om det var noe mer som var ønsket tilføyd. Intervjuene ble avrundet med å takke for at informanten hadde tatt seg tid til å delta og oppfordring om å ta kontakt dersom det skulle være noe.

Intervjuene ble avholdt i løpet av februar måned og samtlige av intervjuene ble gjort ansikt til ansikt med informantene. Lokasjoner hvor intervjuene ble holdt var hjemme hos grunneiere, møterom i Urbygningen på universitetet på Ås, og i lokalene til landbruksforvaltningene. De fleste intervjuene hadde en varighet på om lag én time, men enkelte varte opp mot det dobbelte. Informantenes svar og refleksjoner ble på den gode gammeldagse måten notert med penn og papir. Det ble valgt å ikke benytte lydopptak ettersom det ikke var avgjørende å få med hver minste detalj i informantenes utsagn, da problemstillingene legger opp til undersøkelse av hovedlinjer. Essensen i informantenes beretninger og poenger ble godt sikret ved omhyggelig notering. Dessuten har man usikkerheten med at informantene modererer seg ved bruk av lydopptak, samt et omstendelig etterarbeid med transkribering. Notatene fra

³³ Ryen 2000, s. 100-125.

intervjuene ble bearbeidet kort tid etter intervjuene mens informasjonen og inntrykkene ennå lå friskt i minne.

2.6 Reliabilitet og validitet

Reliabilitet omhandler datamaterialets pålitelighet.³⁴ Desto mer samsvar det er mellom ulike datainnsamlinger om det samme fenomenet utført med den samme fremgangsmåten, jo høyere er graden av reliabilitet. Reliabiliteten i kvantitative studier kan måles ut fra standardiserte metoder. I kvalitative studier er det imidlertid begrenset eller nærmest praktisk umulig å presist måle reliabiliteten ettersom forskeren og konteksten spiller inn.³⁵ Likevel kan det gjøres overordnede vurderinger av reliabilitet. Beskrivelse av fremgangsmåten for datainnsamlingen i denne masteroppgaven, eksempelvis ved intervjuguidene, bidrar til økt reliabilitet ettersom det muliggjør etterprøvbarehet.

Validitet dreier seg om gyldigheten av datamaterialet sammenholdt med problemstillingene som skal belyses.³⁶ Nærmere bestemt om innsamlet empiri er egnet til å belyse problemstillingene, samt i hvilken grad man kan trekke generelle slutninger ut fra oppgavens datamateriale. Datamaterialet i oppgaven vurderes som egnet til å besvare problemstillingen på den måten studiet har gitt svar på hvordan odelsrett har spilt inn i de konkrete undersøkte tilfellene både fra grunneiervinklingen og saksbehandlervinklingen. Det er imidlertid vanskelig å kunne trekke generelle slutninger, i så fall måtte det til en mer omfattende og ressurskrevende kartleggingsstudie. Likevel kan datamaterialet tenkes å gi indikasjoner i visse retninger. Problemstillingen vedrørende odelsrett i saksbehandlingen, kan tenkes å ha mer generell relevans ettersom det grunn til å tro at forvaltningspraksis også andre steder følger overordnede føringer.

2.7 Etske avveininger

Silverman fremsetter etiske retningslinjer som bør følges i forskningsarbeidet.³⁷ Dette innebærer å sørge for at informantene deltar av frivillighet, har muligheten til anonymitet, beskyttelse av informantene, og oppnåelse av gjensidige tillitsforhold til informantene. Som ledd i dette ble det utarbeidet informasjonsskriv³⁸ som beskriver prosjektets formål, hva deltakelse innebærer, behandling av personopplysninger og at deltakelse er basert på

³⁴ Grønmo 2016, s. 242.

³⁵ Grønmo 2016, s. 248.

³⁶ Grønmo 2016, s. 251.

³⁷ Silverman 2014, s. 148.

³⁸ Informasjonsskrivene er vedlagt oppgaven (vedlegg 4 og 5).

frivillighet med skriftlig samtykke samt muligheten for å ugrunnet trekke seg underveis. Informantene er anonymisert i oppgaven ettersom det er rollen informanten representerer som er interessant, og ikke personopplysningene. Samtidig kan anonymisering tenkes å bidra til at informantene blir mer frittalende. «Grunneier i Follo» og «landbruksforvaltning Marker» er eksempler på hvordan informantene fremstilles i oppgaven, og dette ble informantene gjort kjent med før samtykke til deltakelse. Det ble valgt å angi distriktet fremfor kommunen grunneierne tilhører, med bakgrunn i den begrensede utbredelsen av fradeling til tilleggsjord. Personopplysninger om informantene som er lagret i råmaterialet ble slettet ved innlevering av oppgaven.

Prosjektet er meldt til Norsk senter for forskningsdata (NSD) der det ble vurdert at behandlingen av personopplysninger i prosjektet samsvarer med personvernregelverket.³⁹

2.8 Metodiske refleksjoner

En av landbruksforvaltningene var kjent med at det hadde gått til odelsløsningssak ved en av fremlagte sakene i forbindelse med å finne fram til aktuelle grunneiere. Grunneieren i den aktuelle saken var imidlertid ikke mulig å oppnå kontakt med, selv etter gjentatte oppringninger og tekstmelding med beskrivelse av studiets formål. Det bringer tankene inn på at det muligens kan sitte langt inne for grunneiere der odelsrett har hatt negativ innvirkning i prosessen med fradeling og salg av tilleggsjord å ville delta i en studie som riper opp i dette. Vanskelighet med å få tilgang til de tilfellene der det odelsrettslige representerte en krevende faktor ved fradelingen og salget kan følgelig betegnes som en metodisk svakhet.

³⁹ NSD sin vurdering av prosjektet er vedlagt oppgaven (vedlegg 1).

3 TEORI

3.1 Utviklingen i landbruket

3.1.1 Nedlegging av gårdsbruk 1950 – i dag⁴⁰

Innledningsvis er det formålstjenlig med en klargjøring av skillet mellom begrepene gårdsbruk og landbrukseiendom. En landbrukseiendom er en eiendom som benyttes, eller kan benyttes til jord og/eller skogbruk.⁴¹ Med andre ord den eiendomsenhet som er utgangspunktet for jordbruksdrift. I statistisk sammenheng avgrenses landbrukseiendommer normalt til eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar skog, og ulike matrikkelenheter på samme eierhånd innenfor kommunen regnes som én landbrukseiendom. Så har man jordbruksbedriften. En jordbruksbedrift er virksomheten eller foretaket som driver jordbruk, herunder hagebruk og husdyrhold.⁴² En jordbruksbedrift har driftssenter på en landbrukseiendom, er uavhengig av kommunegrenser og søker om driftsmidler og tilskudd. Gårdsbruk og driftsenhet er også betegnelser for virksomheten som driver jordbruk på en landbrukseiendom.

Rundt 1950 var antallet gårdsbruk og landbrukseiendommer nærmest sammenfallende⁴³, med selvdrift på eget eid areal som det normale. Da var det naturlig å anse gårdsbruket og landbrukseiendommen som det samme. Strukturutviklingen i landbruket, som det vil redegjøres for nedenfor, har gjort det mer hensiktsmessig å skille mellom disse begrepene, der gårdsbruksbegrepet knyttes til jordbruksvirksomheten mens landbrukseiendommen er eiendomsenheten jordbruksvirksomheten drives med utgangspunkt i.

Utviklingen i antall gårdsbruk har falt kraftig fra 1950 til 2017. Fra 1949 til 2007 har antall jordbruksbedrifter falt fra drøye 200 000 til om lag 50 000.⁴⁴ Fra 2007 til 2017 har den nedadgående trenden fortsatt til ca. 40 000 jordbruksbedrifter.⁴⁵ Med andre ord en nedlegging av ca. 160 000 gårdsbruk i løpet av de siste knappe 70 årene med en noenlunde jevn nedleggingstakt.

⁴⁰ Det er etter beste evne forsøkt å finne fram til så ferske tall som mulig innenfor hvert statistikkområde.

⁴¹ Rognstad, Løvberget og Steinset 2015, s. 11.

⁴² SSB 1999.

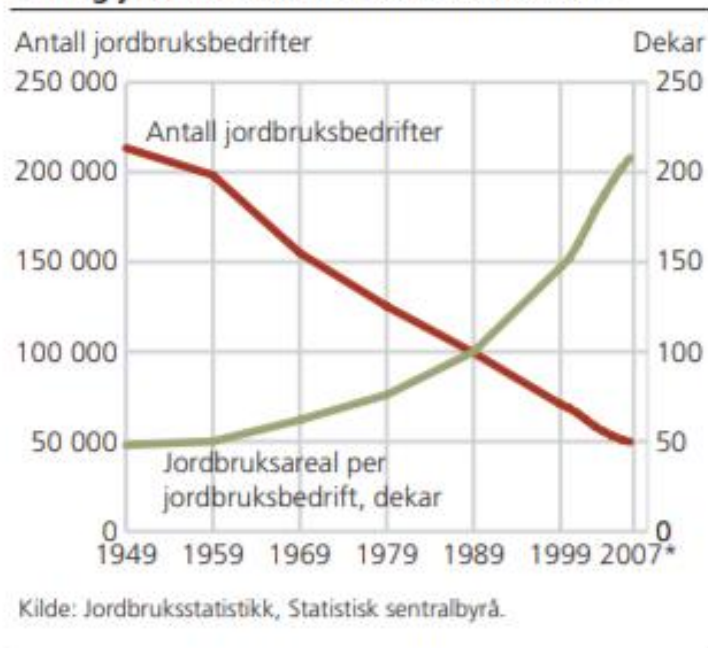
⁴³ Se fotnote 39 for antallet jordbruksbedrifter i 1950 og fotnote 47 for antallet landbrukseiendommer i 1950.

⁴⁴ SSB 2008, s. 79.

⁴⁵ SSB 2018b.

Sevatdal har drøftet hovedårsakene til denne utviklingen.⁴⁶ Den teknologiske utviklingen innen jordbruket som tok til etter krigen i form av fremmarsjen av traktorer, skurtreskere, melkemaskiner, skogsmaskiner osv. har medført at maskinelt utstyr gradvis har tatt over for manuelt arbeid. Behovet for arbeidskraft i landbruket har således blitt erstattet med behov for kostbare maskiner og utstyr. Samtidig har den økonomiske oppgangen etter krigen gitt arbeidsmuligheter og gode lønninger utenfor landbruket, her kan oljenæringen særlig nevnes. Dette har ført til at mange har gått over til andre næringer med bedre økonomiske vilkår og muligheter. Egen drift kombinert med arbeid utenfor er og har vært utbredt, men med stadig økende krav til kostbare investeringer i oppgradering av maskinelt utstyr, vil det for deltidsbønder i mange tilfeller bli en vurderingssak om man skal fortsette egen drift eller legge ned. Landbruket har blitt mer profesjonalisert og det kreves stadig mer areal for å drive lønnsomt. Utviklingen har gått i retning av færre men større jordbruksbedrifter, som kommer fram av figur 1 nedenfor. Gjennomsnittlig jordbruksareal per jordbruksbedrift har økt fra knappe 70 dekar i 1969 til nær 250 dekar i 2017.⁴⁷

Figur 4.6. Antall jordbruksbedrifter og gjennomsnittlig jordbruksareal i dekar. 1949-2007*



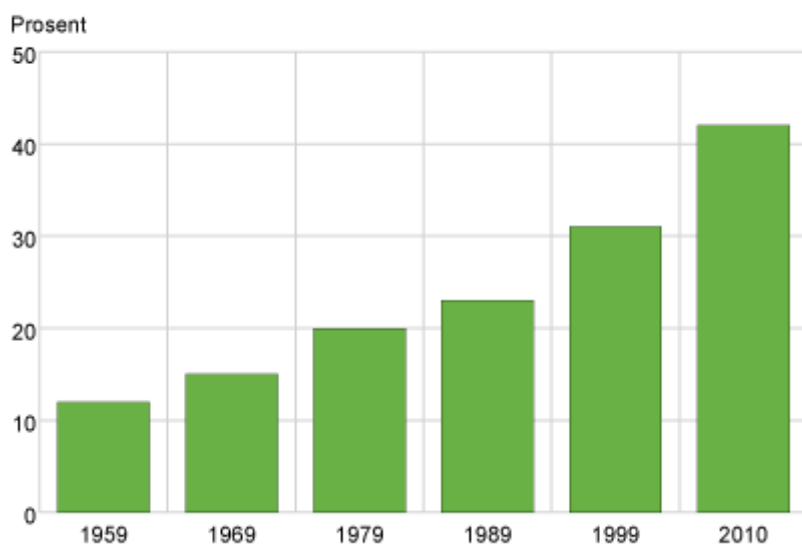
Figur 1: Utvikling i antall jordbruksbedrifter og jordbruksareal per jordbruksbedrift 1949-2007 (SSB, 2008, s. 79).

⁴⁶ Sevattal 2014, kap. 3 s. 87.

⁴⁷ SSB 2018c.

Nedleggingen av gårdsbruk har ikke medført at jordbruksarealet har gått ut av drift og blitt liggende brakk. Jordbruksareal i drift har holdt seg mer eller mindre stabilt i perioden 1969-2017.⁴⁸ Driveplikten⁴⁹ har i stor grad blitt oppfylt ved bortleie av jord som tilleggsareal til aktive gårdsbruk, slik at jordbruksareal i drift ikke har sunket som følge nedgangen i antall gårdsbruk. Derimot har leiejordandelen økt i takt med nedgangen i antall gårdsbruk. Dette som en følge av oppfyllelse av driveplikten gjennom jordleie. Fra 1959 til 2010 har andel jordbruksareal i drift som er leid økt i jevnt driv fra vel 10 % til vel 40 %, som illustrert i figur 2 nedenfor. Andel gårdsbruk som leide jord i 1959 var 13%, mot 65 % i 2010.⁵⁰ Tall på dette fra 2010 og til i dag har ikke vært å finne, men det er grunn til å tro at utviklingsretningen har fortsatt. Det som tidligere var et landbruk preget av egen drift og samsvar mellom eier og driver, har gjennom årene utviklet seg til å bli et landbruk som langt på veg er leiebasert.

Figur 1. Andel jordbruksareal i drift som er leid. 1959, 1969, 1979, 1989, 1999 og 2010. Prosent



Kilde: Jordbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

Figur 2: Utvikling i andel leiejord 1959-2010.⁵¹

Mens antall gårdsbruk har falt kraftig fra årene etter krigen fram til i dag, har antall landbrukseiendommer holdt seg forholdsvis stabilt. Rundt år 1950 var det vel 200 000⁵² landbrukseiendommer, mot ca. 184 000⁵³ i dag, med andre ord en beskjeden utvikling sammenlignet med nedleggingen av gårdsbruk. Dette kommer av at eiere av

⁴⁸ SSB 2018d.

⁴⁹ Jordloven § 8.

⁵⁰ Rognstad og Steinset 2013.

⁵¹ Rognstad og Steinset 2013.

⁵² Sevatdal 2014, kap. 3 s. 87.

⁵³ SSB 2017a.

landbrukseiendommer ved nedlegging av egen drift i stor grad oppfylte/oppfyller driveplikten ved bortleie av jorden som tilleggsjord.

Sevatdal har sett på hva strukturendringen i landbruket har hatt å si for eiendomsforholdene.⁵⁴ Eiendomsforhold er et samlebegrep om en rekke av egenskaper knyttet til en eiendom, dens subjekter og rettigheter.⁵⁵ Eiendomsforhold oppdeles i komponentene eierstruktur – egenskaper ved eierne, eiendomsstruktur – egenskaper ved eiendommene som objekter og rettighetsstruktur – egenskaper ved rettighetene tilknyttet eiendomsobjektet.

Angående eierstrukturen er den vesentligste endringen at det er langt færre bønder som i dag er eiere av landbrukseiendommer, som en naturlig følge av overgangen til yrker utenfor landbruket og den kraftige nedgangen i antall jordbruksbedrifter, samt at eierne har fortsatt å bo på landbrukseiendommene. Ellers overdras brorparten av landbrukseiendommene innad i slekten i tråd med tradisjonene.

Når det kommer til eiendomsstrukturen er denne i liten grad endret. Landbrukseiendommene består i dag som før hovedsakelig som det samme fysiske objektet. Ved nedlegging av driften har det vanligste vært å leie bort jorden som tilleggsjord. Noe salg av tilleggsjord har forekommet, men ikke nok til å endre eiendomsstrukturen nevneverdig. Det som derimot har endret seg er eiendommens funksjon for eieren. Der eiendommen tidligere fungerte som et helhetlig gårdsbruk, er det i dag en mer splittet anvendelse eiendommen. Tunet benyttes som bolig eller ferieplass, mens jordbruksarealet leies bort. Driftsbygninger får gjerne nye funksjoner som lagerplass, garasje, verksted, hobbyrom o.l, når drift nedlegges. Eierskapet er således mer sentrert rundt tunet og bygningene, mens eierskapet til jordbruksarealet har blitt mer passivt i form av bortleie. Sevatdal fremhever at det her kan være et stort potensiale for endringer i eiendomsstrukturen gjennom framtidige oppdelinger og kjøp og salg.⁵⁶

Vedrørende rettighetsstrukturen har denne utviklet seg ved fremveksten av leiejord, i den forstand at det i mange tilfeller har oppstått leieforhold mellom en aktiv driver og eieren av landbruksarealet, der selvdrift tidligere var normalen. Leieforholdene var tidligere basert på uformelle og enkle ordninger uten reguleringer fra myndighetene. I 2009 ble det imidlertid

⁵⁴ Sevatdal 2014, kap. 3 s. 89.

⁵⁵ Sevatdal 2014, kap. 1 s. 9.

⁵⁶ Sevatdal 2014, kap. 3. s. 90.

inntatt i bestemmelsen om driveplikt i jordloven § 8 at leieavtalene måtte være på minst 10 år av gangen, skriftlig og uoppsigelig for grunneieren.⁵⁷

3.1.2 Faktorer som har påvirket strukturen i landbruket

Dagens struktur i landbruket er preget av stadige nedlegginger av gårdsbruk og en voksende leiejordandel samtidig som eiendomsstrukturen ikke har endret seg nevneverdig. Bygdeforsk har undersøkt drivere i den sammenheng og som kan forklare mulige årsaker til strukturen i landbruket.⁵⁸ I forskningsrapporten fremsettes en modell bestående av tre faktorer som i samspill har innvirket: tekno-økonomiske faktorer, sosiale faktorer og landbrukspolitiske faktorer. Dette er fremgår av figur 3 nedenfor.

De tekno-økonomiske faktorene som har medvirket til dagens struktur dreier seg først og fremst om den betydelige teknologiske utviklingen som har effektivisert landbruket og økt behovet for investeringer og areal i driften. Samtidig har økonomiske oppgangstider med muligheter for høye lønninger utenfor landbruket medført en draging av arbeidskraft til andre næringer. Driftsenhetene har med det blitt færre og større, og de har vokst ved at grunneiere som tidligere var drev jorden selv leier ut jordbruksarealet til de stadig færre men større jordbruksbedriftene.

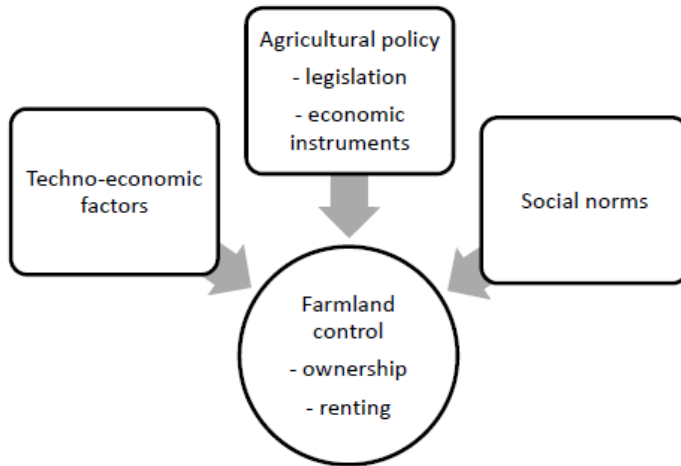
Videre er det sosiale faktorer som spiller inn. Eierskapet til landbrukseiendommene er preget av følelser og tradisjoner. Det er gjerne en moralsk forpliktelse til å videreføre eiendommen til neste generasjon, gjerne i bedre skikk enn da man selv overtok. Det er sterke bånd mellom eier og jord, og mange har håp om at neste slektsledd vil ta over og gjenoppta driften. Salg av landbrukseiendommer kan være vanskelig for mange grunneiere, noe som har bidratt til at eiendomsstrukturen har bestått.

I tillegg har vi landbrukspolitiske faktorer. Her fremheves det jordpolitiske regelverket og dets innvirkning i form av begrensning av overdragelser av landbrukseiendommer. Odelsloven har bidratt til at landbrukseiendommer har blitt videreført innad i slekten, og minsket sannsynligheten for overdragelse til leietaker av jorden. Jordlovens drivepliktbestemmelse som åpner opp for bortleie av jord bidrar til fortsatt eierskap til jorden ved nedlegging av egen drift. Delingsbestemmelsen i jordloven, som tradisjonelt var et forbud som de siste årene er

⁵⁷ Landbruks- og matdepartementet 2009, s. 130.

⁵⁸ Forbord, Bjørkhaug og Burton 2014, s. 40.

myket opp, har også fungert som en terskel for endring eiendomsstrukturen ved deling og salg landbrukseiendommer.



Figur 3: Faktorer som har påvirket strukturen i landbruket.⁵⁹

3.2 Det jordpolitiske regelverket

Her følger en første tilnærming til det jordpolitiske regelverket, med jordloven, konsesjonsloven og odelsloven som sentralt lovverk. Videre i teoridelen vil det fokuseres mer detaljert på relevante enkeltbestemmelser fra disse lovene.

3.2.1 Jordloven

Jordloven har som formål å tilrettelegge for at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til blir brukt på den måten som er mest til gagn for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket, jf. jordloven § 1 første ledd. Jordloven hjemler flere viktige virkemidler for ivaretagelse av dette formålet.

Sentralt er drivepliktbestemmelsen i jordloven § 8 som slår fast at jordbruksareal skal drives, og dette gjelder for hele landet, jf. jordloven § 2 første ledd. Driveplikten kan oppfylles ved å leie bort jorden som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, jf. jordloven § 8 andre ledd. Ved bortleie må leieavtalene være på minst 10 år, skriftlige og uoppsigelige for eieren. Ved brudd på driveplikten kan departementet pålegge at jord blir bortleid og dersom nødvendig gjøre avtale om bortleie av jorden for en tid inntil 10 år, jf. jordloven § 8.

⁵⁹ Forbord, Bjørkhaug og Burton 2014, s. 40.

Det er også en hovedregel om at dyrket jord ikke må brukes til andre formål enn jordbruksproduksjon samt ikke disponeres på en slik måte at jorden blir uegnet til jordbruksproduksjon i framtiden, jf. jordloven § 9 første ledd. I særlige tilfeller kan departementet godkjenne omdisponering etter en nærmere vurdering, jf. jordloven § 9 andre ledd.

Delingsbestemmelsen i jordloven § 12 er også et sentralt virkemiddel hvor det kreves samtykke fra departementet ved deling av eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk. Denne bestemmelsen blir nærmere gjennomgått i kapitlet om saksgangen ved fradeling og salg av tilleggsjord.

3.2.2 Konesesjonsloven

Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere eiendomsomsetningen for oppnåelse av vern av produksjonsarealene i landbruket og slike eier- og bruksforhold som er mest samfunnsgagnlige, jf. konsesjonsloven⁶⁰ § 1. I utgangspunktet er det konsesjonsplikt ved omsetning av all fast eiendom, jf. konsesjonsloven § 2. Det er imidlertid en rekke unntak fra dette, i hovedsak på grunnlag av eiendommens karakter og på grunnlag av erververs stilling.

Unntakene på grunnlag av eiendommens karakter i konsesjonsloven § 4 medfører at de fleste eiendomserverv er konsesjonsfrie. Konsesjonsplikten gjelder hovedsakelig for ubebygde landbruksareal uansett størrelse, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 3, og bebygde eiendommer som overstiger 100 dekar eller som har mer enn 35 dekar dyrket mark, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Konsesjon får dermed i det vesentlige praktisk betydning for landbrukseiendommer.⁶¹ De særlige forhold som skal inngå i konsesjonsvurdering av landbrukseiendommer, jf. konsesjonsloven § 9, blir redegjort for nærmere i kapitlet om saksgangen ved fradeling og salg av tilleggsjord.

Det er også unntak fra konsesjonsplikt på grunnlag av erververens stilling, jf. konsesjonsloven § 5. Paragrafen stiller opp flere erververstillinger som medfører konsesjonsfrihet, her nevnes eierens ektefelle og nærmere angitte slektninger samt odelsberettigede til eiendommen, jf. konsesjonsloven § 5 nr. 1 og 2.

Ved avslått konsesjon må erververen sørge for at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til konsesjonsdyktige, jf. konsesjonsloven § 18. Departementet kan gå til tvangssalg om nødvendig, jf. konsesjonsloven § 19. Den privatrettslige kjøpsavtalen blir

⁶⁰ Konesesjonsloven 2003.

⁶¹ Kommunene har likevel hjemmel til å nedsette konsesjonsgrensen etter konsl. § 7.

ikke ugyldig som følge av nektet konsesjon, og erververen bærer risikoen for et eventuelt tap som følge av nektet konsesjon.⁶² Forbehold i kjøpsavtale om at det gis konsesjon er ikke uvanlig.⁶³

3.2.3 Odelsrett

Odelsretten er en legal løsningsrett til landbrukseiendommer av en viss størrelse og som har vært eid av en person gjennom odelshevdstiden.⁶⁴ Eieren og etterkommerne får da odelsrett til eiendommen etter nærmere angitt prioritetsordning i loven. Dersom eieren selger odelseiendommen til odelsfremmede, eller noen uten best odelsrett, kan odelsrettshavere gå til løsningssak mot kjøperen innen en lovbestemt frist og kreve eiendommen skjøttet over til seg etter odelstakst.

Selv om oppgaven ikke behandler åsetesretten, er det likevel for sammenhengens skyld formålstjenlig med en kort forklaring. Åsetesretten er beslektet med odelsretten og er samlet i samme lov, selv om de er ulike rettsinstitutter.⁶⁵ Til forskjell fra odelsretten er åsetesretten en særlig arverett som gir arvinger rett til å overta en landbrukseiendom som oppfyller odelslovens arealkrav udelt ved skifte. Åsetesrekkefølgen tilsvarer i all hovedsak odelsrekkefølgen. Åsetesretten gjør seg imidlertid først gjeldende ved eiers dødsfall, og den med best åsetesrett kan kreve å få overta eiendommen til åsetestakst, som i de fleste tilfeller settes lavere enn odelstakst.

Odelsretten kommer til uttrykk i den gjeldende odelsloven: lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten. Den har også forankring i Grunnloven⁶⁶ § 117, der det fremgår at odels- og åsetesretten ikke må oppheves. Det må altså en grunnlovsendring til for å avskaffe odelsretten. Ved grunnlovsendringer er det krav til et kvalifisert flertall på to tredjedeler i Stortinget samt at det må ha vært et stortingsvalg mellom forslag og vedtak, jf. Grunnloven § 121.

Odelsretten er et eldgammelt rettsinstitutt som fremkommer i skrevet form i de gamle laglovene, men har nok røtter enda lengre tilbake i tid.⁶⁷ Den har blitt opprettholdt i norsk lovverk fram til den dag i dag, men har naturligvis vært gjennom en rekke endringer og justeringer gjennom tiden i takt med samfunnsutviklingen. Den har gjennom årenes løp vært

⁶² Falkanger og Falkanger 2016, s. 559.

⁶³ Bjaaland og Nielsen 2009, s. 86.

⁶⁴ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 15.

⁶⁵ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 15.

⁶⁶ Grunnloven 1814

⁶⁷ NOU 1972:22, s. 7.

omstridt og forsøkt avskaffet en rekke ganger.⁶⁸ Adelsmenn har tradisjonelt vært motstandere av odelsretten da den har vært til hinder for oppkjøp av jord. Også opplysningstidens grunntanker om handelsfrihet og likhet har utfordret odelsretten. I 1811 kom det ut en forordning som avkortet odelsretten til en avtalerettslig forkjøpsrett som selger kunne velge å gjøre forbehold om.⁶⁹ I 1814 ville Eidsvollsmennene det annerledes og var samstemte i at odelsretten skulle bestå som lovbestemt løsningsrett for å opprettholde bondeeierskapet og slektskapet til gårdene og unngå at eiendommene ble samlet på rikmannshender. Odelsretten fikk med det grunnlovsvern og en styrket posisjon i norsk rett. Som utspring fra Grunnloven kom odelsloven av 1821, som dagens odelslovgivning i betydelig grad har sine grunnprinsipper fra.⁷⁰

Odelsretten har gjennom 1800- og 1900-tallet og fram til i dag jevnlig vært utsatt for angrep gjennom forslag om opphevelse og revideringer som har uthulet odelsretten.⁷¹ I den sammenheng nevnes kort innføring av en rekke unntak fra odelsløsning, innskrenkning av odelskrets, innføring av odelsfrihet ved ekspropriasjon, endring av kravene til odlingsjord og reduksjon av preskripsjonsfristen. Senest våren 2018 ble det fremmet forslag om opphevelse av odelsrettens grunnlovsvern i Grunnloven § 117, men det lyktes ikke for forslagstillerne å få det kvalifiserte flertallet på to tredjedeler.⁷²

3.3 Saksgangen ved fradeling og salg av tilleggsjord

I det følgende vil det redegjøres for saksgangen ved fradeling og salg av tilleggsjord, herunder relevant lovverk som følger i prosessen.

I prosessen med fradeling og salg av tilleggsjord kreves det en rekke offentligrettslige tillatelser. Hovedsakelig må det gis samtykke til deling etter jordloven § 12, delingstillatelse og dispensasjon etter plan- og bygningsloven⁷³ §§ 20-2, 20-1 første ledd bokstav m og 19-2 samt at kjøper av tilleggsjorden må få innvilget konsesjon til ervervet etter konsesjonsloven.

⁶⁸ NOU 1972:22, s. 9.

⁶⁹ NOU 1972:22, s. 10.

⁷⁰ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 16.

⁷¹ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 16-18.

⁷² Hatlevik 2018.

⁷³ Plan- og bygningsloven 2008.

3.3.1 Delingssamtykke etter jordloven § 12

Salg av tilleggsjord innebærer at jordbruksarealet som skal selges først må fradeles. Ved full bruksrasjonalisering blir det gjerne tale om fradeling av tunet fra resten av landbruksarealene. Det må dermed innhentes delingstillatelse. For landbrukseiendommer er det et særskilt krav til delingssamtykke etter jordloven § 12. Delingsbestemmelsen omfatter imidlertid ikke områder som er regulert til annet formål enn landbruk, jf. jordloven § 2. Utskillelse av regulerte tomter fra en landbrukseiendom trenger dermed normalt ikke jordlovsbehandling. Fradeling til tilleggsjord er derimot landbruksrelatert og omfattes av jordloven. Etter jordloven § 12 første ledd første punktum kreves det samtykke fra departementet for å få delt en eiendom som benyttes eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk. Fradeling og salg av tilleggsjord innebærer en ordinær eiendomsdeling. Deling etter jordloven omfatter i tillegg til ordinær eiendomsdeling, også opprettelse av rettigheter fra landbrukseiendommen slik som forpaktning, tomtefeste og liknende leie eller bruksretter med varighet over 10 år, eller som er uoppsigelige for eieren, jf. jordloven § 12 første ledd andre punktum. Det må også innhentes samtykke til deling selv om det er tale om allerede selvstendige matrikkelenheter når disse etter departementets skjønn regnes som én driftsenhet, jf. jordloven § 12 sjettede ledd.

Sammenholdt med Rt. 2006 s. 539 vil en privatrettslig avtale mellom en grunneier og en kjøper av tilleggsjord være ugyldig dersom delingssamtykke ikke gis. På avsnitt 34 i dommen slår retten fast at *«Føremålet ved delingsforbød tilseier såleis, når dette blir sett i sammenheng med føresegnene elles i § 12, klart at avtalar fell bort ved endeleg vedtak om nekting av samtykke til deling»*. Delingssamtykke er dermed en forutsetning for at en avtale om overdragelse av tilleggsjord skal ha gyldighet. Uten delingssamtykke ville det heller ikke blitt mulig å tinglyse overdragelsen samt pantsetting av jorden, noe det er nærliggende å tro vil være essensielt for partene å ha muligheten til. Dessuten vil det for selger være viktig å få delingssamtykke slik at tunet kan fradeles til en fritt omsettelig boligeiendom.

Delingssamtykke er dermed langt på veg en forutsetning for salg av tilleggsjord.

Kommunene fikk i 2004 myndighet til å avgjøre delingssaker etter jordloven.⁷⁴ I praksis er det kommunenes landbruksavdeling som har ansvaret for behandlingen av delingssaker etter jordloven, og i noen områder er håndtering av landbrukssaker sentralisert til landbrukskontorer som behandler saker for flere kommuner. Fylkesmannen er klageinstans og

⁷⁴ Landbruks- og matdepartementet 2013a, s. 11.

kan omgjøre kommunens vedtak. Et omgjøringsvedtak av Fylkesmannen kan klages videre inn til Statens landbruksforvaltning.

Delingsbestemmelsen i jordloven gjennomgikk en vesentlig endring i 2013 ved overgang fra det tidligere utgangspunktet om et delingsforbud til et utgangspunkt om at det kreves samtykke. Lovgivers intensjon var å rette fokuset bort fra en forbudstankegang og over i retning av at delingsbestemmelsen kan være et virkemiddel for styrking av eksisterende aktive bruk og øke harmoniseringen mellom eier- og bruksstrukturen.⁷⁵ Det forhenværende utgangspunktet om et forbud springer ut fra innføringen av jordloven av 1955 som fremsatte et generelt delingsforbud for landbrukseiendommer.⁷⁶ Intensjonen var å hindre utbredelsen av oppdelinger i små bruk som gjorde seg gjeldende i forbindelse med bureisingspolitikken på første halvdel av 1900-tallet.⁷⁷ Da var det et sterkt politisk ønske om å skaffe levebrød til folket i form av å tilby små bruk til de mange, blant annet for å demme opp for utvandringen til Amerika. Fra 1950 og utover kom motreaksjonen og politikken endret seg til å ville verne om levedyktige familiebruk ved å hindre oppstykkinger. Denne tankegangen har blitt opprettholdt fram til i dag, noe som viser seg ved at det fremdeles er et krav om særskilt samtykke ved deling av landbrukseiendommer. Det er fremdeles ønskelig å hindre delinger som kan svekke landbrukseiendommers driftsgrunnlag. Imidlertid kan visse typer delinger bidra til styrking av eksisterende bruk, noe fradeling og salg av tilleggsjord er et eksempel på. I tillegg kan fradelinger også ha positiv innvirkning på bosetting. Deling av landbrukseiendommer har dermed ikke utelukkende uheldige virkninger, og lovgiver mente forbudstanken var moden for justering i 2013.

Momenter som skal vektlegges i vurderingen av om delingssamtykke skal gis følger av jordloven § 12 tredje ledd. I avgjørelsen om deling skal det vektlegges om delingen tilrettelegger for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I lovproposisjonen⁷⁸ henvises det til jordloven § 1 andre og tredje ledd for hva en tjenlig og variert bruksstruktur nærmere innebærer, der hensyn som bosetting, arbeid, driftsmessige gode løsninger, samfunnsgagnlig bruk, framtidige generasjoners behov, jordvern, miljøforsvarlighet og kulturlandskapet fremheves.

⁷⁵ Landbruks- og matdepartementet 2013a, s. 43.

⁷⁶ Landbruks- og matdepartementet 2013a s. 9.

⁷⁷ Sevatdal 2014, kap. 3 s. 86.

⁷⁸ Landbruks- og matdepartementet 2013a, s. 43.

Videre er det i jordloven § 12 tredje ledd andre punktum presisert tre vurderingsmomenter som skal vektlegges i vurderingen av om delingen tilrettelegger for en tjenlig og variert bruksstruktur. Med i den vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Hensynet til vern av arealressursene går ut på at det må vurderes hvorvidt delingen kan føre til at det oppstår små enheter det vil kunne bli vanskelig å opprettholde som aktive bruk, og som kan øke sannsynligheten for senere omdisponeringer. Ved fradeling til tilleggsjord kan det legges vekt på om delingen vil medføre om arealressursene blir like godt eller bedre ivaretatt ved at det legges til et nabobruk. Sistnevnte vektleggingsmoment ble til ved lovendringen i 2013.

I det andre vurderingsmomentet brukes formuleringen «driftsmessig god løsning». Om delingen medfører en driftsmessig god løsning innebærer å vurdere om det oppnås en eiendomsutforming som legger til rette for kostnadseffektiv drift, der arrondering, teigutforming og avstander er relevant. Oppbygning til større og samlede enheter med korte driftsavstander er vanligvis kostnadseffektivt og ønskelig. Således er fradeling til tilleggsjord til nærliggende aktive bruk formålstjenlig i den sammenheng. Ved fradeling til tilleggsjord eller tilleggsskog skal også kjøpers eiendom vurderes i lys av om delingen medfører en driftsmessig god løsning. Hvorvidt arealet som søkes fradelt og solgt som tilleggsareal til aktiv driver tidligere har vært leid bort kan også vektlegges i vurderingen, samt om den tiltenkte kjøperen allerede leier arealet fra før.

Det tredje momentet som skal tillegges vekt er om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dette skal vurderes med utgangspunkt i både eiendommen som deles, men også andre eiendommer. Det er et krav til at ulempene må være påregnelige og av en viss styrke og omfang for at det kan vektlegges. Momentet er mest relevant for tomtefradelinger der det kan oppstå konflikter mellom nye boligtomter og landbruksdriften. Ved fradeling til tilleggsjord ved full rasjonalisering blir tunet omdannet til en boligeiendom slik at det må vurderes om det kan oppstå mulige ulemper og konflikter mellom bolig- og landbruksformål.

De tre ovennevnte momentene skal inngå i vurderingen av hva en tjenlig og variert bruksstruktur innebærer, men dette er ikke uttømmende, jf. formuleringen «mellom anna». I jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum fremgår det at det også kan trekkes inn andre

hensyn i tillegg til de tre ovennevnte. Hensynene må imidlertid være innenfor rammen av jordlovens formålsparagraf. Slike andre hensyn må dermed være i tråd med de landbruksmessige hensynene som fremheves i jordloven § 1. Hensynet til skaffing av tomter til næringsvirksomhet som ikke relaterer seg til landbruk blir utenforliggende. I rundskrivet til lovendringen presiseres det at også hensyn til odelsberettigede som en deling kan få konsekvenser for ikke er relevante i vurderingen.⁷⁹ Avgjørelsen av om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur blir dermed en helhetsvurdering av de tre vurderingsmomentene i andre punktum og eventuelt inntatte hensyn innenfor rammene av formålsparagrafen.

Dersom helhetsvurderingen etter tredje ledd skulle ende med at deling ikke legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur, kan samtykke likevel gis dersom deling vil vareta hensynet til bosettingen i området, jf. jordloven § 12 fjerde ledd. Det er et vilkår for bruk av fjerde ledd at det ikke kan gis samtykke etter tredje ledd. Kommunen må kunne vise til at det er nedgang i folketallet og at bosettingshensynet dermed bør kunne overstyre landbrukshensynene i tredje ledd. Det må også påvises hvordan den konkrete fradelingen vil ha positive effekter på bosetningen.

Det er adgang for forvaltningen til å gi samtykke til deling på slike vilkår som er nødvendige med hensyn til de formålene loven fremmer, jf. jordloven § 12 femte ledd. Vilkårene som settes må stå i forhold til det som ønskes oppnådd, og må ikke være urimelig tyngende i den sammenheng. Ved fradeling til tilleggsjord vil det være aktuelt å sette som vilkår til delingssamtykket at arealet overdras til nettopp slikt formål.⁸⁰

Saksbehandling av delingssamtykke etter jordloven er offentlig myndighetsutøvelse og omfattes dermed av forvaltningsloven der særlovene ikke har egne bestemmelser, jf. forvaltningsloven⁸¹ § 1. Etter forvaltningsloven § 17 har kommunen plikt til å utrede saken før vedtak treffes. Dette er nærmere presisert i rundskrivet til jordlovens delingsbestemmelse og innebærer informasjon om eiendomsforholdene på eiendommen som søkes delt, formålet med delingen og eventuelle rettigheter knyttet til eiendommen og hvordan disse er tenkt fordelt mellom det fradelte arealet og resteiendommen.⁸² Kommunen har også en alminnelig veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Det innebærer å veilede parten slik at den kan

⁷⁹ Landbruks- og matdepartementet 2013b, s. 21.

⁸⁰ Landbruks- og matdepartementet 2013a, s. 11.

⁸¹ Forvaltningsloven 1967.

⁸² Landbruks- og matdepartementet 2013b, s. 7.

vareta sitt tarv på best mulig måte, jf. forvaltningsloven § 11 første ledd. På oppfordring fra part eller dersom sakens art tilsier det plikter kommunen å gi veiledning om lover, forskrifter og saksgang på vedkommende saksområde, samt peke på omstendigheter som i det konkrete tilfellet særlig kan få betydning for resultatet, jf. forvaltningsloven § 11 andre ledd. Av rundskrivet fremgår det at det i enkelte tilfeller vil være riktig å orientere om tilbudsregelen i odelsloven § 20 gjennom standardbrevet fra Statens landbruksforvaltning.⁸³ Der grunneier deler fra landbruksarealet for salg som tilleggsjord og blir sittende igjen med tunet blir pekt på som et slikt tilfelle. I kapitlet nedenfor om odelsloven er tilbudsregelen nærmere forklart.

Når det gjelder klagerett på vedtak om delingssamtykke er dette forbeholdt sakens parter eller andre med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Sakens parter er de som vedtaket retter seg mot eller saken ellers direkte gjelder, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav e. I rundskrivet går det frem at grunneieren som søker om fradeling samt den som har til hensikt å kjøpe tilleggsjorden vil være parter i en slik sak og dermed ha klagerett.⁸⁴ Naboer som mener at delingen vil innebære konkrete og påregnelige ulemper for egen landbruksdrift, samt organisasjoner slik som Naturvernforbundet, trekkes frem som andre enn sakens parter som kan ha rettslig klageinteresse. I tillegg pekes det på at odelsrettshavere har klagerett dersom delingen har som konsekvens at eiendommen ikke lenger kan regnes som odelseiendom, samt i de tilfeller der delingen medfører at eiendommen ikke lenger kan odelsløses med bygninger. Partene skal varsles før vedtak treffes med mulighet for å uttale seg om saken, jf. forvaltningsloven § 16 første ledd. Andre med rettslig klageinteresse vil først kunne innvirke i saken ved klage på vedtaket.

3.3.2 Behandling etter plan- og bygningsloven

I tillegg til delingssamtykke etter jordloven må det innhentes delingstillatelse etter plan- og bygningsloven. Opprettelse av ny grunneiendom regnes som et tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Slike tiltak er søknadspliktige og kan ikke gjennomføres uten at det er gitt tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd. Det kan settes som vilkår for delingstillatelsen at det blir holdt oppmålingsforretning, og at eiendommer som skal nyttes under ett blir sammenføyd, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 femte ledd. I forbindelse med delingsbehandlingen etter plan- og bygningsloven er det krav til nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. I saker som innebærer full rasjonalisering der gjenværende tun får status som boligeiendom, vil tunet

⁸³ Statens landbruksforvaltning 2010, og vedlegg 6 og 7.

⁸⁴ Landbruks- og matdepartementet 2013b, s. 6.

stride mot den normalt gjeldende LNFR-regulering i landbruksområder. Det vil dermed også normalt være nødvendig med en dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven § 19-2.

3.3.3 Eiendomsregistrering

Ved full rasjonalisering blir det tale om oppspalting av landbrukseiendommen til et tun og tilleggsjorden, og en av disse delene vil bli opprettet som ny grunneiendom. Hvilke av delene som skal opprettes som ny grunneiendom er det ikke lagt føringer for. Praksis viser at det er varierende og ikke noe fast mønster hvorvidt det er tunet eller tilleggsjorden som blir opprettet som ny matrikkelenhet.⁸⁵

Ny grunneiendom kan matrikkelføres når delingstillatelse etter plan- og bygningsloven foreligger, og det er grunneier som kan kreve matrikulering, jf. matrikkelloven⁸⁶ §§ 10 første ledd og 9 første ledd bokstav a. Før ny grunneiendom kan matrikkelføres skal det ha vært holdt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 første ledd bokstav a. Det er kommunen som er lokal matrikkelstyresmakt og som foretar oppmålingsforretninger og matrikkelføring, jf. matrikkelloven § 5 a første ledd. I oppmålingsforretning som gjelder opprettelse av ny grunneiendom skal alle grensene merkes og måles i terrenget, jf. matrikkelloven § 34 første ledd. Dersom det er tunet som opprettes som ny grunneiendom er det grensene rundt dette som merkes og måles opp i oppmålingsforretningen. Er det tilleggsjorden som blir opprettet som ny grunneiendom skal de nye grensene mot tunet merkes og måles, jf. matrikkelloven § 33 tredje ledd. Tilleggsjordens eksisterende grenser er gjerne basert på økonomisk kartverk⁸⁷ og dermed hovedsakelig ikke merket og oppmålt etter dagens krav. Det ville blitt svært dyrt med ny oppmåling og merking av tilleggsjorden, og dette vil etter matrikkelloven § 34 første ledd andre punktum heller ikke være nødvendig. Der fremgår det at merking og måling ikke er nødvendig for grenser som i tidligere forretninger er tilfredsstillende merket og koordinatfestet. Merking og måling kan også unnlates dersom enheten er så stor at krav om oppmåling ville vært urimelig. Praksis fra kommunene viser at det ikke er vanlig å merke og måle alle grensene til tilleggsjorden, og at de eksisterende grensene som gjerne stammer fra økonomisk kartverk legges til grunn.⁸⁸

⁸⁵ Etter samtale med og innsyn i delingssaker ved landbruksforvaltning i Marker, Eidsberg og Follo.

⁸⁶ Matrikkelloven 2005.

⁸⁷ Berg 2016

⁸⁸ Etter samtale med landbruksforvaltning i Marker, Eidsberg og Follo.

Oppmåling må være rekvirert innen 3 år etter at det er gitt samtykke til deling, jf. jordloven § 12 åttende ledd. Oversittes fristen faller delingssamtykket bort.

3.3.4 Konesjonsbehandling

Når de nødvendige offentlige tillatelsene i forbindelse med fradelingen foreligger, blir neste steg at kjøper søker om konsesjon for ervervet av tilleggsjorden. For erverv av bebygd landbrukseiendom gjelder unntaket om konsesjon når eiendommen ikke overstiger 100 dekar totalt, og der fulldyrket eller overflatedyrket jord ikke overstiger 35 dekar, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Det er likevel nødvendig med konsesjon uansett arealstørrelse ved erverv av ubebygd areal regulert til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 3. Konesjonsunntaket for ubebygd areal gjelder kun for areal regulert til annet enn LNFR. Ved salg av tilleggsjord er det dermed konsesjonsplikt uavhengig av arealgrensen ettersom tilleggsjord normalt fradeles tunet og bebyggelse og selges som et ubebygd landbruksareal. Dersom erverver skulle være av en stilling omfattet av konsesjonsfriheten i konsesjonsloven § 5, eksempelvis ektefelle, nærmere angitt slektning, eller odelsøver, vil det likevel ikke være nødvendig med konsesjon. Konesjonsfriheten for odelsøver og slektning er imidlertid betinget av at erververen flytter til eiendommen innen ett år og personlig bor der i minst 5 år, jf. konsesjonsloven § 5 andre ledd. Dette gjelder likevel kun for bebygd eiendom og vil dermed ikke være relevant ved erverv av tilleggsjord. I mange tilfeller er kjøpere av tilleggsjord gårdbrukere i området som er utenfor odelskrets og slekt, slik at det vil bli nødvendig med konsesjon for ervervet.

Kommunene fikk i 2004 myndighet til å behandle konsesjonssøknader.⁸⁹ Det er dermed kommunenes landbruksforvaltning som behandler både delingssamtykke etter jordloven og konsesjonssøknader. Det er mulig med parallell behandling av delingssøknad etter jordloven § 12 og konsesjon, og dersom det da ikke skulle bli innvilget delingssamtykke, bortfaller konsesjonssøknaden og konsesjonssøkeren får tilbakebetalt konsesjonsgebyret.⁹⁰ I vurderingen om det skal gis konsesjon er utgangspunktet formålene i konsesjonsloven § 1. Ettersom tilleggsjord er en landbrukseiendom, skal vurderingen også gjøres etter de særlige bestemmelsene i konsesjonsloven §§ 9 og 9 a som får anvendelse når eiendommen skal nyttes til landbruksformål. Momentene som skal tas i betraktning i konsesjonsvurderingen er hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, erververens skikkethet og om ervervet ivaretar en helhetlig ressursforvaltning og

⁸⁹ Landbruks- og matdepartementet 2017b, s. 5.

⁹⁰ Landbruks- og matdepartementet 2017b, s. 37.

kulturlandskapet, jf. konsesjonsloven § 9 første ledd. I tillegg skal det foretas en priskontroll etter konsesjonsloven § 9 a ved erverv av bebygde landbrukseiendom med mer enn 35 dekar dyrket mark, og alltid for erverv av ubebygde landbrukseiendom, slik som ved salg av tilleggsjord. Det er imidlertid unntak fra priskontroll ved erverv av ren skogeiendom, slik at prisen kan settes fritt ved salg av tilleggsskog.

Flere av vektleggingsmomentene er de samme som i delingsvurderingen etter jordloven, slik som bosetting, driftsmessig gode løsninger og kulturlandskapet. Departementets syn er at dette bør tolkes likt.⁹¹ Mange av disse avveiningene er allerede foretatt i delingssamtykket, og gjerne av samme saksbehandler, slik at konsesjonsvurderingen langt på veg er i mål allerede ved godkjent deling. Erververs skikkethet og prisen må dog vurderes. Ved salg av tilleggsjord er kjøper normalt en aktiv gårdbruker med erfaring fra landbruksdrift på egen eiendom, og anses dermed normalt som skikket.⁹² Det er åpning for at det også kan gis konsesjon til aksjeselskaper, jf. konsesjonsloven § 9 tredje ledd. Utgangspunktet er et ønske om at landbrukseiendommer stort sett skal eies av fysiske personer, men det fremgår av forarbeidene at det av hensyn til de som har sitt yrke i landbruket kan åpnes for konsesjon til aksjeselskaper, med henblikk på tilfeller der noen skal bo på eiendommen å drive den for selskapet.⁹³

Prisvurderingen er også et særlig moment som skal vektlegges når det skal gis konsesjon, jf. konsesjonsloven § 9 a. I forarbeidene fremgår det at selv om prisen skulle vurderes å være for høy, kan det likevel gis konsesjon dersom den helhetlige vurderingen som inkluderer alle vektleggingsmomentene skulle tale for konsesjon.⁹⁴ Videre går det frem at for å nå det landbrukspolitiske målet om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer er det nødvendig at prisene gjenspeiler verdien av eiendommens driftsgrunnlag og bostedsverdi, samtidig som det ikke er et mål i seg selv å fryse prisene med hensyn til eiendommens funksjon som grunnlag for belåning. Ved salg av tilleggsjord vil avkastningsverdien på jorden og skogen være utgangspunktet for priskontrollen. Selv om rene skogeiendommer er fritatt for priskontroll, kan det måtte gjøres verdivurdering av skog likevel der tilleggsjorden består av både jord og skog. Det er den framtidige årlige nettoavkastningen delt på en kapitaliseringsrentefot som danner grunnlaget for verdien. Dette er nærmere

⁹¹ Landbruks- og matdepartementet 2017b, s. 22.

⁹² Landbruks- og matdepartementet 2017b s. 28.

⁹³ Landbruksdepartementet 2003, s. 84.

⁹⁴ Landbruks- og matdepartementet 2017a, s. 142.

beskrevet i rundskriv M/3-2002.⁹⁵ For dyrket mark tar man med type produksjon, avlingsnivå, prisnivå og areal- og kulturlandskapstilskudd i vurderingen av produksjonsinntektene. I produksjonskostnadene inngår hovedsakelig kostnader til og med høsting av avlingen. Her inkluderes variable kostnader knyttet til såing, gjødsling, kalking og plantevern. Også faste kostnader til maskiner/utstyr og arbeidsvederlag tas med i beregningen. Arealets avkastningsverdi blir dermed jordbruksarealets nettoavkastning delt på kapitaliseringsrenten, som for tiden er satt til 4 % for jord og skog.⁹⁶ Verdivurderingen av skog følger samme tankegang som for dyrket mark, men her vil treslag, bonitet, stående tømmer, påregnelig årlig hogstkvantum, tømmerpriser, kostnader til avvirkning og skogpleie spille inn.⁹⁷ Oppsummert blir det en neddiskontering av årlig framtidig avkastning fra skogen. For å stimulere til salg av tilleggsjord kan det i konsesjonssammenheng tillattes et tillegg innenfor en ramme på 50 % av tilleggsjordens avkastningsverdi ved priskontroll av erverv av dyrket mark som tilleggsjord.⁹⁸

Det er anledning å gi konsesjon på vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd sett opp mot lovens formål, jf. konsesjonsloven § 11. Ifølge andre ledd kan det stilles vilkår om boplikt, og denne kan fastsettes å være personlig for eieren. Tilleggsjord er normalt ubebygd slik at vilkår om boplikt ikke blir aktuelt. Det har etter praksis imidlertid ikke vært uvanlig at det har blitt satt som vilkår at erververen av tilleggsjorden må bli boende på sin eksisterende landbrukseiendom som tilleggsjorden blir lagt til.⁹⁹

Ervervet av tilleggsjorden kan verken tinglyses eller matrikkelføres før konsesjon er gitt, jf. konsesjonsloven § 15. Det er her tale om at ervervet ikke kan tinglyses eller matrikkelføres. Grunneier kan forut for salget ved godkjent delingsstillatelse få oppmålt og matrikkelført de nye matrikkelenhetene, med mindre det i delingsvedtaket er satt vilkår om noe annet.

⁹⁵ Landbruksdepartementet 2002, s. 7.

⁹⁶ Landbruks- og matdepartementet 2017b, s. 25.

⁹⁷ Landbruksdepartementet 2002, s. 10.

⁹⁸ Landbruksdepartementet 2002, s. 10.

⁹⁹ Landbruks- og matdepartementet 2017b, s. 34.

3.3.5 Deling av eiendom i forbindelse med salg av tilleggsjord i jordskifteretten

Det er verdt å nevne at deling av landbrukseiendom i forbindelse med salg av tilleggsjord kan foretas av jordskifteretten. Jordskifteloven¹⁰⁰ § 3-7 trådte i kraft i 2016 sammen med den nye jordskifteloven. Bestemmelsen er et virkemiddel jordskifteretten kan bruke i rettsendrende saker¹⁰¹ for å dele og forme ut en eiendom med tilhørende bruksretter etter et fastsatt forholdstall. Ordlyden legger opp til at det forutsettes at det foreligger et sameie med bakgrunn i formuleringen om et fastsatt forholdstall. Det går dermed ikke klart fram om dette omfatter deling av eneeide landbrukseiendommer til tilleggsjord. Jordskifteloven 1979¹⁰² § 2 f omfattet deling av landbrukseiendom som skulle nyttes som tilleggsjord uten krav til et fastsatt forholdstall. Virkemidlet har vært mye i bruk av jordskifteretten for gjennomføring av frivillige avtaler om salg av tilleggsjord, også ved full rasjonalisering der kun tunet gjenstår. Tilfeller som gjaldt tunfradeling var i mange år omdiskutert, men det ble avklart ved endringslov¹⁰³ i 1998 at det også var hjemmel til deling også der kun tunet gjensto.

Av forarbeidene til dagens jordskiftelov fremgår det at intensjonen er å videreføre jordskifterettens hjemmel til å forme ut og dele landbrukseiendommer i forbindelse med salg av tilleggsjord.¹⁰⁴ Her nevnes både tilfeller der eiendommen deles mellom sameiere samt eiendom eid av en enkelt person eller rettssubjekt. Det er ønskelig å opprettholde muligheten for å kunne foreta gjennomføring av bruksrasjonaliseringer hos jordskifteretten som har kompetent erfaring med å sørge for tjenlige eiendomsløsninger til en lav kostnad.

Forarbeidene er dermed ganske tydelige på at meningsinnholdet i jordskifteloven 1979 § 2 f videreføres i jordskifteloven § 3-7. Kommentartutgaven til dagens jordskiftelov stiller seg imidlertid tvilende til at deling av eneeide landbrukseiendommer er videreført med ny lov i som trådte i kraft i 2016.¹⁰⁵ At lovteksten er så tydelig på at det må ligge til grunn et fastsatt forholdstall gjør det tvilsomt at det kan tolkes utvidende til å gjelde eneeide landbrukseiendommer, og at slike delinger faller utenfor jordskifterettens kompetanse etter § 3-7. Tilfeller der flere har gått sammen om å kjøpe en landbrukseiendom for så å fordele den som tilleggsjord er utvilsomt fortsatt innenfor jordskifterettens kompetanse. Når jordskifteretten behandler slike saker må det foreligge eller innhentes offentlige

¹⁰⁰ Jordskifteloven 2013.

¹⁰¹ Jordskifteloven kapittel 3.

¹⁰² Jordskifteloven 1979.

¹⁰³ Endringslov til jordskifteloven 1998.

¹⁰⁴ Landbruks- og matdepartementet 2012 s. 425.

¹⁰⁵ Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016, s. 70.

delingstillatelser, jf. jordskifteloven § 3-17 andre ledd. En fordel med at deling gjennomføres i jordskifteretten er at den kan ta i bruk andre virkemidler i forbindelse med å ordne bruksretter og liknende, samt mulighet til å fastsette uklare grenser.

3.4 Odelsloven

3.4.1 Odelsobjektet

Eiendom med fulldyrket eller overflatedyrket jord over 35 dekar, eller med produktiv skog over 500 dekar, regnes som odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Eventuelle andeler i realsameier medregnes i arealgrunnet. Arealkravet til odlingsjord har gradvis blitt hevet med årene. Ved innføringen av odelsloven i 1974 var arealkravet på 10 dekar landbruksareal. Dette ble hevet til 20 dekar i 2001, deretter 25 dekar jord og 500 dekar skog i 2009, og til dagens arealkrav i 2017.¹⁰⁶ Før 2009 var det krav om at eiendommen måtte kunne nyttes til landbruksdrift og at tilliggende rettigheter og andre forhold kunne trekkes inn i vurderingen. Vurderingen om en eiendom var odlingsjord var med det mer skjønnspreget, slik at en eiendom kunne regnes som odlingsjord selv om arealkravet ikke var oppfylt, og motsatt dersom den ble vurdert som ikke egnet til landbruksdrift. Ønsket om en nedtoning fra de skjønsmessige vurderingene over til en forenkling førte til lovendring i 2009 der utelukkende arealkravet ble bestemmende for om det er tale om odlingsjord eller ikke.¹⁰⁷ Oppfyller en eiendom odelslovens arealkrav regnes hele eiendommen som odlingsjord, også de delene som ikke består av dyrket mark og skog, slik som blant annet tunet og andre uproduktive arealer. Andre bruksnumre på samme eierhånd medregnes også når de må forstås å høre til under driftsenheten.¹⁰⁸ I tvilstilfeller om en eiendom kan regnes som odlingsjord er det mulighet å få avgjort spørsmålet ved skjønn, jf. § odelsloven § 6.

Den som fullfører odelshevdstiden på 20 år får odelsrett til eiendommen, jf. odelsloven § 7 første ledd. Eieren får ved utløp av odelshevdstiden status som odler og odlingsjorden går over til å bli odelsjord med påhvilende odelsrett, jf. odelsloven § 1. Odelshevdstiden regnes fra tidspunktet da eieren fikk full eiendomsrett, jf. odelsloven § 7 andre ledd. Forpaktning eller langsiktig leiekontrakt er ikke tilstrekkelig.¹⁰⁹ Odelshevdstiden legges sammen ved eierskifte til noen i rett nedstigende linje underveis i odelshevsperioden, jf. odelsloven § 10.

¹⁰⁶ Fremkommer av historiske versjoner av odl. § 2 på Lovdata.

¹⁰⁷ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 24.

¹⁰⁸ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 24.

¹⁰⁹ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011 s. 43.

3.4.2 Odelskretsen

I tillegg til odleren, den som i sin tid fullførte odelshevd, får også etterkommerne odelsrett til eiendommen, jf. odelsloven § 8 første ledd første punktum. Odelsretten springer ut fra odelshevderen, slik at odlers foreldre og søsken ikke får odelsrett. Odelsretten nedarves til odlerens etterkommere. Dette er likevel begrenset til etterkommere som har hatt foreldre som har eid hele eiendommen med odel, eller der noen av besteforeldrene har vært siste eier av hele eiendommen med odel. Odelskretsen vil for en eier med nedarvet odelsrett kunne være nåværende eier, hans/hennes barn, barnebarn, søsken, foreldre og foreldrenes søsken. Barnebarn har kun odelsrett i de tilfeller der besteforeldrene er siste eier av odelseiendommen. Før lovendring i 2014 som innskrenket odelskretsen, hadde også eiers nevøer og nieser odelsrett, og det var heller ikke krav om at etterkommerens besteforeldre var siste eier.¹¹⁰

Regelen i første punktum som setter grenser for hvilke av odlerens etterkommere som har odelsrett får den virkning at odelsrett tilegnes som en refleks av en overdragelse. Dette betegnes som refleksodel.¹¹¹ Dette kan eksempelvis gjøre seg gjeldende dersom odelseiendommen overtas av eiers bror, med den følge at brorens barn får odelsrett til eiendommen som følge av at deres far nå har blitt eier med odelsrett.

3.4.3 Odelsrekkefølgen

Prioriteten mellom odelsrettshaverne går fram av odelsloven § 12 første ledd første punktum som slår fast at eldre søsken går foran yngre med seg og sin linje. Odelsrekkefølgen bygger på et aldersprinsipp og et linjepsprinsipp.¹¹² Med aldersprinsippet har eldre søsken prioritet foran yngre. Samtidig gjelder det et linjepsprinsipp som innebærer at eldre søskens linjer går foran yngre søskens linjer. Det betyr at den eldste i en søskenflokk sine etterkommere går foran de yngre søsken. I første ledd andre punktum er det presisert at prioritetsordningen gjelder uansett kjønn og når etterkommerne er født.

Forrrangen til odelsjord mellom søsken og deres linjer gjelder kun én eiendom, jf. odelsloven § 14 første ledd. Har man overtatt en eiendom som oppfyller kravene til odlingsjord fra foreldrene eller andre slektninger i rett oppstigende linje, kommer man bak søsknene i odelsrekkefølgen dersom det er flere odelseiendommer, jf. odelsloven § 14 andre ledd. Har man allerede overtatt odelseiendom fra søsken eller søsken av foreldrene, gjelder det samme. Man stiller også bak søsknene i odelsrekkefølgen dersom hans etterkommere har overtatt

¹¹⁰ Landbruks- og matdepartementet 2013c, s. 20.

¹¹¹ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 52.

¹¹² Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 63.

eiendom fra slektninger i rett oppstigende linje eller fra hans søsken. Dersom rettshaveren tilbyr de yngre søskenlinjene å overta den første eiendommen til en pris fastsatt ved skjønn, gjelder likevel de vanlige prioritetsreglene, jf. odelsloven § 14 fjerde ledd. Rettshaveren kan velge å gå fra tilbudet når prisen for begge eiendommene er fastsatt i skjønn.

3.4.4 Innholdet i odelsretten

Odelsretten kan benyttes overfor odelsfremmede eller odelsrettshavere med dårligere prioritet som overtar odelseiendommen, jf. odelsloven § 19 første ledd første punktum. Det må være tale om en reell eiendomsovergang og det er uten betydning om overgangen er tinglyst.¹¹³ Om nødvendig må odelsretten gjøres gjeldende gjennom odelsløsningssak. Odelsretten kan også tas i bruk i en skiftesituasjon, jf. odelsloven § 19 første ledd andre punktum. Den som avhender odelsjord har ikke løsningsrett overfor kjøperen eller dens rettsetterfølgere, unntatt ved tvangssalg, jf. odelsloven § 19 tredje ledd. Selgeren kan dermed ikke løse eiendommen fra den han frivillig selger den til. Selve odelsretten går ikke tapt for eieren med denne bestemmelsen, men løsningsretten overfor kjøperen og dens rettsetterfølgere.¹¹⁴

Det er presisert i Ot.pr.nr. 59 s. 55 at delingsbestemmelsen etter jordloven står tilbake for retten til løsning etter odelsloven.¹¹⁵ Rt. 1998 s. 707 (Rennesøy) støtter opp om dette på s. 709:

«Det må anses som sikker rett at kravet om samtykke til deling ikke gjelder i tilfeller hvor det foreligger to eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, jf Rt. 1987 side 173 og Rt. 1991 side 1288, og Rygg/Skarpnes: Odelsloven med kommentarer, 3 utg 1992 side 63 flg.»

3.4.5 Preskripsjonsfrist og preskripsjonsvirkning

En odelsrettshaver må gå til odelsløsning innen seks måneder etter at overdragelsen ble tinglyst, jf. odelsloven § 40 første ledd. Dette omtales som foreldelsesfristen eller preskripsjonsfristen for å gjøre odelsretten gjeldende.¹¹⁶ Da odelsloven av 1974 ble vedtatt var preskripsjonsfristen på 2 år som i 1996 ble redusert til 1 år for deretter i 2009 å ytterligere bli nedkortet til 6 måneder.¹¹⁷ Dersom ny eier ikke tinglyser overdragelsen, begynner ikke preskripsjonsfristen å løpe slik at eiendommen i teorien kan løses på odal helt fram til ny eier har hevdet odal. Slekten taper dog odelsretten når odelsjorden har vært på fremmede hender i

¹¹³ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 110.

¹¹⁴ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 112.

¹¹⁵ Justis- og politidepartementet 1973, s. 55.

¹¹⁶ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 202.

¹¹⁷ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 203.

20 år uavhengig av tinglysing, jf. § odelsloven § 44. Preskripsjonsfristen avbrytes ved uttak av stevning mot ny eier for tingretten, jf. odelsloven § 60.

Virkningen av at preskripsjonsfristen oversittes går frem av odelsloven § 41. Første ledd gjelder preskripsjonsvirkningen overfor odelsfremmede hvor det slås fast at dersom ingen av odelsrettshaverne i odelskretsen til eiendommen gjør odelsretten gjeldende innen preskripsjonsfristen, taper slekten odelsretten til eiendommen. Odelsretten går tapt uavhengig av om odelsrettshaverne var klar over løsningsadgangen.¹¹⁸ Det er ingen regler om varsling av odelsrettshavere ved overdragelse av odelseiendom.

Når odelseiendom overdras til en odelsrettshaver lengre ute i odelsrekkefølgen er lovens utgangspunkt at odelsretten går tapt for de med bedre prioritet ved preskripsjonsfristens utløp, jf. § 41 andre ledd. Ut fra dette vil fars odelsrett gå tapt ved overdragelse til neste ledd. Også der eldste i en søskenflokk lar yngre bror/søster sitte med tinglyst hjemmel ut preskripsjonsfristen på 6 måneder går odelsretten tapt. Et viktig unntak fra dette er odelsloven § 43. Den gjelder for tilfeller der en uten best odelsrett har overtatt og sittet med odelseiendommen ut preskripsjonstiden. Som utgangspunkt skal de eldre søsken og deres linjer da ha tapt sin odelsrett. Etter § 43 første ledd første punktum er det kun løsningsretten overfor den yngre med sin linje som tapes, mens odelsretten overfor senere fremmede erververe eller dårlige prioriterte odelsrettshavere består for de eldre søsken uavhengig av preskripsjonsfristen. Eldre søsken skal dermed kunne la yngre søsken overta uten å selv miste sin odelsrett, men de må stå tilbake for den yngre overtakers linje. De yngre søsknene av avhenderen har fremdeles odelsretten i behold ettersom preskripsjonsfristen ikke begynte å løpe for disse, men de stiller med dårligere prioritet enn de eldre søsknene og deres linjer. Unntaket i odelsloven § 43 første ledd er betinget av at avhendingen av odelsjorden er frivillig og likt med dette regnes overtakelse ved arv, jf. odelsloven § 43 første ledd tredje punktum. Ved tvangssalg av odelseiendom i tilsvarende situasjon som ovenfor nevnt har også de øvrige i odelskretsen enn de eldre søsknene odelsretten i behold, jf. odelsloven § 43 andre ledd.

¹¹⁸ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 210.

3.4.6 Odelsløsningssak

En odelsrettshaver kan gå til løsningssak mot eieren med dårligere eller uten odelsrett og avbryte foreldelsesfristen ved stevning til tingretten ved den rettskrets eiendommen er lokalisert, jf. odelsloven § 60. Det er ikke anledning til å omgjøre overdragelsen etter at odelsløsningssak er reist, også selv om slik tilbakeføringsrett var avtalt mellom kjøper og selger i kjøpsavtalen, jf. odelsloven § 62. Avtalepartene kan dermed ikke sikre seg mot odelsløsning ved å gjøre om handelen dersom det skulle bli reist odelsløsningssak.

En odelsløsningssak består hovedsakelig av behandling av løsningsspørsmålet samt utmåling av odelstakst. Odelsløsningssak følger tvistelovens saksbehandlingsregler såfremt ikke annet er fastsatt i odelsloven kapittel XIV, jf. odelsloven § 59. Utmålingen av odelstaksten følger i det vesentlige saksbehandlingsreglene i skjønnsloven kapittel 1, jf. odelsloven § 66. Det er anledning til å behandle løsningsspørsmålet og odelstakst både samlet og separat, jf. odelsloven §§ 65 og 64.

Odelstaksten verdsettes ut fra naturlig og påregnelig bruk etter forholdene på stedet, og som kan forenes med at eiendommen hovedsakelig blir brukt til landbruksformål, jf. odelsloven § 49 første ledd. Det er dermed hovedsakelig en landbruksrelatert bruk som skal legges til grunn. Prinsippet ved odelstakst er utdypet i Ot.prp. nr. 59¹¹⁹:

«Departementet er samd med Utvalet i at prinsippet ved odelstakst bør vere at ein som utgangspunkt byggjer på bruksverdien av eigedomen til landbruksdrift, men slik at ein etter tilhøva tar omsyn til visse pårekelege verdjar ut over denne. Såleis bør det kunne takast eit visst omsyn til tilleggsverdjar ved pårekeleg endra utnytting på sida av det landbruksmessige, ja til og med utanom dette dersom det er grunnlag for å disponere særskilt over somme deler av eigedomen, t. d. sal av tomt til bustadhus. Verdsetjinga ved odelstakst bør likevel gjerast ut frå det syn at eigedomen i det store og heile skal nyttast til landbruksføremål.»

Forholdet mellom odelstakst og konsesjonspris ble avklart i Rt. 1998 s. 1389 (Torderud). Der slås det fast på side 1394 at odelstakst beregnes ut fra en bruksbestemt salgsverdi hvor verdsettelsen må gjøres ut fra en mer allsidig vurdering enn ved konsesjonsbehandling, og at konsesjonspris ikke representerer noen øvre grense for hva en odelstakst kan være. Det er dermed ikke noen garanti for at konsesjonspris og odelstakst vil være samsvarende. Som

¹¹⁹ Justis- og politidepartementet 1973, s. 34-35.

tidligere beskrevet i oppgaven¹²⁰, kan det ved dyrket mark tillates et avkastningsverditillegg på 50 % ved priskontrollen. Dette for å stimulere til mer salg av tilleggsjord. Det kan medføre at konsesjonsprisen kan bli høyere enn odelstakst for tilleggsjord i form av dyrket mark.

Vinner saksøkeren fram i odelssøksmålet, blir eieren pålagt å skrive ut skjøte til saksøkeren mot betaling av løsningssummen fastsatt i odelstaksten, jf. odelsloven § 70 første ledd. Fordeling av sakskostnader i forbindelse med odelsløsningssaken følger tvistelovens¹²¹ sakskostnadsregler, jf. odelsloven § 59. Hovedregelen er at parten som vinner saken har krav på å få dekket sine sakskostnader fullt ut fra motparten, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Ved medhold i løsningsadgang for odelsløseren betyr det at kjøperen av tilleggsjorden må dekke sakskostnadene. Sakskostnadene i forbindelse med odelstaksten fordeles etter skjønnsprosessloven § 42, jf. odelsloven § 66. Der er hovedregelen at sakskostnadene dekkes av parten som har interesse av inngrepet. I odelsløsningssaker vil det være odelsløseren. Ved et eventuelt overskjønn begjært av saksøkte alene stilles det vilkår om at saksøkte må komme bedre ut av det enn ved underskjønnet, jf. skjønnsprosessloven § 54 a.

3.4.7 Odelsfraskrivelse

En odelsrettshaver har ikke anledning til å overføre odelsretten sin til noen andre, men kan likevel velge å fraskrive seg odelsretten overfor enkelte eller fullstendig, jf. odelsloven § 25. Fraskrivelse overfor enkelte innebærer at odelsrettshaveren kun binder seg til ikke å gjøre løsningsretten gjeldende overfor en enkelt ved en fremtidig overdragelse. Full fraskrivelse innebærer at all odelsrett til eiendommen fraskrives. Det er imidlertid bare den «aktive odelsretten» som regnes som fraskrevet.¹²² Skulle odelsrettshaveren som har skrevet fra seg retten en gang bli eier uten at den har blitt preskribert etter reglene i odelsloven kapittel X, vil odelsretten likevel være i behold.

Ved lovendringen i 2009 ble det inntatt i bestemmelsen at odelsfraskrivelse må være skriftlig for å kunne bli ansett gyldig.¹²³ En odelsrettshaver er dermed ikke bundet av et muntlig utsagn om fraskrivelse. Fraskrivelsen kan settes opp som et formelt dokument med underskrivelse og vitnebekreftelse, uten at intensjonen er å stille så strenge krav. Det er tilstrekkelig å skriftlig besvare bekreftende på en forespørsel om odelsfraskrivelse.

¹²⁰ Kapittel 3.3.4

¹²¹ Tvisteloven 2005.

¹²² Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 150.

¹²³ Landbruks- og matdepartementet 2009, s. 122.

3.4.8 Fradelte tomter og regulerte områder

Grunn som er regulert til utbygging og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller til forsvaret, kan ikke odles, jf. odelsloven § 5. Slik grunn kan heller ikke løses på odel med mindre det på løsningstidspunktet foregår landbruksdrift og det er påregnelig at dette vil fortsette de neste 15 årene, jf. odelsloven § 22 første ledd andre punktum. Fradelte tomter til bolighus, forretningsbygg, industriforetak, lager, naust, garasje eller lignende kan heller ikke løses på odel jf. odelsloven § 22 første ledd første punktum. Odelsfriheten gjelder ved gjennomført fradeling, det vil si ved endelig matrikkelføring.¹²⁴

3.4.9 Tilleggsjord innlemmes i kjøpers odlings- eller odelsjord

Ved kjøp av tilleggsjord godkjent av departementet går jorden inn under odel eller odling på kjøpers eiendom, jf. odelsloven § 16 fjerde ledd første punktum. Er kjøpers eksisterende eiendom under odling går den ervervede tilleggsjorden inn under denne odling og vil oppnå odelsjordstatus samtidig med den eksisterende eiendommen.¹²⁵ Er kjøpers eksisterende eiendom odelsjord blir tilleggsjorden en del av denne odelsjorden med kjøpet. Dersom tilleggsjorden som selges fra før av er odelsjord går denne først inn under odel eller odling på kjøpers eiendom når preskripsjonsfristen er ute, jf. odelsloven § 16 fjerde ledd første punktum. Det vil si etter seks måneder fra tinglyst overdragelse, jf. odelsloven § 40 første ledd.

Rettsstilstanden før 1974-loven var at tilleggsjorden måtte odelshevdes på vanlig måte. Da kunne situasjonen bli slik at hovedeiendommen og tilleggsjorden hadde ulik odelsstatus. Bakgrunnen for bestemmelsen om at tilleggsjord går inn under odel eller odling på erververeiendommen var å unngå slike kompliserte odelsrettslige forhold.¹²⁶

3.4.10 Tilbudsregelen

Odelsloven §§ 20 – 20 c hjemler en særskilt ordning der eieren kan tilby odelsrettshavere å overta odelseiendommen forut for en overdragelse uten å være bundet av tilbudet. Dette betegnes som tilbudsregelen eller interpellasjonsretten.¹²⁷

Dersom eieren har til hensikt eller vurderer å avhende odelsjord eller deler av den til noen uten best odelsrett eller odelsfremmede, kan han gi tilbud til en eller flere odelsrettshavere om å gå inn i kjøpstilbudet, jf. odelsloven § 20 første ledd. Eierens er ikke bundet til å selge selv

¹²⁴ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 138.

¹²⁵ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 91.

¹²⁶ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 94.

¹²⁷ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 117.

om noen av odelsrettshaverne skulle takke ja, jf. odelsloven § 20 tredje ledd. Dersom odelsrettshaverne som har fått tilbudet avslår eller ikke svarer innen fristen, som ikke kan settes kortere enn to måneder, jf. odelsloven § 20 a første ledd andre punktum, mister de løsningsretten mot erververen gitt at den blir solgt innen to år etter tilbudsfristens utløp, jf. odelsloven § 20 b første ledd. Således kan tilbudsregelen benyttes for få avklart det odelsrettslige forut for et eierskifte hvor odelsløsning normalt kan bli aktuelt uten at eieren blir bundet til å selge. Tilbudet må fremsettes skriftlig, og det samme gjelder et eventuelt svar på tilbudet, jf. odelsloven § 20 a andre ledd. En odelsrettshaver som avslår et tilbud i forbindelse med salg til en odelsrettshaver med dårligere prioritet, mister ikke odelsretten til eiendommen som følge av avslaget, men blir stående etter den yngre og dens linje i odelsrekkefølgen, jf. odelsloven § 20 b første ledd andre punktum.

Erververen kan være navngitt, men tilbudsregelen får også virkning i de tilfeller der det ikke foreligger en avtale med en konkret person, jf. odelsloven § 20 andre ledd. Det er videre et krav om at vilkårene i tilbudet må være «reelle og sakleg velgrunna», jf. odelsloven § 20 b første ledd første punktum. Av forarbeidene fremgår det at intensjon med dette vilkåret er å hindre misbruk av tilbudsregelen i form av å konstruere tilbud det ville vært vanskelig for odelsrettshavere å akseptere.¹²⁸

Om det i svaret på tilbudet blir tatt forbehold om at vederlaget skal fastsettes etter odelstakst ved skjønn, regnes dette ikke som avslag, jf. odelsloven § 20 b andre ledd. Det er den som har mottatt tilbudet som bærer kostnadene ved taksten etter skjønnsloven¹²⁹ § 42 første og andre ledd, jf. odelsloven § 20 c første punktum. Eieren kan velge å ikke selge, jf. odelsloven § 20 tredje ledd, og dersom taksten i et slikt tilfelle blir satt lavere enn det opprinnelige tilbudet, bærer eieren kostnadene ved taksten, jf. odelsloven § 20 c andre punktum.

Tilbudsregelen får også virkning ved delavståelser, jf. formulering «delar av odelsjorda» i odelsloven § 20 første ledd første punktum. I forarbeidene presiseres det at det etter departementenes syn må foreligge delingssamtykke etter jordloven for at et tilbud om kjøp av deler av odelsjorden skal få rettsvirkninger overfor odelsrettshavere.¹³⁰

¹²⁸ Landbruks- og matdepartementet 2009, s. 120.

¹²⁹ Skjønnsprosessloven 1917.

¹³⁰ Landbruks- og matdepartementet 2009, s. 119.

3.4.11 Urimelighetsregelen i odelsloven § 21

Odelsløsning etter de vanlige reglene kan nektes dersom det etter forholdene vil være «klårt urimelig» om den eldre fikk drive den yngre bort, jf. odelsloven § 21 første ledd. Momentene som det «mellom anna» kan legges vekt på i urimelighetsvurderingen tar sikte på søskenforhold der den yngre har vært aktiv og hjelpsom og regnes som skikket til å drive eiendommen, samtidig som den eldre har vært fraværende og har yrke eller utdanning utenfor landbruket. Av NOU 1972:22 side 70 fremgår det at:

«...Det er ei individuell skjønnsmessig vurdering retten her skal føreta. Paragrafen nemner nokre viktige vurderingsmoment, men opprekninga er ikkje uttømmende, også andre moment enn dei som er nemnde kan telje med. I nemninga «klårt urimeleg» ligg at det må vere ei monaleg overvekt av omsyn som talar mot å tillate løysing.»

I Rt. 1988 s. 161 (Opstad Vestre) tar retten utgangspunkt i forarbeidene og uttaler at *«Dette må innebære at bestemmelsen får anvendelse når de interesser som odelsløseren fremmer, er så beskjedne etter art og styrke i forhold til hva saksøkte i tilfelle må ofre, at resultatet blir klart urimelig.»* Det er med andre ord en høy terskel for nektelse av odelsløsning etter odelsloven § 21. Foreliggende rettspraksis vedrørende urimelighetsregelen i odelsloven § 21 viser at det skal atskillig til for at prioritetsrekkefølgen skal fravikes.¹³¹ Høyesterett har nektet odelsløsning etter § 21 ved kun fire tilfeller.¹³² Enkeltmomenter som utmerker seg i urimelighetsvurderingene foretatt av Høyesterett er forskjell i tilknytning til eiendommen og eierne, forskjell i slektsnærhet og forskjell i tilknytning til landbruksnæringen.¹³³ Det skal også mye til for at siste eiers livsarvinger skal nektes odelsløsning overfor fjernere beslektede odelsrettshavere. I den ferskeste høyesterettsdommen¹³⁴ der odelsløsning ble nektet, uttaler retten at partenes landbruksmessige tilknytning og egnethet til drift står sentralt i urimelighetsvurderingen, og ikke innsats med pleie og omsorg. Her var imidlertid begge partene livsarvinger av siste eier.

Odelsloven § 21 gjaldt opprinnelig adgang til nektelse av odelsløsning mellom søsken. I 2009 ble dette utvidet til å kunne få anvendelse også i tilfeller der odelseiendommen er overtatt av andre odelsrettshavere eller odelsfremmede, jf. odelsloven § 21 andre ledd. Her kreves det

¹³¹ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 126.

¹³² Rt. 1984 s. 1339 (Ofthenes), Rt. 1988 s. 161 (Opstad Vestre), Rt. 1992 s. 1 (Lien og Øiestueskogen) og Rt. 2013 s. 1464.

¹³³ Rygg, Skarpnes og Falkanger, 2011 s. 132.

¹³⁴ Rt. 2013 s. 1464.

også at det vil være «klårt urimeleg» om løsningsmannen fikk drive bort eieren. I Rt. 2013 s. 1464 er det uttalt at urimelighetsvurderingen etter første og andre ledd blir den samme.

I lovproposisjonen er utvidelsen til eiere uten odelsrett i odelsloven § 21 andre ledd gitt en nærmere begrunnelse:

«Departementet mener prinsippet i § 21 bør utvides slik at et løsningskrav kan stoppes også hvor det er rettet mot en uten odelsrett. Dette fordi eier og kjøper kan ha nære relasjoner selv om kjøper ikke har odelsrett. I noen slike situasjoner vil det kunne fremstå som urimelig om den odelsberettigede fikk anledning til å løse eiendommen. Et eksempel kan være hvor en barnløs eier overdrar eiendommen til naboens barn som nærmest har vært som eierens barn eller fosterbarn. Et annet eksempel kan være hvor eiendommen er overdratt til en nabo som gjennom lang tid har vært en omsorgsperson for eieren.»

Utvalget i NOU 2003:26 bemerker imidlertid at løsningsmannen står sterkere i konkurransen overfor en odelsfremmed enn hvor nektelse vurderes overfor en eier med odelsrett.¹³⁵ Ut fra dette er det forutsatt at terskelen er enda høyere i slike tilfeller. Det er likevel i tråd med tidligere høyesterettspraksis om at forskjell i slektstilknytning til eiendommen kan tillegges vekt, og at en odelsløser med det vil stille sterkere overfor en eier uten odelsrett. Etter Falkanger og Skarpnes` syn vil utvidelsen i nektelsesadgangen i tilfeller der eieren er uten odelsrett neppe medføre endringer i retningslinjene som Høyesterett har trukket opp.¹³⁶

Utvidelsen i odelsloven § 21 andre ledd er temmelig ny, og det foreligger foreløpig ikke høyesterettspraksis om løsningsnekt i tilfeller der eieren er uten odelsrett. Et par lagmannsrettsavgjørelser finnes imidlertid. I LG-2012-174903 ble odelsløsning ikke ansett som klart urimelig med henvisning til at det må sterk interesseovervekt til, noe som ikke var tilstrekkelig i denne saken. Retten fremhevet at terskelen er noe høyere for å nekte odelsløsning etter odelsloven § 21 andre ledd. I LG-2015-192544 ble derimot odelsløsning nektet under dissens. Her var det stor forskjell i tilknytning mellom eier uten odelsrett og odelsløser. Eier uten odelsrett hadde hatt nært og langvarig tilknytning til odelseiendommen og tidligere eiere, samtidig som odelsretthaver hadde fjernt forhold til eiendommen slik at det ble ansett som klart urimelig med odelsløsning.

¹³⁵ NOU 2003:26, s. 112.

¹³⁶ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 131.

3.4.12 Odelsfrigjøring

Tidligere var det hjemmel i odelsloven § 31¹³⁷ for kjøper å søke om å frigjøre tilleggsjord for odel når myndighetene hadde godkjent at kjøperen burde få kjøpe tilleggsjord, jf. den opphevede odelsloven § 31 første ledd første punktum. Det var imidlertid et vilkår at det ikke skulle være tvil om at hensynet til odelsrettshaverne måtte vike for den driftsmessige gode løsningen, jf. den opphevede odelsloven § 31 første ledd andre punktum. Bakgrunnen for bestemmelsen var å legge til rette for bruksrasjonaliseringer i landbruket, der odel kunne komme inn som hindring av dette ved salg av tilleggsjord.¹³⁸

Adgangen til slik odelsfrigjøring ble imidlertid opphevet i 2014 med den begrunnelse at det var få søknader om odelsfrigjøring, samt at bruk av tilbudsregelen i odelsloven § 20 og innkrenking av odelskretsen ga grunn til å tro at antallet odelsfrigjøringssaker ville gå ytterligere ned.¹³⁹

3.4.13 Eiendommens odelsstatus ved fradeling og salg av tilleggsjord

Ved salg av tilleggsjord fra en odelseiendom kan det spørres hvordan delingen påvirker eiendommens odelsstatus, herunder odelsstatusen på både fradelt tilleggsjord og resteiendommen. Eksempelvis hvorvidt areal fradelt til tilleggsjord blir odelsfri dersom den er under odlingsjordkravet på 35 dekar dyrket mark eller 500 dekar skog, samt resteiendommens odelsstatus.

I odelsloven § 23 går det frem at eiendom som etter endring av forholdene ikke lenger fyller odlingsjordvilkårene ikke kan løses på odel. Ordlyden tilsier at en eiendom må oppfylle vilkårene for odlingsjord for å kunne løses på odel. Rygg, Skarpnes og Falkanger mener formuleringen er misvisende og bemerker at parseller som fradeles fra odelsjord, eksempelvis skogteig på under 500 dekar som ikke oppfyller odlingsjordkravet, likevel kan løses på odel, med mindre det skulle foreligge odelsfrihet etter odelsloven §§ 22, 23 eller 24.¹⁴⁰ Dette bygger på eldre teori og praksis om «en gang odelsjord – alltid odelsjord». I Rt. 1972 s. 1274 (Haugerud) er retten tydelig på at parseller, selv om de ikke oppfyller kravene til odlingsjord, kan løses på odel:

«Dette [odelsloven § 23] gjelder ikke for parseller som er skilt ut fra et odelsgods; ved en rekke dommer er det fastslått at de kan være gjenstand for odelsløsning, selv om de ikke ville

¹³⁷ Opphevet i 2014.

¹³⁸ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 173.

¹³⁹ Landbruks- og matdepartementet 2013c, s. 7.

¹⁴⁰ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 142.

kunne odelsheves, fordi de ikke tilfredsstillt fordringene til «jord på landet». Men her er forutsetningen at de er skilt fra et odels gods, og løses av en med odelsrett til dette.»

Retten åpner imidlertid opp for at odelseiendommen som helhet kan miste sin odelsstatus som følge av endrede forhold:

«Annerledes mener jeg saken stiller seg når det er selve odelsgodset, hovedbølet, som har endret karakter, slik at det ikke lenger har den nødvendige tilknytning til jordbruksnæringen. Er her karakteren av «jord på landet» falt bort, da faller også løsningsretten bort.»

Da dommen ble avsagt gjaldt krav om tilknytning til jordbruksdrift for odlingsjord. I dag er det utelukkede arealkrav som er bestemmende i den sammenheng, men dommen er likevel retningsgivende i forholdet mellom odlingsjordkravet i odelsloven § 2 og odelsloven § 23. Ut fra dette vil tilleggsjord som fradeles og selges fra odelseiendom, uavhengig av om arealkravet i odelsloven § 2 er oppfylt, kunne løses på odel. Å dele opp tilleggsjordsalget i mindre enheter under arealkravet vil dermed ikke medføre at parsellene blir odelsfrie.

Ifølge dommen er saken en annen når det gjelder odelsstatusen til selve odelsgodset, eller hovedbølet. Dette vil være resteiendommen etter at tilleggsjorden er fradelt, og denne vil miste sin odelsjordstatus dersom den ikke lenger oppfyller vilkårene til odlingsjord. Ved full rasjonalisering er det naturlig å anse gjenværende tun som hovedeiendommen tilleggsjorden er fradelt og solgt fra. Etter dommens føringer vil denne i tråd med odelsloven § 23 bli å anse som odelsfri når den ikke lenger oppfyller odlingsjordskravet.

Til forskjell fra situasjoner der grunneier blir sittende igjen med tunet forekommer det at tunet og jordbruksarealet fradeles og selges separat i en og samme omgang. Ut fra det som fremkommer over skal tunet da ikke kunne odelsløses ettersom det ved delingen kommer under odlingsjordkravet. Det kan også spørres om fradelingen av tunet vil medføre odelsfrihet i form av fradelt tomt etter odelsloven § 22. I Rt. 1988 s. 330 (Nygård) kom retten til at tunet med våningshus og driftsbygninger ikke kunne anses å være odelsfri i form av å være fraskilt tomt til bolig etter odelsloven § 22. Fradelingstillatelsen ble ansett å bygge på sviktende grunnlag, der det ble forutsatt at tilleggsjorden ble godkjent odelsfrigjort, noe som ikke ble tilfelle. Delingssamtykket måtte dermed vike for hensynet til at odelsrettshaveren kunne løse hele eiendommen. På side 334 bemerker retten:

«I alminnelighet må det imidlertid legges til grunn at våningshuset faller utenfor § 22, og noen særlig grunn til at det ikke skulle falle utenfor i denne sak, foreligger ikke. Våningshuset

er det eneste bolighus på eiendommen. Når eiendommen for øvrig ikke er gjort odelsfri, ville det etter min mening være lite forenlig med odelsrettens formål om ikke våningshuset med tilhørende tomt kunne løses på odel sammen med resten av eiendommen.».

Det man kan trekke ut fra de to høyesterettsdommene er at i de tilfeller grunneier blir sittende igjen med tunet i eierskap vil det bli odelsfritt etter odelsloven § 23 grunnet skifte av tilhøva i form av å ikke lenger oppfylle odlingsjordvilkårene. Men i de tilfeller der tun og jordbruksareal deles og selges samtidig eller nært opp til hverandre slik at det er åpning for å løse hele eiendommen samlet, kan likevel tunet løses på odel, da hensynet til odelsrettshaveres mulighet til å kunne løse hele eiendommen må veie tyngst. Ellers bemerket Høyesterett at tunfradeling i alminnelighet faller utenfor odelsfriheten for tomtefradelinger etter odelsloven § 22. Likevel slår odelsfriheten i odelsloven § 23 som følge av «skifte av tilhøva» inn på det gjenværende tunet når det bare er tilleggsjorden som avhendes.

3.5 Skatteloven

3.5.1 Skattefritak ved realisasjon av gårdsbruk

Etter skatteloven¹⁴¹ § 9-13 første ledd er gevinst ved realisasjon av alminnelig gårdsbruk eller skogbruk til arveberettiget fritatt for skatteplikt. Skattefritaket er videre betinget av at vederlaget ikke overstiger tre fjerdedeler av antatt salgsverdi samt at eieren har eid eiendommen i minst ti år forut for realisasjonen. Etter arveloven¹⁴² § 3 regnes slektninger til og med barnebarn av arvelaters besteforeldre som arveberettigede, det vil si til og med søskenbarn av arvelater.

3.6 Avhendingsloven

3.6.1 Overordnede bestemmelser

Avhendingsloven¹⁴³ omfatter overdragelser av fast eiendom som skjer ved frivillig salg, bytte eller gave, jf. avhendingsloven § 1-1. Grunn regnes her som fast eiendom, slik at avhendingsloven kan regulere overdragelser av tilleggsjord. Det er imidlertid anledning for kjøper og selger å avtale fravikelse fra loven, jf. avhendingsloven § 1-2 første ledd.

¹⁴¹ Skatteloven 1999.

¹⁴² Arveloven 1972.

¹⁴³ Avhendingsloven 1992.

3.6.2 Mangler

Det foreligger mangel ved eiendommen dersom selgeren har unnlatt å gi opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som selgeren var kjent med eller burde kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, jf. avhendingsloven § 3-7 første punktum. Den manglende opplysningen fra selger må i tillegg ha innvirket på avtalen jf. avhendingsloven § 3-7 andre punktum. Det foreligger også en mangel dersom selger har gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, og dette har innvirket på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-8. Regelen er objektiv, slik at det foreligger mangel dersom omstendighet ved eiendommen ikke samsvarer med opplysning også når selger ikke kan klandres for dette.¹⁴⁴ Disse bestemmelsene omtales som selgers opplysningsplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt fremgår av avhendingsloven § 3-10 som innebærer at kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller burde kjenne til ved avtaleinngåelsen, jf. første ledd. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker likevel ikke virkningene av manglende opplysninger om eiendommen etter § 3-7.

Ved foreliggende mangel kan kjøper kreve retting etter § 4-10, prisavslag etter § 4-12, heving, erstatning etter § 4-14, tilbakeholdelse av kjøpesummen etter § 4-15, jf. avhendingsloven § 4-8.

3.6.3 Rettsmangel

Avhendingslovens regler om mangler får anvendelse også dersom det ikke går frem av avtalen at kjøper skal overta eiendommen med de avgrensninger som følger av en tredjepersons eiendomsrett, panterett eller annen rett i eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-17 første ledd. Forarbeidene presiserer at med «annen rett» siktes det ikke bare til leieretter, bruksretter, servitutter osv., men også til lovfestede retter slik som odelsrett.¹⁴⁵ Om det foreligger en rettsmangel beror på en vurdering i lys av selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt jf. avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-10, jf. at «føresegnene om manglar gjeld tilsvarande». Dette vil dermed måtte vurderes ut fra de konkrete forholdene i den enkelte saken. Det kan nevnes at et mindretall i Sivillovbokutvalget gjorde framlegg om en paragraf som ville gitt kjøper rett på erstatning fra selger for tap som følge av odelsrett til eiendommen, med objektivt ansvar for selger.¹⁴⁶ Dette begrunnet med at det er selgeren som i de fleste tilfeller er nærmest til å vite om odelsforholdene. Gjeldende rett er imidlertid at det i

¹⁴⁴ Justis- og politidepartementet 1991, s. 91.

¹⁴⁵ Justis- og politidepartementet 1991, s. 115.

¹⁴⁶ Justis- og politidepartementet 1991, s. 53.

vurderingen om det foreligger en rettsmangel må til en konkret avveining i lys av opplysningsplikten og undersøkelsesplikten ut fra den enkelte sakens forhold.

Dersom det foreligger en rettsmangel kan kjøper gjøre gjeldende de vanlige misligholdkravene i avhendingsloven § 4-8 bortsett fra retting, jf. avhendingsloven § 4-17 første ledd andre punktum. Å rette opp i en rettsmangel er ikke mulig for selger. Kjøper kan imidlertid kreve erstatning etter avhendingsloven § 4-14 for direkte økonomisk tap som følge av mangelen, uavhengig av om det foreligger skyld på selgerens side, jf. avhendingsloven § 4-14 første ledd. Har selgeren skyld i mangelen eller tapet kan også indirekte tap kreves erstattes, jf. avhendingsloven §§ 4-14 andre ledd og 7-1 andre ledd.

4 EMPIRI

4.1 Innledning

Empirien til underproblemstilling 1 er innhentet gjennom intervjuer med tre grunneiere som har fradelt og solgt tilleggsjord, to fra Follo og én fra Indre Østfold. Materialet fra hvert intervju med grunneierne presenteres som selvstendige «caser», dette for å få fram hver enkelt saks særegne forhold. For å danne et helhetsbilde og økt forståelse av sakene innledes det med bakgrunnsinformasjon i den enkelte saken. Deretter fremlegges den sentrale empirien vedrørende det odelsrettslige.

Empirien til underproblemstilling 2 er innhentet gjennom intervjuer med Marker kommune, Eidsberg kommune og Follo landbrukskontor og tar for seg praksis i delingssaker og odelsrettens rolle i dette. Gjennom intervjuene har det også fremkommet generell praksis i saksgangen ved fradeling og salg av tilleggsjord hos de ulike landbruksforvaltningene. Dette som bakgrunnsinformasjon før praksisen om hvordan det odelsrettslige blir tatt stilling i saksbehandlingen fremlegges. Til forskjell fra empirien fra grunneierne presenteres empirien fra landbruksforvaltningene samlet under hvert tema. Dette for å unngå gjentakelser, da en del av empirien fra de ulike landbruksforvaltningene er sammenfallende.

4.2 Grunneiere som har fradelt og solgt tilleggsjord

4.2.1 Grunneier 1 Follo

Bakgrunnsinformasjon

Grunneier fradelte og solgte ca. 360 dekar dyrket mark og ca. 70 dekar skog som tilleggsjord og ble sittende igjen med et tunareal på ca. 9 dekar. Landbrukseiendommen har vært i slekten siden begynnelsen av 1930-tallet. Grunneier drev jorden selv fram til 2010, og har deretter leid bort jorden til aktiv driver i området.

Bakgrunnen for at jordbruksarealet ble fradelt og solgt var at hverken grunneier eller neste generasjon hadde interesse for gjenopptagelse av egen drift. I tillegg var det betydelig etterspørsel etter jordbruksareal i området. Fradeling og salg av jordbruksarealet ville også medføre en verdistigning på gjenværende tun, hvor fradeling innebærer at tunet blir til en fritt omsettelig boligeiendom.

Fradelingen og salget av tilleggsjorden ble slutført i januar 2019, etter en to år lang prosess. Tilleggsjorden ble solgt og lagt til naboeiendommen som hadde planer om selvstendig drift,

og som med kjøpet fikk styrket sitt arealgrunnlag. Ettersom kjøper av tilleggsjorden ikke drev selvstendig på egen landbrukseiendom på søketidspunktet, var det ikke rett fram å få godkjent fradelingen og salget av tilleggsjorden. Imidlertid kunne kjøper vise til driftsplan med intensjon om aktiv drift av eget jordbruksareal samt den omsøkte tilleggsjorden, slik at fradelingen og salget av tilleggsjorden omsider ble godkjent.

Håndtering av odelsretten

Til landbrukseiendommen var det tale om en odelsberettiget datter. Hun ble involvert i prosessen med fradelingen og salget av tilleggsjorden og var enig med sin far om at dette var en formålstjenlig løsning. Hun hadde ikke interesse av å gjenoppta selvstendig landbruksdrift på eiendommen i fremtiden. Odelsspørsmålet ble dermed løst ved at det på uformelt grunnlag ble enighet om at odelsretten ikke ville bli gjort gjeldende ved salget av tilleggsjorden.

Grunneieren poengterte at odelsretten i dette tilfellet ikke hadde så mye å si ettersom det måtte bli lagt store penger på bordet for å få løst tilleggsjorden på odel. Tilleggsjorden som skulle selges var av betydelig størrelse og med et svært høyt avlingsnivå, og dermed av stor prismessig verdi. Det var altså samstemthet om fradelingen og salget mellom odelsrettshaver og grunneier, slik at odelsretten ikke spilte noen avgjørende rolle. Det var heller ikke behov for formell fraskrivelse av odelsretten i dette tilfellet.

Kjøperen av tilleggsjorden, som var eier av naboeiendommen, hadde god kommunikasjon og samarbeidet med selger i prosessen med fradelingen og salget av tilleggsjorden, og kjøper sto for kostnadene til advokatbistand. Det var god dialog mellom kjøper og selger og det var klarhet rundt hvilken odelskrets det var tale om og at odelsberettiget datter ikke hadde til hensikt å gjøre gjeldende odelsretten. Det odelsrettslige var dermed ukomplisert og det var ikke nødvendig å innta forbehold i kjøpsavtalen mellom selger og kjøper om eventuelle odelsrettslige komplikasjoner.

På spørsmål om hva grunneier ville gjort i en tenkt situasjon der forholdet til odelsrettshavere hadde vært mer komplisert, eksempelvis med kapitalsterke søsken kapable til å løse tilleggsjorden på odel, svarte grunneier at det sannsynligvis ville blitt foretatt fradeling og salg. Om det da skulle komme odelskrav innen preskripsjonstiden ville grunneier løst det med en form for kompensasjon ved eventuelle tap kjøper måtte lide som følge av et eventuelle innkomne odelskrav.

4.2.2 Grunneier 2 Follo

Bakgrunnsinformasjon

Ca. 260 dekar dyrket mark og i underkant av 200 dekar skog ble fradelt og solgt som tilleggsareal til nabogårdsbruk, slik at grunneier satt igjen med et gjenværende tun på ca. 7 dekar. I samme delingssak, men utenfor salget av tilleggsjord, ble en skogteig på 18 dekar liggende inntil tunet skilt ut som egen eiendom. Denne var avsatt til boligformål i kommuneplanen, og ble fradelt som eget matrikelnummer i tråd med formålet.

Landbrukseiendommen har vært i slektens eie siden rundt 1940, da kjøpt av grunneiers onkel. Eiendommen gikk så videre til grunneiers far i 1962 og til grunneieren selv i 1997.

Grunneieren drev jorden selv fram til 2007, og det var samarbeid i driften med fetter på nabogårdsbruket i form av deling av maskiner o.l. Jordbruksarealet ble deretter bortleid til fetteren fram til jorden og skogen ble solgt som tilleggsareal til fetterens tilgrensende gårdsbruk i 2013.

Valget om fradeling og salg av jordbruksarealet var for grunneier ingen enkel beslutning, og var en vurderingssak som varte en to års tid. En hovedårsak var økonomien i det hele. Jordet hadde ikke vært grøftet siden 1950 slik at det var nært forestående vedlikeholdsutgifter samt at maskiner og utstyr måtte være på stell. Slike investeringer var ikke økonomisk forsvarlig ut fra landbrukseiendommens arealgrunnlag. Med yrke utenfor landbruket var det også tale om en tidskabal som var vanskelig å få til å gå opp. Det var også etterspørsel etter å kjøpe tilleggsjord blant bønder i området. Muligheten til å kunne selge arealet innad i slekten - til grunneiers fetter på nabogårdsbruket - var en medvirkende faktor. Uten den muligheten hadde trolig grunneier ikke fradelt og solgt tilleggsjorden. Kjøper hadde til hensikt å foreta nødvendige investeringer i utbedring av jordbruksarealet, slik at det ved et salg ville bli betydelig forbedret. En annen medvirkende årsak var det å kunne være i forkant av neste generasjonsskifte på eiendommen, som ved frasalg av landbruksarealet ville bli sammenlignbart med et bosted. Grunneier var inne på at terskelen kan være lavere for å ville ta over en boligeiendom i stedet for en landbrukseiendom med de forpliktelser det innebærer, og at forholdene kunne bli lagt til rette for en ryddigere prosess ved neste generasjonsskifte.

Håndtering av odelsretten

I odelskretsen til landbrukseiendommen var det grunneiers to sønner og to brødre. Fetteren som kjøpte tilleggsjorden var også odelsberettiget, men med lavere prioritet. Grunneiers eldre bror satt allerede på en landbrukseiendom overtatt på odel fra morssiden, mens den mellomste

broren fraskrev seg odelsretten i 1997 da grunneier tok over landbrukseiendommen. Det var noe uenighet om fradeling og salg av tilleggsjord var det riktige. Sønnene, som hadde best odelsprioritet, var ikke helt fremmede for å ville ta over og drive eiendommen, men etter drøftinger med grunneier var de forente om at det ville blitt krevende å få noe særlig lønnsomhet ut av egen drift på eiendommen med de investeringer og den arbeidsinnsats det ville krevd. De kom fram til at salg av tilleggsjorden til grunneiers fetter var en formålstjenlig løsning alt tatt i betraktning. Odelsretten ble håndtert ved en uformell avklaring mellom grunneier og sønnene, og det ble ikke foretatt odelsfraskrivelse.

For fetter av grunneier som kjøpte tilleggsjorden var det en forutsetning at odels spørsmålet var avklart før kjøpet, for å unngå usikkerhet om det kunne komme etterfølgende odelskrav. Kjøperen hadde også odelsrett til tilleggsjorden, siden salget ble foretatt like før lovendringen i 2014 som innebar innsnevring av odelskretsen. Likevel med en lavere prioritet enn de andre nevnte odelsberettigete, slik at en avklaring av odels spørsmålet var nødvendig. I dette tilfellet var fetteren nabo samt i slektskap med grunneier og odelsrettshaverne slik at odels spørsmålet kunne avklares på en uformell og ukomplisert måte uten behov for eksempelvis å innta mulige forbehold i kjøpsavtale angående odel. Kjøper visste således at grunneier og hans sønner var forente om og hadde til hensikt å selge landbruksarealet til nettopp han. Kjøperen bidro til å dekke utgifter i forbindelse med delingssaken.

Det at kjøperen i dette tilfellet hadde odelsrett til tilleggsjorden med salg innad i familien åpnet for skattefri gevinst på salget ved at det ble foretatt et åsetesfradrag på 25 %. Dermed kunne kjøpesummen holdes på et overkommelig nivå, noe som la til rette for et salg. Ved salg til odelsfremmede ville det blitt tale om betydelig beskatning, og grunneier tviler da på om det i et slikt tilfelle ville blitt noe salg. Ettersom grunneier solgte tilleggsjorden like før innskrenkingen av odelskretsen, kunne den selges skattefritt til odelsberettiget fetter. Grunneier poengterte i den sammenheng at odelsretten har vært en positiv faktor i salget av tilleggsjorden, og at lovendringen med innskrenking i odelskretsen derfor kan medføre at det vil sitte mer inne for andre grunneiere i tilsvarende situasjoner å selge tilleggsjord.

I dette tilfellet var det, med unntak av noen uenigheter, relativt ukomplisert med tanke på håndtering av odels spørsmålet. Grunneier var inne på at dersom det hadde vært høyere grad av kompleksitet og potensiell splid omkring odels spørsmålet, ville det sittet langt inne å fradele og selge tilleggsjord, grunnet de ubehageligheter og belastninger det kunne ha medført.

4.2.3 Grunneier 3 Indre Østfold

Bakgrunnsinformasjon

Utgangspunktet for bruksrasjonaliseringen var en landbrukseiendom bestående av tun, drøye 200 dekar dyrket mark og ca. 450 dekar skog samt en tilknyttet skogeiendom på i underkant av 500 dekar 6 kilometer unna som sammen utgjorde en driftsenhet. Grunneier overtok gården i 1997 fra sin grandonkel og grandtante, men forpaktet og drev eiendommen allerede fra 1986. Ingen av grunneier 3 sine besteforeldre hadde eid gården med odel. Gården har tilhørt slekten i rundt 350 år. Den tilknyttede skogeiendommen på i underkant 500 dekar ble tilkjøpt som tilleggsskog i forbindelse med overtakelsen i 1997. Grunneier har drevet med hudsyrproduksjon, kornproduksjon, skogdrift, hundeoppdrett og noe salg av hyttetomter. Grunnet ryggskade ble egen drift blitt trappet ned og ble endelig nedlagt rundt år 2010. Den dyrkede marken var utleid siden rundt 2005.

Siden 2010 har det blitt fradelt og solgt arealer i flere etapper. I første omgang, i 2010, ble den tilknyttede skogeiendommen på 500 dekar separert fra driftsenheten og solgt som tilleggsskog til en aktiv skogbruker. Videre ble det i 2013 fradelt og solgt et skogstykke på 56 dekar som tilleggsareal til et nabogårdsbruk. I 2014 ble det foretatt full rasjonalisering ved at all jord og skog ble fradelt og solgt slik at grunneier ble sittende igjen med et tunareal på ca. 12 dekar. Et skogareal på 475 dekar ble da solgt som tilleggsareal til nabogårdsbruket, mens den dyrkede marken på 210 dekar ble solgt som tilleggsjord til et gårdsbruk 1 kilometer unna. Grunneier var bosatt på tunet fram til salg og flytting i 2018.

Bakgrunnen for at grunneier valgte å fradele og selge arealene fra landbrukseiendommen var først og fremst ut fra helsemessige årsaker som dessverre vanskeliggjorde egen drift på eiendommen som var intensjonen. Å sitte på en landbrukseiendom samtidig som helsen ikke spiller på lag er en krevende kombinasjon, slik at planen ble å selge eiendommen. Grunneier var av den oppfatning at det ville være mer økonomisk gunstig ved salg i deler istedenfor salg som hel landbrukseiendom. Det var god etterspørsel etter jord- og skogarealer fra aktive drivere i området som ville styrke sitt ressursgrunnlag. Grunneier oppfattet det også som enklere å få solgt tunet når det ble å regne som en fritt omsettelig og romslig boligeiendom, som åpner opp for et bredere markedsgrunnlag. Men noen nevneverdig verdiøkning var det nok ikke tale om, men heller at den ble mer lettsolgt.

Håndtering av odelsretten

Aktuelle odelsrettshavere i dette tilfellet var grunneiers tre barn. Grunneier ordnet forut for

fradelingene og salgene odelsfraskrivelse fra samtlige av barnene, som skriftlig samtykket til å skrive fra seg odelsretten. Ved salget av den tilknyttede skogeiendommen i 2010 tok ikke grunneier stilling til odell ettersom grunneier ervervet denne fra noen utenfor slekten i 1997. Det var noe uenighet om fraskrivelsene underveis, men alle ble til slutt enige om å frivillig skrive fra seg odelsretten. Grunneier mente at fraskrivelse forut for fradelinger og salg var en forutsetning med tanke på den usikkerhet det ville innebære for eventuelle kjøpere dersom dette ikke var i orden. Kjøpere ville trolig vegret seg for å by på en eiendom med uavklart odell.

Det var ulike kjøpere til de ulike delene som ble solgt. Felles for de alle var at de var aktive drivere innen landbruk med tilhold i området, og med ønske om styrking av egne bruk. De spurte grunneier om hvordan det var med odell på det som skulle kjøpes, og da kunne grunneier vise til de allerede foreliggende odelsfraskrivelsene, slik at salgene kunne foregå uten usikkerhet omkring odellspørsmålet.

Grunneier fikk ordnet og avklart odellspørsmålet ved å innhente skriftlige odelsfraskrivelse fra sine barn. I et scenario der relasjonene til odellshavere hadde vist seg å være mer komplisert og preget av uoverensstemmelser, svarte grunneier at det hadde blitt mer problematisk med fradeling og salg, og at det ville blitt for å usikkert å kjøre gjennom salg og håpe på at det ikke kom inn odellskrav. I tillegg er det en fare for å skaffe seg uvenner til både høyre og venstre og innad i familien. Trolig ville det også blitt vanskelig å finne kjøpere dersom odellspørsmålet ikke hadde vært avklart. Da ville det vært bedre å fortsatt sittede på landbrukseiendommen og leid ut jordbruksarealene til aktive drivere, tunet til boligutleie og utleie av driftsbygninger til lager og oppbevaring. Grunneier var av en klar oppfatning om at odell legger lokk over mange fradelinger og salg i de tilfeller der det er problemfylte relasjoner til odellrettshavere. Det å sette i gang fradelinger og salg i slike tilfeller kan bety å by opp til trøbbel og bli en for stor belastning slik at det er like greit å leie ut arealene.

4.3 Landbruksforvaltningene

4.3.1 Praksis i saksgangen

Det normale ved de tre intervjuede landbruksforvaltningene er at delingssak innledes ved at grunneier tar kontakt, enten over telefon eller forhåndsmøte, og forhører seg om muligheten for og prosessen med å fradele og selge tilleggsjord. Det er svært sjelden at sak innledes ved uanmeldte søknader uten rådføring i forkant. Ved Follo landbrukskontor dreier sakene seg i all hovedsak om full rasjonalisering der grunneier kun blir sittede igjen med tunet, mens det i

Eidsberg er svært få av slike saker. Der er det vanligere at aktive gårdbrukere som har kjøpt eller hel landbrukseiendom som tilleggsjord til eget bruk søker om fradeling av tunet på landbrukseiendommen. I Marker har de forekomst av begge tilfellene, samt tilfeller av delvis rasjonalisering. Landbruksforvaltningene orienterer om den videre saksgangen og saksgrunnlaget som grunneier bør fremlegge i selve søknaden. Det er vanlig at det legges frem kjøpsavtale eller intensjonsavtale mellom selger og kjøper, slik at landbruksforvaltningen får et bilde av kjøperen og driftsenheten tilleggsjorden er tiltenkt lagt til.

Søknad sendes inn til kommunen som så videresender saken til jordlovsbehandling ettersom det er tale om deling i et LNF-område. Eidsberg og Marker har egne landbruksavdelinger i kommunene som foretar jordlovsbehandlingen. I Follo er jordlovsbehandlingen sentralisert til Follo landbrukskontor som behandler landbrukssaker for kommunene i regionen.

I vurderingen av om det skal gis delingssamtykke etter jordloven legger landbruksforvaltningene vekt på momentene i jordloven § 12 og tilhørende rundskriv og føringer sett opp mot forholdene i den konkrete saken. Follo landbrukskontor trakk fram at føringene ikke er veldig konsistente. Det er ikke er noen faste holdepunkter for eksempelvis hvor grensen går for hvor store landbrukseiendommer som kan oppdeles. I utgangspunktet er det en objektiv betraktning av eiendommene som skal foretas. Samtidig er det lagt føringer om at subjektive hensyn slik som yrkesstatus i landbruket og hvem som er leietaker på søketidspunktet kan vektlegges i vurderingen.

Kurante saker, som kjennetegnes som full rasjonalisering av landbrukseiendommer innenfor moderat størrelse, avgjøres direkte av de lokale landbruksforvaltningene. Saker som er mer i grenseland og av prinsipiell betydning, eksempelvis der det er tale om delvis rasjonalisering eller deling av landbrukseiendom med betydelig ressursgrunnlag, sendes normalt til politisk behandling i kommunestyret. I Eidsberg er det også vanlig å sende kontroversielle saker til høring hos Fylkesmannen. Delingen må også gjennom en ordinær delingsbehandling etter plan- og bygningsloven. I Follo-kommunene er det også krav til at det må fattes et dispensasjonsvedtak ettersom det gjenværende tunet ved delingen blir omgjort til en boligeiendom liggende i et LNF-område, og dermed i motstrid med arealformålet. Dersom delingssamtykke er gitt etter jordloven skal det normalt ikke by på problemer å få godkjent de ytterligere tillatelsene.

Det er ikke krav til varsling i forbindelse med jordlovsbehandlingen, men dog et krav om nabovarsel i forbindelse med deling etter plan- og bygningsloven. Marker kommune bemerket at staten, før opphevelsen av dens forkjøpsrett, måtte varsles ved delinger av landbrukseiendommer. Follo landbrukskontor fremhevet at naboinnsigelser kan bidra til økt kunnskap om de konkrete forholdene på stedet, og kan innvirke på vurderingen. Det er imidlertid ikke anledning til å godkjenne en annen løsning i tråd med naboinnsigelser, eksempelvis ønsker om at tilleggsjord heller skal overdras til noen andre. Avslag på den konkrete søknaden kan imidlertid gis.

Konsesjonsbehandlingen av overdragelsen av tilleggsjorden foretas også av landbruksforvaltningene. Konsesjon byr på få problemer i saker om salg av tilleggsjord, da mange av avveiningene allerede er foretatt i delingssamtykket etter jordloven.

Delingssamtykke gis nettopp med det formål at tilleggsjorden skal overdras som tilleggsjord til den aktive driftsenheten til kjøperen. Skikkethetsvurderingen er dermed normalt uomstridt i slike saker. Prisen må dog kontrolleres, men det er også sjelden at prisen byr på problemer i sakene hos de intervjuede landbruksforvaltningene. Ved Follo landbrukskontor er det vanlig å sette som forutsetning i delingssamtykket at arealet overdras som tilleggsareal til kjøperen delingssamtykket bygger på, noe som betyr at kjøperen må få innvilget konsesjon for overdragelsen. I Marker kommune hender det at både delingssamtykke etter jordloven og konsesjonsbehandlingen av overdragelsen avgjøres i en og samme omgang, som en parallell behandling.

Når det gjelder oppmåling utføres dette av kommunenes landmålere, og det er tunet som er gjenstand for oppmåling ved tale om full rasjonalisering. I saker som har vært gjennom behandling ved Follo landbrukskontor er det vanlig at også de er tilstede under oppmålingsforretningen for å se til at grensene blir hensiktsmessige. Det er ingen fast praksis ved noen av landbruksforvaltningene angående tildeling av matrikelnummer i forbindelse med delingen. I Eidsberg og Marker er likevel hovedpraksisen at tunet beholder det opprinnelige gårds- og bruksnummeret, mens tilleggsjorden får tildelt et nytt. Ved Follo landbrukskontor er det derimot oftest tunet som får et nytt bruksnummer mens det resterende landbruksarealet beholder det opprinnelige. Det er heller intet krav fra noen av landbruksforvaltningene at det fradelte landbruksarealet sammenføres med kjøpers landbrukseiendom, og det kan således forbli en selvstendig matrikkelenhet. Tilleggsjorden blir uansett innlemmet i kjøpers driftsenhet. Ifølge Eidsberg kommune er det opp til kjøperen om den senere skal sammenføres.

4.3.2 I hvilken grad odel tas i betraktning

I utgangspunktet er ikke det odelsrettslige noe hverken Marker kommune, Eidsberg kommune eller Follo landbrukskontor tar stilling til i delingsbehandlingen. Odel ligger utenfor de jordlovmessige avveiningene og føringene gitt i den sammenheng. Det odelsrettslige er et privatrettslig anliggende som faller utenfor delingssaken og lovverket landbruksforvaltningen befatter seg med. Follo landbrukskontor viste til at det i rundskrivet til jordlovens delingsbestemmelse uttrykkelig fremgår at odels hensyn er utenforliggende i delingsbehandlingen.

I den innledende kontakten mellom grunneier og landbruksforvaltningene hender det likevel at odelsstemaet dukker opp. Det forekommer at grunneiere har spørsmål omkring det odelsrettslige og ønsker råd. Samtlige av de intervjuede landbruksforvaltningene er varsomme med å gi konkrete råd om odel i slike tilfeller da odelsrett er et innfløkt rettsområde med fare for å gi feilinformasjon. De oppfordrer grunneiere til at det odelsrettslige blir avklart på egenhånd, eventuelt ved juridisk bistand. Hvorvidt det odelsrettslige blir avklart før delingssøknad har imidlertid ikke betydning for om saken skal behandles. Follo landbrukskontor bemerket at oppfordring om å avklare odel i den innledende kontakten kan sees på som en del av forvaltningens veiledningsplikt. I selve saksdrøftingen i vedtaket er imidlertid odel ikke et tema som virker inn på avgjørelsen om delingssamtykke.

Marker kommune og Follo landbrukskontor forespør også på eget initiativ om odels situasjonen for å danne seg et helhetlig bilde av forholdene, og slik at de kan anbefale at det odelsrettslige avklares. Landbruksforvaltningene har imidlertid inntrykket av at grunneier ofte har avklart det odelsrettslige innad i den nærmeste familien i forkant av søknad om fradeling, enten i form av odelsfraskrivelse eller uformelle samtykker. Follo landbrukskontor ser likevel at muligheten for at fjernere odelsrettshavere, og særlig der det er uvennskap, potensielt kan forkludre prosessen. Samtidig er de tvilende til hvor påregnelig det er å ville benytte odelsretten på et ubebygget landbruksareal.

4.3.3 Orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20

I Marker og Eidsberg kommune er det ikke praksis å orientere grunneiere om tilbudsregelen i odelsloven § 20 gjennom standardbrevet tilsendt kommunene fra Statens landbruksforvaltning i 2010. I Marker kommune hadde de ikke kjennskap til standardbrevet. I Eidsberg kommune har de svært få saker som omhandler fradeling og salg av tilleggsjord og som det kunne vært aktuelt å benytte den. Ved Follo landbrukskontor har det forekommet at de i enkelte saker har

orientert om tilbudsregelen i odelsloven § 20, uten at de har noen fast praksis å gjøre dette i enhver sak. De har funnet det aktuelt å orientere om tilbudsregelen i tilfeller der det odelsrettslige har fremstått som uavklart. Det har imidlertid kun effekt som en informering, og grunneier står fritt til om tilbudsregelen faktisk benyttes overfor odelsrettshaverne.

4.3.4 Klage på delingsvedtak fra odelshavere

Ingen av de intervjuede landbruksforvaltningene kan erindre at det har innkommet klager på delingsvedtak fra odelsrettshavere, i hvert fall ikke i nyere tid. Eidsberg kommune er i tvil om hvordan en odelsklage skulle blitt vurdert om de skulle fått en på bordet. Det ville blitt naturlig med juridisk rådføring hos Fylkesmannen, som de har som praksis å gjøre i komplekse saker. Marker kommune og Follo landbrukskontor ser det som vanskelig å kunne tillegge odelsinteresser noe vekt ut fra de føringer som følger av jordloven og tilhørende rundskriv. Follo landbrukskontor uttalte at det i så fall måtte blitt en sak for Fylkesmannen å avgjøre etter videre påklaging. På lokalt nivå må de forholde seg til de føringer som er gitt fra høyere hold, som tilsier at odels hensyn ikke skal tillegges vekt.

4.3.5 Virkninger av etterfølgende odelsløsning

På spørsmålet om følger av odelsløsning i etterkant av at tilleggsjorden er fradelt og solgt var de intervjuede landbruksforvaltningene klar over at odelsløsning kunne medføre en avstenging av rasjonaliseringsgevinsten som var intensjonen med delingen. Samtlige av landbruksforvaltningene var tvilende til hvor realistisk det er at odelsrettshavere vil løse et ubebygget jordbruksareal på odel. I Eidsberg og Marker var inntrykket at det ikke var kamp om jordbruksarealene. Det er heller slik at det er vanskelig for mange grunneiere i området å få neste generasjon til å overta landbrukseiendommer. Marker kommune var inne på at odelsløsning av rene skogareal er et mer realistisk scenario, som vil kunne tenkes å bli tilfelle ved salg av tilleggsskog.

Follo landbrukskontor bemerket at det tidligere var mulighet for kjøper av tilleggsjord å gå til odelsfrigjørings sak mot odelsløser. De kunne huske en slik sak tilbake i tid som endte med avslag på odelsfrigjøring, slik at det ikke var tale om noen automatikk i å få odelsfrigjort da det fremdeles var adgang til odelsfrigjøring.

4.3.6 Mulige fremgangsmåter for å minske sannsynlighet for odelsløsning

Samtlige av landbruksforvaltningene fremhevet det å forhøre seg med grunneier om odel i den innledende kontakten som en formålstjenlig måte å gjøre grunneier bevisst på det odelsrettslige, ettersom det potensielt kan anfekke prosessen og dermed er noe som bør avklares. Follo landbrukskontor påpekte at en mer aktiv bruk av standardbrevet som orienterer grunneiere om tilbudsregelen i odelsloven § 20 kan være fornuftig i den sammenheng. Det kan bidra til å bevisstgjøre grunneier om en mulighet til å avklare det odelsrettslige og derigjennom minske sannsynlighet for odelsløsning.

Eidsberg kommune uttrykte at vilkårssetting kunne være en mulighet. Vilkår om at tilleggsjorden selges til den aktive gårdbrukeren delingsvedtaket bygger på kunne vært en måte. Det ble og foreslått å sette som vilkår for delingen at det foreligger odelsfraskrivelse fra samtlige odelsrettshavere, men her presiserte Eidsberg kommune at de er usikre på om det ville vært innenfor landbruksforvaltningens vilkårsramme. Follo landbrukskontor stiller seg tvilende til om det er hjemmel for å sette vilkår om odelsfraskrivelse. Et slikt vedtak ville trolig blitt omgjort av Fylkesmannen.

Landbruksforvaltningene var betvilende til om en uavklart odelsituasjon er en faktor som kunne tolkes inn i vurderingen av om delingen fremmer de landbrukshensynene som fremgår i jordloven. Særlig når det i rundskrivet uttrykkelig fremgår at odel er utenforliggende. Follo landbrukskontor påpekte at en vektlegging av det odelsrettslige i delingsvurderingen kunne føre til en situasjon der odelsrettshavere, uavhengig av om de har til hensikt å løse tilleggsjorden på odel, motarbeider en avklaring av odels situasjonen for å hindre delingssamtykke.

5 DRØFTING

5.1 Underproblemstilling 1 – Hvordan håndterer grunneiere odelsretten ved fradeling og salg av tilleggsjord?

5.1.1 Håndtering av odelsretten overfor odelsrettshavere

Ved salg av tilleggsjord fra odelseiendom kan odelsrettshavere gjøre odelsretten gjeldende overfor odelsfremmede eller noen med dårligere prioritet gjennom odelsøksmål, jf. odelsloven §§ 19 og 60. Selgeren kan ikke løse odelsjorden fra kjøper eller hans rettsetterfølgere, jf. odelsloven § 19 tredje ledd. Det er ikke avgjørende hvor stort areal som deles og selges fra odelseiendommen, jf. Rt. 1972 s. 1274 (Haugerud). For å unngå et eventuelt odelsøksmål bør derfor det odelsrettslige håndteres på en eller annen måte forut for fradeling og salg av tilleggsjord.

Odelretten ble i alle de tre tilfellene håndtert mellom grunneier og odelsrettshaverne i forkant av fradelingene og salgene. Det var først og fremst overfor grunneiernes egen linje at det var behov for odelsavklaring, da søsken og andre odelsrettshavere ikke ble ansett å som aktuelle løsere. Således var ikke odelsforholdene så kompliserte i disse tilfellene. Grunneierne og deres barn kom i felleskap til enighet om at fradeling og salg var det riktige, og at de dermed ikke skulle gjøre bruk av odelsretten ved salget. Noen uenigheter og diskusjoner var det naturligvis underveis i vurderingene, likevel uten konflikter og fastlåstheter. Det odelsrettslige representerte dermed ikke den store hindringen for de tre grunneierne. Kretsen med aktuelle odelsløsere var liten og innenfor grunneiernes egen linje, og de var medgjørlige i prosessen.

For grunneier 1 og 2 ble odelen avklart på uformelt grunnlag ved at odelsrettshaverne muntlig ga uttrykk for at odelsretten ikke ville bli gjort gjeldende. I disse tilfellene kjente grunneier, odelsrettshaverne og kjøper godt til hverandre med god kommunikasjon i prosessen. Kjøper av grunneier 1 var nærmeste nabo, mens kjøper av grunneier 2 var odelsberettiget fetter samt nabobruk. For grunneier 3 sin del ble det gjort mer formelt. Der ble det innhentet skriftlige fraskrivelse fra de tre barn for å sørge for at det odelsrettslige var formelt avklart før kontakt med eventuelle kjøpere. Det var her et mer ordinært og profesjonelt forhold til kjøper.

Grunneier 3 var klar på at han ville sørge for formell odelsavklaring for ikke å frastøte seg potensielle kjøpere. Det er naturlig at det formelle i større grad må være på plass når avtalepartenes forhold er av en mer profesjonell art enn når partene kjenner godt til hverandre.

I 2009 ble det innført krav om skriftlighet i odelsloven § 25 om odelsfraskrivelse. En odelsrettshaver er følgelig ikke bundet av et muntlig utsagn om å ikke ha til hensikt gjøre å odelsretten gjeldende. Skulle de ombestemme seg innen preskripsjonsfristens utløp, kan de dermed gå til odelsløsning. Odelsrettshaverne (grunneier 1 og 2) var dermed ikke bundet av sine utsagn om ikke å skulle gjøre odelsretten gjeldende, og kunne gått til odelsløsning dersom de hadde ombestemt seg. Slik sett kan det å ordne skriftlige fraskrivelser forut for salg i alle tilfeller være det sikreste for å unngå uventede odelsløsninger. Av forarbeidene fremgår det at det ikke stilles strenge krav til fraskrivelsen, og at det er tilstrekkelig med skriftlig bekreftende svar på forespørsel om odelsfraskrivelse. Det blir ikke snakk om det store merarbeidet for å ordne gyldige odelsfraskrivelser som gir sikring mot odelsløsninger. For odelsrettshavere kan det likevel være gunstig å ikke skrive fra seg odelen formelt. Selv om de ikke skulle ha til hensikt å gjøre bruk av løsningsretten, kan det ha noe for seg å ikke lukke alle muligheter. Det kan jo tenkes at delingen ikke blir godkjent slik at odelseiendommen vil bestå samlet. Ved overdragelse til odelsberettiget, slik som grunneier 2 gjorde, vil øvrige odelsrettshavere i kretsen etter odelsloven §§ 8 og 9 ved et eventuelt framtidig tvangssalg ha odelsretten til tilleggsjorden i behold, likevel etter ny eiers linje, jf. odelsloven § 43 andre ledd. Dette trolig selv om tilleggsjorden har gått inn under odel på kjøpers eiendom, jf. § 16 fjerde ledd, der det stilles som vilkår at preskripsjonstiden er ute. Odelsloven § 43 andre ledd er nettopp et unntak fra hovedregelen om foreldelse etter seks måneder.

Grunneier 2 anså ikke odelsavklaring overfor sin eldste bror som nødvendig ettersom han alt hadde overtatt en odelseiendom på morssiden. Etter odelsloven § 14 første og andre ledd gjelder forrangen overfor de yngre søsken til odelsjord kun én eiendom. Den eldste broren hadde dermed allerede benyttet forrangen, og får lavest odelsprioritet av søsknene til andre odelseiendommer. Det er forrangen overfor søsknene som her bortfaller, ikke selve odelsretten. Den eldste brorens odelsrett til eiendommen er også i behold selv om grunneier 2 har eid den ut preskripsjonstiden, jf. odelsloven § 43 første ledd. Likevel med dårligere prioritet enn grunneier 2 sine sønner. Den eldste broren kunne dermed vært en potensiell odelsløser fra kjøperen som var fetter med dårligere prioritet. I dette tilfellet kom slekten fram til at salg til fetteren som holdt til på nabobruket var det riktige, som gjorde slik odelsløsning uaktuelt. Men i andre liknende tilfeller ville det nok ikke vært utenkelig at en odelsrettshaver som allerede satt på en landbrukseiendom kunne vært interessert i å benytte odelsretten på tilleggsjord for å legge denne til egen landbrukseiendom.

Grunneier 3 var av den oppfatning at eiendommen som var utgangspunktet for bruksrasjonaliseringen var en odelseiendom, og ordnet odelsfraskrivelse i forbindelse med fradeling og salg. Imidlertid kan det se ut som om det ikke var tale om en odelseiendom likevel. Grunneier 3 overtok eierskapet til eiendommen, som hadde vært holdt i slekten i lange tider, fra sin grandonkel og grandtante i 1997. Odelskretsen etter dagjeldende odelslov besto av etterkommere av odleren dersom eiendommen har vært eid med odel av foreldre, besteforeldre eller søsken av foreldre, jf. odelsloven 1974 § 8 første ledd. Odelseiendommen hadde gått fra grunneier 3 sin oldefar til grandonkelen uten å ha vært eid av grunneier 3 sine besteforeldre. Dermed var ikke grunneier 3 odelsrettshaver til eiendommen ved kjøpet i 1997. Forpaktning siden 1986 er uten betydning, da det er tidspunktet fra full eiendomsrett som gjelder, jf. odelsloven § 7 andre ledd. Grunneier 3 har dermed hatt en misoppfatning om at overtakelsen i 1997 var som odelsrettshaver, og at eiendommen dermed ble videreført som odelsjord. Til gjengjeld begynte ny odelshevd ved overtakelsen i 1997, slik at odelsjordstatus først ville blitt oppnådd i 2017. Fradelingene og salgene ble gjort i perioden 2010-2014, slik at odelshevdstiden dermed ikke var oppfylt ved salgene og det følgelig ikke var nødvendig å innhente odelsfraskrivelse. Ut fra oppfatningen om at det var tale om odelsjord, var det imidlertid formålstjenlig å innhente odelsfraskrivelse. Likevel ble dette ikke innhentet ved salget av den tilknyttede skogeiendommen på 500 dekar tilkjøpt i 1997. Med utgangspunkt i at slektsgården fortsatte som odelseiendom da grunneier 3 overtok, ville den tilkjøpte skogeiendommen gått inn under odel på slektsgården, jf. odelsloven § 16 fjerde ledd. Slik sett var det grunner for odelsavklaring også ved salget av skogeiendommen gitt utgangspunktet om at slektsgården var odelseiendom.

Det ovennevnte viser at det kan være krevende for grunneiere å få oversikt over og avklare det odelsrettslige, enten det er snakk om odelsstatus, odelskrets eller gyldighet av fraskrivelse. Odelsrett er et komplisert regelverk med stadige lovendringer hvor det er fort gjort å trå feil. Det er dermed ikke utelukket at det kan komme overraskelser selv om partene har en oppfatning om at det odelsrettslige er avklart.

5.1.2 Håndtering av odel overfor kjøperne

Felles for kjøperne var at de var opptatt av at det odelsrettslige måtte være avklart før kjøp av tilleggsjorden skulle være aktuelt. Det at grunneier 1 og 2 kjente godt til og samarbeidet tett med kjøperne i prosessen med fradelingen og salget gjorde at det ikke var behov for formelle ordninger. Kjøperne hadde innsikt i odelsforholdene og var klar over at de odelsberettigede ikke hadde til hensikt å gjøre odelsretten gjeldende. Det var i disse tilfellene derfor heller ikke

nødvendig å innta forbehold angående odel i kjøpsavtalen ettersom det odelsrettslige var ansett som avklart, dog uformelt. Slikt forbehold var heller ikke nødvendig for grunneier 3 som hadde ordnet formelle odelsfraskrivelser. Likevel viser eksemplene som er nevnt ovenfor at det odelsrettslige likevel ikke var fullstendig avklart slik at det potensielt var rom for odelsløsning i etterkant. Det gikk ryddig for seg ved disse salgene, men det er ikke gitt at det ville gått slik i andre tilfeller.

5.1.3 Konsekvenser av odelsløsning for kjøpere av tilleggsjord

En odelsløsningssak mot opprinnelig kjøper av tilleggsjord der odelsløseren vinner frem, innebærer at kjøperen blir pålagt å skrive ut skjøte til odelsløseren mot betaling fastsatt i odelstaksten, jf. odelsloven § 70 første ledd. Kjøperen har normalt forut for odelsløsningen mot seg allerede betalt selgeren det avtalte vederlaget som har vært gjenstand for priskontroll i konsesjonsbehandlingen. Om kjøperen skulle være odelsberettiget, slik som i grunneier 2-tilfellet, ville det likevel ikke vært nødvendig med konsesjonsbehandling, jf. unntaket som følge av erververs stilling som odelsberettiget til eiendommen, jf. konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2. Som nevnt i teorikapitlet er det ikke gitt at odelstaksten vil samsvare med konsesjonsprisen, jf. Rt. 1998 s. 1389 (Torderud). Ved salg av tilleggsjord uten bygninger er det langt på veg den landbruksmessige avkastningsverdien som vil være styrende for verdsettelsen i begge tilfellene, der den påregnelige framtidige utnyttningen av arealet er til landbruk. Dette taler for at det ikke vil bli den store differansen. Likevel er det ved konsesjonsbehandlingen åpning for å tillatte et tillegg i prisen innenfor en ramme på 50 % av avkastningsverdien på tilleggsjord i form av dyrket mark.¹⁴⁷ Ved salg av tilleggsjord kan dermed konsesjonsprisen tenkes å overstige en eventuell odelstakst slik at kjøper kan lide tap som følge av en odelsløsning. Videre kommer sakskostnader i forbindelse med odelsløsningssaken som kjøperen normalt må dekke, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Sakskostnadene i forbindelse med odelstaksten dekkes dog normalt av odelsløseren, jf. skjønnsprosessloven § 42. Kjøperne av grunneier 1 og 2 bidro også til dekning av utgifter i forbindelse med delingssaken, herunder kostnader til juridisk bistand. Påbegynte investeringer på eiendommen innen preskripsjonsfristen er heller ikke utenkelig for en kjøper med oppfatning om at det odelsrettslige er avklart. Etterfølgende odelsløsning kan dermed bli en ressurskrevende tapssak for kjøpere av tilleggsjord. Grunneier 1 nevnte at en form for

¹⁴⁷ Landbruksdepartementet 2002, s. 10.

kompensasjon til kjøper kunne vært en fremgangsmåte dersom det hadde oppstått uventet odelsløsning i den saken og kjøper hadde lidt tap.

Det kunne vært hensiktsmessig for kjøpere av tilleggsjord fra odelseiendommer å innta i kjøpsavtalen at alle tap som følge av etterfølgende odelsløsning dekkes av selger. Slik kan kjøpere av tilleggsjord sikre seg mot tap som følge av odelsløsninger som kommer overraskende på både kjøper og selger. Et slikt avtalevilkår avhenger naturligvis av at selger går med på det. Det ville gitt et insentiv til selger å virkelig få undersøkt og avklart odelsforholdene forut for salg for å unngå et eventuelt erstatningskrav. Samtidig kan det undres på om en selger som ikke vil samtykke til å innta et slikt vilkår ikke er fullstendig sikker på odelsavklaringen og dermed ikke utelukker etterfølgende odelsløsning og følgelig erstatningskrav. Da bør kjøper i så fall være påpasselig.

5.1.4 Urimelighetsregelen ved salg av tilleggsjord

Som redegjort for i teoridelen skal det etter forarbeider og rettspraksis atskillig til for at odelsløsning skal nektes etter odelsloven § 21. I utgangspunktet gjaldt urimelighetsregelen kun mellom søsken, men i 2009 ble bestemmelsen utvidet med et andre ledd som åpner opp for løsningsnekt også når erverver er øvrig odelsberettiget eller uten odelsrett. Det gjør det interessant å se nærmere på om kjøpere av tilleggsjord kan være beskyttet av odelsløsning etter odelsloven § 21 andre ledd, og om noen av kjøperne av de intervjuede grunneiernes tilleggsjord kunne tenkes å være beskyttet mot odelsløsning dersom det hadde kommet odelskrav i etterkant av kjøpene.

Momentene i urimelighetsvurderingen etter odelsloven § 21 andre ledd er de samme som følger av den opparbeidede høyesterettspraksis relatert til første ledd, der det også er antydning at terskelen er noe høyere for odelsnekt der erverver er uten odelsrett. I lovproposisjonen begrunnes utvidelsen i andre ledd med at det kan tenkes å være situasjoner der erverver uten odelsrett har nær relasjon til tidligere eier, eksempelvis der barnløse eiere har hatt et nært forhold til naboens barn, eller der naboen gjennom lang tid har vært som en omsorgsperson for eieren. Dette er imidlertid ikke helt samsvarende med det som fremgår av Rt. 2013 s. 1464 om at det er landbrukstilknytningen og ikke innsats i pleie og omsorg som står sentralt.

Ved salg av tilleggsjord er det naturlig at det er denne, som et ubebygde jordbruksareal, som blir gjenstand for urimelighetsvurderingen. Det er erververs interesser opp mot odelsløser som er utgangspunktet for avveiningen. Interesseovervekten må være monnelig i favør erververen for at odelsløsning skal anses som klart urimelig og følgelig nektes. Rettspraksis

viser at det legges særlig vekt på forskjell i tilknytning til eiendommen, tilknytning til eiere, forskjell i slektsnærhet, og forskjell i tilknytning til landbruket.

At kjøper av tilleggsjorden har tilhold på nabobruk i aktiv drift med langvarig nabokjennskap til odelseiendommen og leid tilleggsjorden i mange år før kjøpet, vil trolig være faktorer som spiller positivt inn for en kjøper i urimelighetsvurderingen. Men samtidig må odelsløseres tilknytning til eiendommen være svak, eksempelvis med et fjernt forhold til både eiendommen, eieren og landbruksnæringen og der løsningsmannen utelukkende har som formål å ha passivt eierskap til tilleggsjorden. Det er ikke utenkelig at dette kan bli ansett som en situasjon med monnelig interesseovervekt i favør kjøper og dermed at odelsløsning er klart urimelig. Men det må nok tilsvarende til for at løsningsnekt skal komme på tale, i lys av den høye terskelen for anvendelse av prinsippet i odelsloven § 21. Det er vanskelig å se for seg at situasjoner der interesseovervekten er lavere enn nevnt over vil være tilstrekkelig sammenholdt med den høye terskelen for anvendelse av unntaksregelen i § 21.

De som kjøpte tilleggsjord av grunneier 1 og 3 ville neppe vært beskyttet mot odelsløsning etter odelsloven § 21 andre ledd. Selv om det var tale om gårdsbruk i nærheten (nabogårdsbruk og gårdsbruk 1 km unna), var kjøperne uten odelsrett og hadde ikke tidligere vært leiedrivere av tilleggsjorden. Det var dermed ikke tale om en særlig sterk tilknytning. Likevel spiller tilknytningen til landbruksnæringen positivt inn med tanke på interesse av å overta tilleggsjorden, men dette alene må være langt fra tilstrekkelig, selv i situasjoner med odelsrettshavere med svak tilknytning. Landbrukstilknytningen og formål om å styrke eget ressursgrunnlag ville spilt en langt mer sentral rolle i en odelsfrigjørings sak etter odelsloven § 31 (opphevet i 2014) der landbrukshensynene og de jordpolitiske målsetningene var sentrale i vurderingen. Likevel la Høyesterett i ferskeste dom som nektet odelsløsning etter odelsloven § 21 avgjørende vekt på partenes landbrukstilknytning og egnethet til landbruksdrift, jf. Rt. 2013 s. 1464. Her var imidlertid partene søsken slik at øvrig tilknytning var jevnere. I LG-2015-192544 (dissens) ble odelsløsning også nektet. Her var odelsløseres tilknytning til eiendommen perifer samtidig som erverver uten odelsrett hadde en lang og sterk tilknytning. Selv i dette tilfelle var lagmannsretten delt i synet på om interesseovervekten var tilstrekkelig. Underrettspraksisen anses å være retningsgivende på rettstilstanden ettersom det er høyeste instans der urimelighetsregelen overfor erverver uten odelsrett er anvendt. Dommen underbygger den høye terskelen for anvendelse av odelsloven § 21, og i særdeleshet andre ledd.

Det er mer åpent hvorvidt kjøperen av grunneier 2 kunne vært beskyttet mot odelsløsning etter odelsloven § 21 andre ledd. I dette tilfellet var nemlig kjøperen grunneiers fetter med odelsrett til tilleggsjorden. I tillegg var han eier og driver av nabogårdsbruket med leiedrift av tilleggsjorden forut for kjøpet. Før dette samarbeidet grunneier og fetteren i driften med deling av maskiner og utstyr. Følgelig stiller kjøper her med gode kort på hånden når det gjelder tilknytning. Tilknytningen er sterk til tilleggsjorden og grunneieren i form av tidligere jordleie, slektskap, naboskap og samarbeid i drift og tilknytning til jordbruksnæringen. Overfor en odelsløser med svak tilknytning kunne kjøperen stilt sterkt i en urimelighetsvurdering der det ikke er utenkelig at interesseovervekten kunne blitt ansett monnelig i favør kjøper. Overfor en odelsløser i grunneiers egen linje som har vokst opp på og vært delaktig i jordbruksdriften av eiendommen ville det nok uansett vært vanskelig å nå fram med løsningsnekt, ettersom det skal svært mye til for at siste eiers livsarvinger skal nektes odelsløsning overfor fjernere slektninger.¹⁴⁸

I lys av utviklingen i landbruket i retning av et stadig mer passivt eierskap til jordbruksarealene i form av bortleie til aktiv driver, kan det spørres om mange odelsrettshaveres tilknytning til jordbruksarealene stadig blir svakere. Det er ikke lenger en selvfølge at odelsrettshavere som vokser opp på odelseiendommer har vært med i drift av eiendommens jordbruksarealer, og at tilknytningen heller dreier seg om tunet og bygningene. Det er dermed ikke utenkelig at kjøpere av fradelte tilleggsjord i framtiden vil stille sterkere overfor en odelsløser i interesseavveiningen etter odelsloven § 21, gitt at det er den utskilte tilleggsjorden som er utgangspunktet for vurderingen av tilknytning.

5.1.5 Odelsrett som rettsmangel etter avhendingsloven § 4-17

Ingen av de intervjuede grunneierne hadde regulert hvordan en eventuell odelsløsning skulle håndteres i avtalen med kjøper. Dette naturligvis fordi partene regnet med at odel var avklart. Det odelsrettslige kan som vist ovenfor være innfløkt og uoversiktlig, og det er ikke utenkelig at det kan komme odelsløsning som er overraskende for både kjøper og selger som i god tro trodde det odelsrettslige var avklart. I tilfeller der odelsløsning ikke reguleres i kjøpsavtalen kan kjøper likevel tenkes å ha rett på erstatning for tapet med utgangspunkt i en rettsmangel etter avhendingsloven § 4-17 første ledd gitt at partene ikke har avtalt fravikelse fra loven, jf. avhendingsloven § 1-2 første ledd. Om det foreligger en mangel som følge av odelsløsning

¹⁴⁸ Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011, s. 132.

må vurderes konkret i den enkelte saken ut fra selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-10.

Dersom det hadde blitt reist odelssøksmål mot noen av kjøperne av de tre intervjuede grunneierne er det mye som taler for at det ville foreligget mangel etter avhendingsloven § 3-8 om uriktige opplysninger. Kjøperne ble fortalt at det odelsrettslige til eiendommen var avklart, og det ville dermed vært en uriktig opplysning dersom det hadde blitt etterfølgende odelsløsning. Kjøperne av tilleggsjorden var tydelige på at det odelsrettslige måtte være avklart for at kjøp skulle være aktuelt, dermed har opplysningene fra selger også virket inn på avtalen, jf. vilkåret om innvirkning i avhendingsloven § 3-8 andre ledd. Likevel kan kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingsloven § 3-10 avskjære at det foreligger mangel etter § 3-8 ut fra at kjøper burde undersøkt odelsforholdene. I grunneier 1- og 2-tilfellene ble det ikke ordnet med skriftlige og gyldige fraskrivelser. Dersom kjøper likevel velger å gå videre i handelen uten at det foreligger skriftlige fraskrivelser, kan det tolkes dit hen at han er villig til å ta risikoen. Hadde det kommet odelskrav som følge av ombestemmelser fra odelsrettshavere som ikke gyldig skrev fra seg odelsretten, kan det spørres om kjøper burde ha krevd skriftlige fraskrivelser. Dette forutsetter imidlertid at kjøperne er kjent med skriftlighetsvilkåret.¹⁴⁹ Mye taler likevel for at det er selger, som er nærmest å vite om odelsforholdene, som bør ha ansvaret for utsagn om at odelen er avklart.¹⁵⁰ Et slikt utsagn ville nok også blitt ansett som en uriktig opplysning med innvirkning på avtalen etter avhendingsloven § 3-8, og følgelig vært en mangel kjøper kunne kreve erstatning i forbindelse med. Imidlertid kan det i et tilspisset etterspill bli vanskelig med tanke på bevis om utsagn om at odelen var avklart.

Ved foreliggende rettsmangel kan kjøper kreve erstatning for direkte økonomisk tap som følge av rettsmangelen, jf. avhendingsloven § 4-11. Differansen i avtalt pris og odelstakst, sakskostnader, gebyrer ifb. salget osv. ville kunne blitt krevd dekket her. Ved skyld på selgers side kunne også indirekte tap etter avhendingsloven § 7-1 andre ledd blitt krevd erstattet.

Når det gjelder avhendingsloven § 3-7 er det utvilsomt tale om en mangel dersom selger tilbakeholder informasjon om at det er odelsrett til eiendommen når dette er åpenbart. Men et ikke utenkelig scenario kunne vært en situasjon der selger var i god tro om at det ikke var odelsrett til tilleggsjorden slik at det ikke opplyses om odel ved salget. Eksempelvis kunne den fradelte parsellen vært under odelslovens arealkrav for odlingsjord, slik at selger hadde

¹⁴⁹ Krav til skriftlighet i odelsloven § 25 innført i 2009.

¹⁵⁰ Jf. prinsippet om at rettsvillfarelse er den villfarnes ansvar.

oppfatning om at tilleggsjorden var odelsfri. Uten inngående innsikt i rettstilstanden på det særlige spørsmålet, kunne det vært lett å ha den oppfatningen. Det er også krevende å skaffe seg innsikt i unntaksbestemmelsene fra preskripsjonsreglene i odelsloven, som kunne medført misoppfatning om odelskretsen. Det er ikke utenkelig at selgere i god tro overser odelsrettshavere det burde vært innhentet fraskrivelse fra. Hvorvidt dette medfører at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7 ut fra manglende opplysning om noe selger «måtte kjenne til» er ikke like opplagt. Lovforslaget fremmet av et mindretall i Sivillovbokutvalget om en paragraf i avhendingsloven om at det er selger som må ta ansvaret ved odelsløsning og erstatte kjøpers eventuelle tap ville medført forutsigbarhet i slike situasjoner ved at selger hadde blitt erstatningspliktig for tap som følger av odelsløsning. Etter dagens rettstilstand fremstår det ikke like klart hvem av kjøper og selger som måtte tatt ansvar for odelsløsningen. Dette er nok et argument for at kjøpere av tilleggsjord, uansett hva som blir sagt om odelsforholdene, bør innta i kjøpekontrakten at selger erstatter eventuelle tap som følge av odelsløsning.

5.1.6 Dersom odelsforholdene hadde vært mer kompliserte

Odelsforholdene var relativt ukompliserte for de tre grunneierne, der kretsen av aktuelle odelsløsere var liten og odelsrettshaverne medgjørlige i prosessen, slik at salgene av tilleggsjord ble gjennomført uten at odel ble en hindring. De intervjuede grunneierne svarte noe ulikt på hva de ville gjort dersom odelsforholdene hadde vært mer kompliserte.¹⁵¹

Grunneier 2 og 3 svarte at de sannsynligvis ville avstått fra å foreta fradeling og salg av tilleggsjord dersom odelsforholdene hadde vært mer kompliserte, begrunnet med at det kunne skapt uvennskap og uroligheter innad i slekten, samt at det ville blitt usikkert for kjøperen. Samtidig hadde de ikke planer om å gjenoppta egen drift, slik at jorden dermed ville fortsatt å bli leid bort. For grunneier 2 var det et vanskelig valg å foreta fradeling og salg også når odelsforholdene var håndterbare. Dette viser at salg av tilleggsjord kan være et krevende valg. Bygdeforsk¹⁵² fant i sine undersøkelser at det kan være sterke bånd mellom eier og jord på landbrukseiendommer, noe som representerer en sosial faktor som bidrar til dagens struktur i landbruket med et betydelig innslag av leiejord. Odelsrett trekkes også frem som en innvirkende jordpolitisk faktor som i første rekke fremmer slektseierskapet til

¹⁵¹ Eksempelvis i form av odelsrettshavere uenige i fradeling og salg, og som gir uttrykk for at de har til hensikt å løse tilleggsjorden på odel.

¹⁵² Forbord, Bjørkhaug og Burton 2014 s. 40.

landbrukseiendommene og ikke aktive driveres. At grunneier 2 og 3 ville avstått fra salg av tilleggsjord til aktive drivere ved krevende odelsforhold underbygger at odelsrett og odelsforholdene kan medvirke til hvorvidt grunneiere vil foreta bruksrasjonaliseringer.

Grunneier 2 var inne på at det i beslutningen om å fradele og selge jordbruksarealet var avgjørende at kjøperen var odelsberettiget fetter, og at salg til en kjøper utenfor slekten ikke ville vært aktuelt. Et viktig moment i den sammenheng, i tillegg til at jorden ble videreført innad i slekten, var at salget kunne gjennomføres skattefritt ved salg til odelsberettiget fetter ved å selge med et fradrag på 25 prosent av salgsverdi. Salget ble gjennomført like før lovendring i 2014 om innskrenking av odelskrets som ville medført at fetteren ikke lenger ville vært odelsberettiget. Grunneier 2 poengterte at innskrenking av odelskrets dermed var uheldig i og med at færre vil få mulighet til skattefritaket som gjorde at kjøpesummen kunne holdes nede samt at gevinsten for selger ble skattefri. Det kan imidlertid spørres om dette skattefritaket er knyttet til odelsretten. Etter skatteloven § 9-13 første ledd er skattefritaket betinget av salg til arveberettiget etter arvelovens regler, og ikke at erverver må være odelsrettshaver. Slik sett har ikke innskrenkingen i odelskretsen noen innvirkning på muligheten til å avhende skattefritt til søskenbarn.

Grunneier 1 svarte til forskjell fra de andre at fradeling og salg sannsynligvis ikke ville være utelukket selv ved kompliserte odelsforhold. Grunneier 1 var tvilende til odelsrettens praktiske betydning ettersom det ville krevd mye kapital å kjøpe tilleggsjorden, som ligger i Follo og har høyt avlingsnivå. I områder med høyt avlingsnivå og dermed høy landbruksmessig avkastningsverdi vil det være kapitalkrevende med odelsløsning. Desto større arealet som deles fra til tilleggsjord er, desto mer penger må legges på bordet ved en odelsløsning. Da er det ikke gitt at alle odelsrettshavere har den nødvendige økonomiske handlekraften. De intervjuede grunneiernes egne barn var alle unge voksne i etableringsfasen, som er en livsfase man normalt ikke har mye oppbygget kapital. Godt voksne odelsrettshavere derimot, slik som selgeres eventuelle søsken, er ikke utenkelig at kan være velbemidlede og kapable til å løse tilleggsjord på odel. Det forekommer også at odelsrettshavere har egne gårdsbruk, slik at det dermed kan være svært aktuelt å benytte odelsretten på tilleggsjord. Kjøperen av grunneier 2 er et eksempel på dette. Selv om det skulle være odelsrettshavere som forut for delingen og salget ikke ville bidra til avklaring og uttrykt ønske om å bruke odelsretten, er det ikke gitt at det faktisk ville kommet til odelsløsning, da det kunne vært en tom trussel med hensikt å hindre oppdeling og salg av odelseiendommen.

Skulle det likevel komme til odelsløsning, ville grunneier 1 i så fall ordnet med en form for kompensasjon overfor kjøper for eventuelle tap. Fradeling og salg av jordbruksarealene med verdistigning på gjenværende tun ville likevel vært oppnådd for grunneier, med en eventuell kompensasjon til kjøper i ytterste konsekvens. Det er kjøper som kan tenkes å gå i tap dersom odelstaksten blir satt lavere enn opprinnelig kjøpesum, men det er ikke gitt at det vil være tale om et tap her heller, da det er den landbruksmessige avkastningsverdien på tilleggsjorden som legger føringer for verdsettelsen i begge tilfeller. Likevel vil det trolig være påløpt en del transaksjonskostnader for kjøper i form av sakskostnader og utgifter i forbindelse med delingssaken.

Denne tilnærmingen blir å anse som å ta sjansen på at det ikke kommer etterfølgende odelsøksmål, og heller ta konsekvensene i etterkant dersom odelsløsning skulle inntreffe. Det er ikke utenkelig med denne tilnæringsmåten i situasjoner der det allerede er uvennskap i slekten. I forlengelsen av dette er det tankevekkende at det verken er varslingsplikt overfor odelsrettshavere hverken i delingssaken eller ved overdragelsen. Det er dermed mulig å foreta fradeling og salg av tilleggsjord under radaren for odelsrettshavere. Det er slett ikke utenkelig at man kan lykkes med det ettersom preskripsjonsfristen nå er nede i seks måneder.

5.2 Underproblemstilling 2 – I hvilken grad blir odel tatt i betraktning i delingsbehandlingen?

5.2.1 Utgangspunkt

Foruten forekomst av at odelstemaet dukker opp i forhåndskontakten med grunneier, er odel et forhold som ikke får innvirkning på delingsvedtaket hos de intervjuede landbruksforvaltningene, der odelsrett blir et privatrettslig anliggende som faller utenfor de jordlovsmessige avveiningene i delingsvedtaket. Dette er i tråd med føringene gitt i rundskriv M-2013-1 til jordlovens delingsbestemmelse hvor det går fram at odels hensyn ikke er relevant i vurderingen av om samtykke skal gis. Samtidig anses odelsrettshavere å ha rettslig klageinteresse og det oppfordres fra sentralt hold om å orientere om tilbudsregelen i odelsloven § 20. Dette gir utgangspunkt for en rekke drøftinger.

5.2.2 Virkning av etterfølgende odelsløsning

Tilleggsjord fradelt fra odelseiendom kan potensielt bli løst på odel innen preskripsjonsfristen på seks måneder etter tinglyst overdragelse, jf. odelsloven § 40. Ved nedarvet odelseiendom vil også grunneiers søsken kunne innvirke, til og med eldre søsken, jf. odelsloven §§ 8 og 43. Også eldre søsken som allerede har overtatt annen landbrukseiendom på odel har odelsrett overfor en kjøper utenfor slekten, jf. odelsloven § 14 første ledd.

Odelsrettshavere kan erverve konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5, enten som slektninger eller som odelsrettshaver. Konsesjonsfrihetens forbehold om boplikt vil ikke gjelde for tilleggsjord som normalt ikke er bebygd. Dermed kan en odelsrettshaver erverve tilleggsjorden uten at landbruksforvaltningen kan vurdere erververs landbruksmessige skikkethet. Tilleggsjorden kan dermed komme i hende på en odelsrettshaver som ikke nødvendigvis driver aktivt landbruk og forbli en selvstendig ubebygd jordbrukseiendom som ikke er tilknyttet noen driftsenhet. Likevel gjelder driveplikten, jf. jordloven § 8, slik at jorden i det minste må leies bort til aktiv driver. Intensjonen om reduksjon i andel leiejord og økt samsvar mellom eier- og bruksstruktur vil med det kunne bli forhindret. Samtidig har landbrukseiendommen, som mulig forut for delingen var et brukbart utgangspunkt for jordbruksdrift, blitt oppstykket og frasolgt uten at rasjonaliseringsgevinsten delingsvedtaket bygger på har blitt realisert.

Før 2014 var det mulighet for kjøper av tilleggsjord å angripe odelsløsning ved søknad om odelsfrigjøring. Da kunne eiendommen bli fri for odel slik at kjøperen kunne beholde tilleggsjorden slik at rasjonaliseringsgevinsten som ble lagt til grunn ble opprettholdt. Med opphevelsen falt bort en mulighet for å hindre odelsløsning av tilleggsjord, slik at det nå er klarere bane for en odelsrettshaver å odelsløse tilleggsjord. Men det var ikke automatikk i å få odelsfrigjort, da odelsfrigjøring var betinget av at hensynet til odelsrettshaverne tvilløst måtte vike for hensynet til den driftsmessige gode løsningen som lå til grunn for myndighetenes godkjenning av delingen.

Ved Follo landbrukskontor er det vanlig å innta som forutsetning for delingssamtykke at det fradelte arealet overdras til tilleggsjordformål. Eidsberg kommune foreslo vilkårssetting om at tilleggsjorden selges til den aktive driveren delingssamtykket bygger på. Det er imidlertid tvilsomt om et slikt vilkår har noen praktisk betydning i forhold til etterfølgende odelsløsning. Tilleggsjorden overdras normalt til den tiltenkte kjøperen etter at han har fått konsesjon, og dermed er vilkåret om at tilleggsjorden er overdratt til den tiltenkte kjøperen oppfylt. Et

odelskrav mot kjøperen kommer i så fall normalt etterfølgende. Når det gis delingssamtykke til salg av tilleggsjord for eiendommer som ikke er odelsjord er dette likevel et formålstjenlig vilkår for å sikre tilleggsjorden faktisk overdras til den tiltenkte kjøperen.

De intervjuede landbruksforvaltningene var klar over at odelsløsning av tilleggsjord vil kunne forhindre den rasjonaliseringsgevinsten et delingssamtykke forutsetter. I forhåndskontakten med grunneiere forekom det at de oppfordret om at det odelsrettslige ble avklart før deling. Imidlertid var de tvilende til hvor realistisk det er med odelsløsning av tilleggsjord som et ubebygd jordbruksareal.

5.2.3 Hvor realistisk er det med odelsløsning av tilleggsjord?

Selv om tilleggsjord potensielt kan løses på odel, kan det spørres hvor realistisk det er for en odelsrettshaver å ville løse et ubebygd jordbruksareal. Landbruksforvaltningene var tvilende til sannsynligheten for odelsløsning av tilleggsjord. Marker kommune var imidlertid inne på at ønske om eierskap til rene skogstykker ikke var utenkelig. Dette virker fornuftig ettersom det i dagens skogbruk er vanlig å hyre inn skogentreprenører, slik at det ikke kreves egne investeringer i utstyr og drift. Samtidig kan det tilhøre jaktrettigheter og liknede som kan være attraktive. Det er ikke utenkelig at en odelsrettshaver med egen landbrukseiendom i nærområdet kunne vært interessert i tilleggsjord, både dyrket mark og skog. Også odelsrettshavere utenfor landbruket kunne sett verdi i kontantstrømmer fra jordleie, og kanskje samtidig øynet muligheten for framtidig omdisponering av tilleggsjorden, særlig i sentrale strøk.

Det er vanskelig å si sikkert hvorvidt det er sannsynlig med odelsløsning av tilleggsjord eller ikke. Det har imidlertid forekommet saker der det har kommet odelskrav på tilleggsjord, her kan nevnes et eksempel fra en sak fra 2013 der Ola Borten Moe fikk odelskrav mot seg da han kjøpte tilleggsjord.¹⁵³ Han fikk godkjent odelsfrigjøringsvedtak i den saken, som var like før opphevelsen av odelsfrigjøringsadgangen. Odelsrettshaverne som krevde odelsløsning i den saken drev ikke med landbruk. Således er odel en usikkerhetsfaktor som potensielt kan få kritisk virkning.

¹⁵³ Molberg 2013

5.2.4 Odel som vektleggingshensyn etter jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum

De intervjuede landbruksforvaltningene følger jordloven § 12 sine vektleggingsmomenter og føringer gitt i tilhørende rundskriv i delingsbehandlingen. Etter jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum kan det legges vekt på «*andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med jordlova*». Det kan spørres om hensynet til odel eller odelssituasjonen er et hensyn som faller innenfor jordlovens formål. En uavklart odelssituasjon kan, som beskrevet over, få følger som er stikk i strid med de landbrukshensynene jordloven har som formål å ivareta.

Landbruksforvaltningene følger føringene som er gitt i rundskriv M-2013-1 ved jordlovsbehandlingen. Av den går det uttrykkelig fram at hensynet til odelsrettshavere ikke skal være relevant i vurderingen, og dette står skrevet i rundskrivets merknad til jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum.¹⁵⁴ Det fremstår dermed som klart, ut fra rundskrivet, at odels hensyn faller utenfor saken. De intervjuede landbruksforvaltningene var tvilende til om det var hjemmel til å trekke inn odels hensyn. Dette er forståelig gitt de klare føringer i rundskrivet.

I lovforarbeidenes merknad til jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum sies det imidlertid intet om at odel er et utenforliggende hensyn i så måte.¹⁵⁵ Det som går frem her er at andre samfunnshensyn enn landbruksmessige ikke kan trekkes inn, slik som hensyn til å skaffe tomter til næringsvirksomhet som ikke er landbruk. Ettersom rundskrivet ikke har hentet sin tolkning angående odels hensynene fra lovforarbeidene kan det settes stort spørsmålstegn ved rettskildevekten. Hvorvidt odel er et hensyn som faller inn under jordlovens formål og som dermed kan trekkes inn som vektleggingsmoment kan følgelig være åpent for tolkning.

Hensynet til odelsrettshaveres subjektive interesse i å ha mulighet til odelsløsning av eiendommen samlet er nok utenforliggende de jordbrukshensynene isolert sett, og heller et opponerende hensyn sett opp mot landbrukspolitiske målsetning om robuste bruk og styrking av disse, samt hensynet til de som har sitt yrke i landbruket. Da representerer odelsretten et hinder for gjennomføring av den ønskede rasjonaliseringen. På den annen side kan odelsløsning av tilleggsjord hindre at denne legges til for styrking av eksisterende bruk, og medføre at personer uten landbrukstilknytning får eierskap til et ubebygde jordbruksareal. Det er en situasjon som er i motstrid med jordlovens landbrukspolitiske formål. Jordloven § 12 eksisterer nettopp for å hindre oppstykkinger av landbruksareal, med mindre delingen gjøres

¹⁵⁴ Landbruks- og matdepartementet 2013b, s. 21.

¹⁵⁵ Landbruks- og matdepartementet 2013a, s. 45.

som ledd i styrking av eksisterende bruk. Å inkludere odelsforholdene til eiendommen i delingsvurderingen for å vurdere nærmere sannsynligheten for odelsløsning kan dermed fremstå som et «anna omsyn» etter jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum som kan ivareta jordbrukshensynene etter jordlovens formål.

Med utgangspunkt i en slik tolkning kunne landbruksforvaltningen lagt vekt på odels hensyn i saksdrøftingen. Dette kunne blitt praktisert i form av å vurdere å nekte deling med vektlegging av en uavklart odels situasjon med risiko for etterfølgende odelsløsning og tilhørende negative landbruksmessige konsekvenser. Hadde det foreligget skriftlige odelsfraskrivelse fra samtlige odelsrettshavere til eiendommen, ville saken kunne bli en annen.

Dette fordrer imidlertid at landbruksforvaltningene innledningsvis foretar en undersøkelse av om det er tale om en odelseiendom. Det eksisterer ingen overordnede føringer om dette i dag. Praksis fra de intervjuede landbruksforvaltningene viser at det i enkelte tilfeller ble forespurt grunneieren om odel i de innledende møtene, men det var ikke tale om noen fast praksis.

Sivilombudsmannen åpner opp for at odel er noe som i enkelte tilfeller er nødvendig for forvaltningen å ta stilling til:

«Spørsmålet om en eiendom fyller lovens vilkår for å være en odelseiendom er langt på vei et privatrettslig spørsmål som forvaltningen verken kan eller skal ta endelig stilling til.

*Odelslovens regler om boplikt er imidlertid knyttet til om den aktuelle eiendommen anses som odelsjord. Landbruksmyndighetene kan derfor etter omstendighetene være nødt til prejudisielt å ta stilling til om den aktuelle eiendommen er odelsjord».*¹⁵⁶

Ut fra Sivilombudsmannens praksis virker utgangspunktet å være at odel er et privatrettslig forhold utenforliggende landbruksmyndighetenes saksbehandling. Men der odel etter omstendighetene kan få avgjørende betydning for saken åpnes det opp for at dette kan tas i betraktning. I delingssaker etter jordloven § 12 er odelsrett en faktor som potensielt kan hindre og virke mot den landbruksmessige rasjonaliseringsgevinsten et delingssamtykke forutsetter. Det taler for at landbruksmyndighetene også i delingssaker kan ta stilling til odelsrettslige i delingsbehandlingen.

Å skaffe seg et bilde av eiendommens odels situasjon kan i den sammenheng tenkes å være en del av forvaltningens utredningsplikt, jf. forvaltningsloven § 17. I Marker og Follo var det

¹⁵⁶ Sivilombudsmannen 2008.

ikke uvanlig at de forhørte seg om odels situasjonen for å danne seg et helhetsbilde, men de var av den oppfatning at det ikke kunne legges til grunn i saksdrøftingen. De måtte nøye seg med å oppfordre om avklaring av odelen eller stole på grunneiers utsagn om at odelsforholdet til eiendommen er avklart. Som tidligere nevnt er det krav til skriftlighet for at en odelsfraskrivelse skal ha gyldighet, jf. odelsloven § 25. Det er ikke gitt at odelsretten er gyldig avklart selv om grunneiere er av den oppfatning og kommuniserer dette.

Follo landbrukskontor var inne på at vektlegging av en eiendoms odels situasjon kan føre til at odelsrettshavere, uavhengig av om de reelt har til hensikt å løse tilleggsjorden på odel, nekter å medvirke til avklaring av odelsforholdet i forsøk på å hindre at odelseiendommen blir delt. Dette er en interessant bemerkning og det er ikke utenkelig at det ville blitt reduksjon i antall godkjente fradelinger til tilleggsjord ved å trekke inn odels hensyn i vurderingene.

5.2.5 Klage på delingsvedtak fra odelsrettshavere

I rundskriv M-2013-1¹⁵⁷ fremheves det at odelsrettshavere har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven § 28 på delingsvedtak når delingen kan føre til at eiendommen ikke lenger oppfyller odelslovens arealkrav, eller at delingen innebærer at eiendommen ikke lenger kan odelsløses med bygninger. Det siste vil være tilfelle når grunneier fradeler tilleggsjord for salg, ettersom det da er tilleggsjorden uten bygninger som overdras og som kan løses på odel.

Klager på delingsvedtak fra odelsrettshavere var noe de intervjuede landbruksforvaltningene ikke kunne erindre å ha vært borti. En mulig årsak kan være at det odelsrettslige er avklart i forkant av søknad om deling, noe også landbruksforvaltningene hadde inntrykket av. På den annen side blir ikke odelsrettshavere varslet forut for delingsvedtaket ettersom de ikke regnes som part i saken.¹⁵⁸ Det kan følgelig tenkes at odelsrettshavere ikke får vite at en delingssak verserer, og at klager fra odelsrettshavere på delingsvedtak dermed sjelden forekommer. I tilfeller der det er uvennskap mellom grunneier og odelsrettshavere er det ikke sikkert at grunneier er motivert til på egenhånd å varsle odelsrettshavere om delingssaken.

Rundskrivet åpner opp for at odelsrettshavere har klageadgang på delingsvedtak, samtidig som det gis føringer om at odels hensyn ikke er relevante i vurderingen. Da kan det spørres hvilken praktisk betydning odelsrettshaveres klageadgang har. I Follo og i Marker anså de det som vanskelig å kunne tillegge odelsrettshavere noen vekt dersom det skulle kommet slike

¹⁵⁷ Landbruks- og matdepartementet 2013b, s. 6.

¹⁵⁸ Part er definert i forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav e. Plikten til forhåndsvarsel fremgår av forvaltningsloven § 16.

ettersom føringene i rundskrivet er tydelig på at odels hensyn er utenforliggende. Likevel kan det tenkes at en klage kan få betydning i form av at kjøperen av tilleggsjorden blir oppmerksom på at det er odelsrettshavere som har innsigelser på delingen. Det kan føre til at kjøperen kan se det som mer påregnelig med odelsløsning og dermed bli mer tilbøyelig til å ville avstå fra kjøpet.

5.2.6 Orientering om tilbudsregelen

Salg av tilleggsjord blir i rundskriv M-2013-1 pekt på som en situasjon der det kan være aktuelt å orientere om tilbudsregelen i odelsloven § 20. Statens landbruksforvaltning har utarbeidet et standardbrev¹⁵⁹ som er anbefalt brukt av kommunene når grunneiere ønsker å dele fra og selge tilleggsjord. Dette for å bidra til avklaring av odelsforholdene og minske sannsynligheten for odelsløsningssak. På dette området har føringene i rundskrivet fokus på odel og risikoen for etterfølgende odelsløsning.

I Eidsberg og Marker var det ikke praksis å orientere om tilbudsregelen, mens det i Follo var orientert om denne ved noen enkelte tilfeller der odelsforholdet fremsto uavklart. Dette er imidlertid kun en orientering og ikke noe pålegging om at tilbudsregelen faktisk benyttes av grunneier. I selve saksdrøftingen er praksisen hos de intervjuede landbruksforvaltningene å se bort fra det odelsrettslige, i tråd med rundskrivets føringer om dette. Follo landbrukskontor uttrykte under intervjuet at de med fordel kunne innføre en mer aktiv bruk av orientering om tilbudsregelen, da denne kan være hensiktsmessig for å bevisstgjøre grunneiere om en mulighet i lovverket for å avklare det odelsrettslige forut for salget av tilleggsjorden. Dermed kan også sannsynligheten for etterfølgende odelsløsning minskes.

Imidlertid er det tvilsomt om tilbudsregelen får rettsvirkninger forut for at delingssamtykke foreligger. I forarbeidenes merknad til odelsloven § 20 går det nemlig frem at det etter departementets syn må foreligge godkjent delingssamtykke etter jordloven for at tilbudet skal få rettsvirkninger. Delingssamtykke er helt essensielt ved salg av tilleggsjord. Ut fra dette vil ikke odelsrettshavere miste løsningsretten ved avslag eller unnlatt svar på tilbud fra grunneier, jf. odelsloven § 20 b, før delingssamtykke foreligger.

I en situasjon der det ikke foreligger en konkret kjøper av tilleggsjorden kan det imidlertid oppstå mulighet for grunneier å benytte tilbudsregelen overfor odelsrettshavere etter at delingssamtykke er gitt. Imidlertid er det sentralt i delingsvurderingen hvem tilleggsjorden

¹⁵⁹ Vedlegg 7.

skal selges til, noe som er vanskelig å vurdere uten en konkret kjøper. Praksis fra de intervjuede landbruksforvaltningene viser at det i tilleggsjordsakene som regel er en konkret kjøper som delingsvurderingen tar utgangspunkt i. Følgelig får tilbudsregelen liten betydning i saker der grunneier fradeler og selger tilleggsjord, ettersom det ikke nødvendigvis oppstår anledning for grunneier til å komme med tilbud til odelsrettshavere, hverken før eller etter at delingssamtykke er gitt. Avtalen mellom grunneier og kjøper må i så fall være en intensjonsavtale, som etter godkjent deling ikke binder partene slik at tilleggsjorden kan tilbys odelsrettshaverne. Mulighet til bruk av tilbudsregelen kan også oppstå dersom partene i kjøpsavtalen har tatt forbehold om de blir bundet først etter at tilbudsregelen er benyttet overfor odelsrettshaverne. Foruten dette vil tilbudsregelen vanskelig kunne benyttes ved fradeling og salg av tilleggsjord der grunneier blir sittende igjen med tunet. Det faktum at Statens landbruksforvaltning oppfordrer kommunene til å orientere om tilbudsregelen viser likevel at det fra sentralt hold er bevissthet rundt risikoen med odelsløsning og at det er ønskelig å minske sannsynligheten for odelsløsning ved salg av tilleggsjord. Da er det bemerkelsesverdig at det samtidig gis klare føringer om odel er et utenforliggende hensyn i delingsbehandlingen.

Adgangen for kjøper av tilleggsjord til å søke om odelsfrigjøring ble opphevet i 2014. Opphevelsen ble blant annet begrunnet med at bruk av tilbudsregelen i odelsloven § 20 ga grunn til å tro at det ville bli færre odelsfrigjøringsaker. Som ovenfor nevnt er det imidlertid tvilsomt om tilbudsregelen får rettsvirkninger overfor odelsrettshavere ved fradeling og salg av tilleggsjord, noe som svekker argumentasjonen som ble lagt til grunn i opphevelsen av odelsfrigjøringsadgangen.

5.2.7 Sammenføring av tilleggsjord sammenholdt med odelslovens § 16 fjerde ledd

Praksis fra de intervjuede landbruksforvaltningene viser at det ikke blir satt krav til at tilleggsjorden sammenføres med kjøpers landbrukseiendom, og at den med det kan forbli en selvstendig matrikkelenhet som hører inn under kjøpers driftsenhet. Det reiser spørsmålet om det er tilstrekkelig at tilleggsjorden innlemmes i driftsenheten for at den skal gå inn under odel eller odling på kjøpers eiendom etter odelsloven § 16 fjerde ledd, eller om den må sammenføres for at odelsvirkningene skal inntreffe.

Ordlyden i odelsloven § 16 fjerde ledd presiserer ikke dette noe nærmere enn med formuleringen «blir lagt til». Hvorvidt dette innebærer at tilleggsjorden må sammenføres med matrikkelenheten som representerer kjøpers odels- eller odlingsjord, eller om det er

tilstrekkelig at den står som selvstendig matrikkelenhet tilknyttet driftsenheten, er vanskelig å fastslå ut fra dette. Heller ikke forarbeidene gir noe svar angående dette. I Rt. 1998 s. 1960 virker det imidlertid underforstått at det sentrale relatert til virkningen av odelsloven § 16 fjerde ledd er at det er tale om den samme driftsenheten:

«Det vesentlige bør være, slik det er uttrykt i en dom avsagt av Agder lagmannsrett 27 november 1992 (LA-1992-175) "å sikra at det som vert løyst med heimel i § 16 verkeleg er ei driftseining som ut frå jordlovomsyn framleis bør vera på same eigarhand»

Dette er også i tråd med eiendomsbegrepet etter odelsloven § 2 for hva som regnes som odlingsjord. Eiendom forstås der som driftsenheten, som kan bestå av flere matrikkelenheter på samme eierhånd. Dette taler for at tilleggsjorden går inn under odling eller odel på kjøpers eiendom, selv om denne forblir som selvstendig matrikkelenhet. Ved senere salg av tilleggsjorden må det uansett innhentes delingssamtykke etter jordloven når denne tilhører driftsenheten, jf. jordloven § 12 sjette ledd. Hvorvidt tilleggsjorden er sammenføyd eller inkludert i driftsenheten er dermed ikke av avgjørende betydning i den sammenheng. Det virker dermed å være tilstrekkelig at tilleggsjorden legges til driftsenheten, uavhengig av sammenføring, for at den skal gå inn under odel eller odling på kjøpers eksisterende eiendom. Naturligvis må preskripsjonsfristen være ute før virkningen i odelsloven § 16 fjerde ledd inntreffer.

Empirien viser at det ikke var vanlig ved de intervjuede landbruksforvaltningene å stille krav om sammenføring av tilleggsjorden og kjøpers eiendom. Eidsberg kommune uttalte at det er opp til kjøper om tilleggsjord skal sammenføyes. Om kjøper skulle ønske sammenføring ville det nok vært fordelaktig å vente til preskripsjonsfristens utløp. Innen preskripsjonsfristen kan kjøper risikere odelsløsning av tilleggsjorden. I tilfeller der tilleggsjord inkludert i driftsenheten odelsløses, trengs det ikke delingssamtykke etter jordloven ettersom delingsbestemmelsen står tilbake for løsningsretten etter odelsloven, jf. Ot.pr.nr. 59 s. 55 og Rt. 1998 s. 707 (Rennesøy). Ved odelsløsning av tilleggsjord som er blitt sammenføyd innen preskripsjonsfristen må det trolig til en reversering av sammenføyningen, altså en ny fradeling av tilleggsjorden, som normalt krever delingssamtykke etter jordloven. Det er langt fra sikkert om deling da ville blitt godkjent ut fra hensynet til at tilleggsjorden skal odelsløses. Det er grunn til å tro at det i mange tilfeller vil stride mot jordlovhensynene. Delingsnekt fra landbruksmyndighetene i et slikt tilfelle er dermed ikke utenkelig. Men ut fra rettstilstanden om odelsrettens forrang i forhold til delingsbestemmelsen ville trolig odelsløseren kunne kreve sammenføyningen opphevet og reversert.

Det er dermed ikke store fordelene for kjøper å sammenføye tilleggsjorden, og det er risiko for at det må reverseres dersom det gjøres innen preskripsjonsfristen. Det kan dermed spørres om odelsforholdene er noe kommunene bør undersøke når de mottar søknad om sammenføring av landbrukseiendommer, slik at det kan gis veiledning om at det er tilrådelig å avvente sammenføring til preskripsjonsfristens utløp i de tilfellene det skulle vise seg å være aktuelt. Dette i tråd med forvaltningens veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11.

6 AVSLUTNING

6.1 Avsluttende refleksjoner

Med masteroppgaven har målet vært å undersøke hvordan odelsretten innvirker på fradeling og salg av tilleggsjord. Dette ut fra to hovedvinklinger, nemlig hvordan grunneiere håndterer odelsretten i den sammenheng, samt i hvilken grad odel blir tatt i betraktning av landbruksforvaltningene i delings sakene. Innsamlet empiri har bidratt til belysning av hvordan odelsretten har innvirket og blitt håndtert av grunneiere i konkrete tilfeller, samt praksis om i hvilken grad odel blir tatt stilling til i delingsbehandlingen hos utvalgte landbruksforvaltninger. Den innsamlede empirien har også dannet grunnlaget for flere interessante juridiske drøftinger i utledet fra funnene. Oppgavens problemstillinger og spørsmål legger imidlertid ikke opp til klare og entydige slutninger. I drøftingskapitlet har ulike drøftingsmomenter blitt frembragt for belysning av de enkelte spørsmålene innenfor rammene av de enkelte underproblemstillingene. Samlet utgjør drøftingene også belysning av hovedproblemstillingen ved at det bidrar til innsikt i hvordan odelsrett på ulike områder innvirker på fradeling og salg av tilleggsjord, og da særlig i lys av de to underproblemstillingene. I det videre følger noen avsluttende refleksjoner relatert til hovedproblemstillingen med utgangspunkt i drøftingene fra de to underproblemstillingene.

Funnene fra intervjuene med grunneierne viser at odelsretten ble avklart forut for fradeling og salg, og at den ikke representerte en hindring for grunneierne, men var et anliggende som måtte håndteres. Det var overkommelig for grunneierne å få avklart det odelsrettslige forut for fradeling og salg, og det gikk ryddig for seg uten etterfølgende odelsløsninger. Samtidig ble det gitt uttrykk for at dersom det hadde vært mer motstand fra odelsrettshaverne ved avklaringen av odelsretten, ville fradeling og salg trolig ikke blitt gjennomført. Dette indikerer at odelsretten kan representere en hemsko i forbindelse med salg av tilleggsjord i de tilfeller der det er krevende å få i stand en overenskomst med odelsrettshaverne. Følgelig kan dette tenkes å være en medvirkende faktor til at jordbruksareal blir bortleid til aktive drivere fremfor å bli solgt som tilleggsjord.

Landbruksforvaltningenes inntrykk om at grunneiere som søkte om fradeling til tilleggsjord avklarte odelen forut, stemmer overens med empirien fra grunneierne. Likevel var det blant grunneierne forekomst av odelsrettslige misoppfatninger og uformell avklaring slik at det potensielt kunne blitt etterfølgende odelsløsning. Det kan imidlertid diskuteres hvorvidt

odelsløsning av tilleggsjord er realistisk, men det er momenter som trekker i begge retninger, så å utelukke odelsløsning av tilleggsjord kan man neppe.

Samtidig kan konsekvensene av odelsløsning bli uheldige både for kjøpere av tilleggsjord samt landbrukshensynene de jordpolitiske målsetningene skal ivareta. Kjøpere av tilleggsjord kan risikere å gå på et økonomisk tap, den intenderte landbruksmessige rasjonaliseringen kan bli forhindret og eiendomsforholdene kan bli preget av et fragmentert og passivt eierskap til jordbruksarealene. Dette er noe som taler for at odel er et forhold som bør fokuseres på ved fradeling til tilleggsjord. Praksis hos de intervjuede landbruksforvaltningene viser imidlertid at odelsrett er noe som i liten grad eller tilnærmet ingen grad blir tatt hensyn til i saksbehandlingen. Dette i tråd med tilsynelatende klare overordnede føringer om odel fra forvaltningen, som samtidig ikke er konsistente og hvor det kan stilles spørsmålsteget ved rettskildevekten. På den ene siden er det klare signaler om at odels hensyn ikke er relevante i delingsvurderingen. Samtidig anses odelsrettshavere å ha rettslig klageinteresse på delingsvedtak som kan få innvirkning odelsretten, og det eksisterer ikke varslingsplikt om saken overfor odelsrettshavere. I tillegg er de lokale landbruksforvaltningene fra sentralt hold oppfordret til å orientere grunneiere om tilbudsregelen i odelsloven § 20 når de mottar søknad om fradeling til tilleggsjord. Dette for å motvirke etterfølgende odelsløsninger av tilleggsjorden. Den praktiske betydningen av dette blir imidlertid liten ettersom lovforarbeidene er klare på at tilbudsregelen ikke binder odelsrettshavere før det alt foreligger delingssamtykke. Dette gjør at man sitter igjen med inntrykket av at dette er noe som ikke er fullstendig avklart på lovgivernivå samtidig som det fra forvaltningen gis inkonsistente føringer om dette. Her kan det være potensial for avklaring fra lovgiver med tydeligere og klarere føringer, eksempelvis i retning av at det stilles krav til odelsrettslig avklaring før delingssamtykke kan gis. Samtidig kan det argumenteres for at eiendommens odelsforhold allerede etter någjeldende regler kan vektlegges ved at det tolkes som et «anna omsyn» etter jordloven § 12 tredje ledd tredje punktum.

Odelsretten har vern i Grunnloven. Selv om odelsretten derigjennom er godt beskyttet mot opphevelse, kan det spørres om odelsretten er og har vært gjenstand for en uthuling. Det er verken varslingsplikt overfor odelsrettshavere i delingssaken eller ved salget. Samtidig er foreldelsesfristen for å gjøre odelsretten gjeldende nå kun seks måneder etter tinglysing, jf. odelsloven § 40 første ledd. Ut fra hensynet til odelsrettshavere kan dette sies å være en svakhet i lovverket, og man kan undres om hvorfor det ikke finnes bestemmelser om varslingsplikt. På den annen side medfører uthulingen av odelsretten at et potensielt hinder for de

landbrukspolitiske formålene svekkes. Det er i dag fullt mulig for en grunneier å foreta både fradeling og salg av tilleggsjord i det skjulte uten å involvere odelsrettshavere. Praksis hos landbruksmyndighetene er at odelsrett er utenforliggende delingssaken. Angående andre eksempler på uthuling kan nevnes innskrenket odelskrets, økning av arealkravet og åpning for at urimelighetsregelen kan påberopes av erververe uten odelsrett. Opphevelsen av adgangen kjøper av tilleggsjord hadde til odelsfrigjøring er derimot et eksempel på en styrkelse av odelsretten. Det er dermed ikke helt forutsigbart hvilken retning lovgivningen vil ta på dette området.

Dagens lovgivning, føringer og forvaltningspraksis på området kan åpne opp for spekulativ adferd. Er man virkelig opportunistisk kan det være muligheter for, med utgangspunkt i en odelseiendom, å forsøke å fradele jordbruksarealet fra tunet uten at dette går ut av slekten. Dette kan gjøres ved å utnytte en aktiv driver som vil kjøpe tilleggsjord som en brikke i et planlagt spill. Ved formål om tilleggsjordsalg til aktiv driver i tråd med de jordpolitiske nasjonale målsetningene skal det gode grunner til for å få underkjent en delingssøknad. Samtidig viser funnene at en uavklart odelsituasjon er noe som de intervjuede landbruksforvaltningene ikke vektlegger i saksdrøftingen. Etter deling og salg kommer grunneiers odelsberettigede sønn med overrumplende odelsløsning på kjøper som blir nødt å avhende tilleggsjorden til odelstakst. Denne muligheten kan by seg ved uformell avklaring av odelen, noe som også viste seg i empirien. Dermed er landbrukseiendommen blitt delt, og tunet fritt omsettelig boligeiendom samtidig som tilleggsjorden er bevart i slekten. Grunneier og sønn kan attpåtil ha oppnådd gevinst på kjøpers bekostning dersom odelstaksten ble lavere enn den opprinnelige kjøpesummen. Det er heller ikke gitt at kjøper ville ha vunnet frem med et erstatningskrav mot selger etter avhendingsloven. Scenariet representerer nok et ytterliggående tilfelle, likevel kan man ikke utelukke at enkelte benytter en slik mulighet til økonomisk vinning, selv om majoriteten antagelig ville vegret som mot en slik utnytting av systemet.

Odelsfrigjøring var et virkemiddel kjøpere av tilleggsjord kunne benytte mot odelsløsning, men adgangen til dette opphørte i 2014. En del av begrunnelsen for opphevelsen var at tilbudsregelen i odelsloven § 20 ville kunne bidra til avklaring av odel forut for deling og salg. Som nevnt over er dette tvilsomt, ettersom forarbeidene er klare på at tilbudsregelen ikke kan få rettsvirkning før det alt foreligger delingssamtykke. Hensiktsmessigheten av opphevelsen av odelsfrigjøringsadgangen for kjøpere av tilleggsjord kan det dermed settes spørsmålsteget ved. Odelsfrigjøring fungerte som et virkemiddel for å unngå odelsløsninger med uheldige

konsekvenser for kjøpere av tilleggsjord og de jordpolitiske formålene. På den annen side står odelsretten sterkere ved opphevelsen av odelsfrigjøring, noe som kan sies å være mer forenelig med odelsrettens grunnlovsværn.

Urimelighetsregelen i odelsloven § 21 andre ledd kan gi erververe uten odelsrett beskyttelse mot odelsløsning dersom det blir vurdert som klart urimelig. Rettskildene viser at terskelen er høy for at bestemmelsen skal få anvendelse, men det virker ikke som utelukket at urimelighetsregelen i spesielle tilfeller kan komme til anvendelse til fordel for kjøpere av tilleggsjord. Normalt vil nok kjøpere ikke være beskyttet mot odelsløsning etter bestemmelsen. Når det er sagt kan kjøpere, som følge av en overraskende odelsløsning, tenkes å ha rett på erstatning for eventuelt økonomisk tap med grunnlag i at det foreligger en rettsmangel etter avhendingsloven § 4-17. Det er likevel ikke opplagt at det vil bli ansett som en mangel ettersom det vil bero på en vurdering av de konkrete forholdene i lys av selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt. Lovforslaget fremmet av mindretallet i Sivillovbokutvalget om en fravikelig bestemmelse som innebærer at det er selger som er erstatningsansvarlig for tap som følge av odelsløsning kunne vært hensiktsmessig å revurdere innført ettersom den kunne vært avklarende og gitt trygghet for kjøpere av tilleggsjord fra odelseiendommer. Nåværende rettstilstand tilsier at kjøpere av tilleggsjord bør tilstrebe å innta i kjøpsavtalen at selger går god for at odelsrett er gyldig avklart med alle odelsrettshavere og svarer for eventuelle tap kjøper måtte lide ved overraskende odelsløsninger.

6.2 Veien videre

Underveis i arbeidet med masteroppgaven har det dukket opp interessante spørsmål innenfor temaet som kan være gjenstand for videre undersøkelser.

Denne oppgavens fokus har vært på salg av tilleggsjord der grunneier blir sittende igjen med eierskapet til gjenværende tun. Salg av tilleggsjord kan også gjennomføres i form av at hele landbrukseiendommer selges for å bli lagt til en aktiv drivers eksisterende driftsenhet, noe som forekom i Eidsberg og Marker. I slike saker er det normalt at kjøperen fradeler og selger tunet på den tilkjøpte landbrukseiendommen, og det er ikke uvanlig at dette gjøres innen preskripsjonsfristen. Etter å ha undersøkt rettstilstanden på dette feltet taler rettskildene for at både tunet, som kan være solgt til tredjemann, og jordbruksarealet da kan være gjenstand for odelsløsning. Nærmere studier om odelsløsning i slike tilfeller kunne vært interessant, hvor muligens odelsloven § 50 om avløsning av hefte kan tenkes å komme inn i bildet.

Det har i oppgaven fremkommet indikasjoner på at odelsrett kan spille en medvirkende rolle i eiendomsforholdene i landbruket preget av høy jordleieandel. I forlengelsen av dette kunne det vært interessant med en studie som tar utgangspunkt i eiere av odelseiendommer som i dag leier ut det produktive arealet, og undersøke i hvilken grad odelsrett er bestemmende for valget om å leie ut arealet kontra å selge det som tilleggsjord. Videre undersøkelser omkring hvor realistisk det er å ville løse tilleggsjord på odel kunne også vært et nyttig bidrag innenfor temaet. Her kan en studie fra odelsrettshaveres perspektiv bidra til økt innsikt.

Deling av landbrukseiendommer i forbindelse med tilleggsjordsalg kunne etter den tidligere jordskifteloven gjennomføres av jordskifteretten, jf. jordskifteloven 1979 § 2 f. Dette virkemidlet har blitt videreført i den nye jordskifteloven § 3-7 som trådte i kraft i 2016, men med en justering i ordlyden slik at det forutsettes at det foreligger et fastsatt forholdstall delingen skal gjøres med bakgrunn i. Ut fra ordlyden er dermed ikke eneeide landbrukseiendommer lengre omfattet. Imidlertid er forarbeidene klare på at den tidligere rettstilstanden er ment videreført i den nye loven. Dette kunne vært interessant å ta nærmere i betraktning. På hvilken måte jordskifteloven § 3-7 blir praktisert i de forskjellige jordskifterettene kunne vært en del av en slik studie.

REFERANSELISTE

Litteratur

- Berg, T. R. (2016). Økonomisk kartverk. Hentet fra https://snl.no/%C3%B8konomisk_kartverk.
- Bjaaland, R. M. og Nielsen, J. (2009). *Eiendomsprosjekter*. Oslo: Cappelen Damm.
- Bjerva, Ø. J, Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. og Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven Kommentartutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Falkanger, T. og Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett* (8. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.
- Forbord, M., Bjørkhaug, H., Burton, R. J. F. (2014). *Drivers of change in Norwegian agricultural land control and the emergence of rental farming*. Centre for Rural Research, University Centre Dragvoll.
- Grønmo, S. (2016). *Samfunnsvitenskapelige metoder* (2.utg). Bergen: Fagbokforlaget.
- Hatlevik, S. E. (2018). *Regjeringspartiene fikk ikke støtte til å fjerne odelsretten fra Grunnloven* (Nasjonen 9.5.2018). Hentet fra <https://www.nasjonen.no/politikk/regjeringspartiene-fikk-ikke-stotte-til-a-fjerne-odelsretten-fra-grunnloven/>.
- Horne, T. B. (2017). *Jordvernsutfordringer ved jordleie som driftsform i landbruket*. (Masteroppgave). Hentet fra <https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2453999/Horne%202017.pdf?sequence=1>.
- Johannessen, A., Tufte, P. A., Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utg.). Oslo: Abstrakt forlag.
- Landbruksdirektoratet. (2015). *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon* (27/5). Hentet fra <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/driveplikt/publikasjoner/leiejord-avgj%C3%B8rende-for-%C3%B8kt-norsk-matproduksjon>.
- Lunde, O. E. (2014). *Deling av landbrukseiendommer på det sentrale Østlandet* (Masteroppgave). NMBU, Ås. Hentet fra

<https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/217546/Master%2C%20lunde.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Molberg, B. Å. (2013). *Han beskylder Ola Borten Moe for å undergrave odelsretten* (Aftenposten 23.08.2013). Hentet fra <https://www.aftenposten.no/okonomi/i/8ml8E/Han-beskylder-Ola-Borten-Moe-for-a-undergrave-odelsretten>.

Ryen, A. (2000). *Det kvalitative intervjuet: fra vitenskapsteori til feltarbeid*. Bergen: Fagbokforlaget.

Rygg, O., Skarpmes, O., Falkanger, T. (2011). *Odelssloven Kommentarutgave* (5 utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Sevatdal, H. (2014). *Forelesingar i eigedomshistorie. Ufullstendig og upublisert materiale pr. desember 2014*.

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data* (5.utg.). London: Sage.

Statens landbruksforvaltning. (2010). Orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20 ved deling og salg av deler av landbrukseiendom. Hentet fra: <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/odel#avklare-bruk-av-odel-foer-salg---tilbudsregelen>.

Stensli, J. H. (2013). Deling av landbrukseiendommer. Hva skjer med tilhørende sameieandeler og rettigheter? (Masteroppgave). UIO, Oslo. Hentet fra <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/36203/178440.pdf?sequence=2&isAllowed=y>.

Taraldrud, K. E. (2018). *Oversikt over rettskildene*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.

Tuseth, B. S. & Winge, N. (2018). *Masteroppgaven i juss* (2. utgave). Oslo: Universitetsforlaget.

Lover

Grunnloven. (1814). Kongeriket Norges Grunnlov (LOV-1814-05-17).

Skjønnsprosessloven. (1917). Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (LOV-1917-06-01-1).

Forvaltningsloven. (1967). Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (LOV-1967-02-10).

Arveloven. (1972). Lov om arv m.m. (LOV-1972-03-03-5).

Odelsloven. (1974). Lov om odelsretten og åsetesretten (LOV-1974-06-28-58).

Jordskifteloven. (1979). Lov om jordskifte o.a. (LOV-1979-12-21-77).

Avhendingsloven. (1992). Lov om avhending av fast eiendom (LOV-1992-07-03-93).

Jordloven. (1995). Lov om jord (LOV-1995-05-12-23).

Endringslov til jordskifteloven. (1998). Lov om endringer i lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i enkelte andre lover. (LOV-1998-12-18-84).

Skatteloven. (1999). Lov om skatt av formue og inntekt (LOV-1999-03-26-14).

Konsesjonsloven. (2003). Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (LOV-2003-11-28-98).

Tvisteloven. (2005). Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (LOV-2005-06-17-90).

Matrikkelloven. (2005). Lov om eigedomsregistrering (LOV-2005-06-17-101).

Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71).

Jordskifteloven. (2013). Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (LOV-2013-06-21-100).

Lovforarbeider

Justis- og politidepartementet. (1973). *Om lov om odelsretten og åsetesretten* (Ot.prp.nr.59 1972-1973). Hentet fra <https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-59-197273?from=NL/lov/1974-06-28-58/>.

Justis- og politidepartementet. (1991). *Om lov om avhending av fast eiendom* (Ot.prp.nr.66 1990–1991). Hentet fra <https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-66-199091?from=NL/lov/1992-07-03-93/>.

Landbruksdepartementet. (2003). *Om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.* (Ot.prp. nr. 79 2002-2003). Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/01cd02a963024cd28cd395c3450f3474/no/pdfs/otp200220030079000dddpdfs.pdf>.

Landbruks- og matdepartementet. (2009). *Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.*

(Ot.prp.nr.44 2008–2009). Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/contentassets/52c3d0d461ad4d358598b2c56e81eb21/no/pdfs/otp200820090044000dddpdfs.pdf>.

Landbruks- og matdepartementet. (2012). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.* (Prop. 101 L 2012-2013). Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/contentassets/22ea6d788534499482dc1ace1634126c/nn-no/pdfs/prp201220130101000dddpdfs.pdf>.

Landbruks- og matdepartementet. (2013a). *Endringer i jordlova* (Prop. 127 L 2012-2013).

Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/contentassets/73ede3dbfebf49d182a553415075bf4e/nn-no/pdfs/prp201220130127000dddpdfs.pdf>.

Landbruks- og matdepartementet. (2013c). *Endringar i odelslova* (Prop.128 L 2012–2013).

Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/contentassets/36a54dc9ef084035a9e9332874ba25e1/nn-no/pdfs/prp201220130128000dddpdfs.pdf>.

Landbruks- og matdepartementet. (2017a). *Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.* (Prop. 92 L 2016-2017). Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-92-l-20162017/id2549406/sec1>

NOU 1972:22. (1972). *Om odelsretten og åsetesretten.* Hentet fra

https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2008052700009?page=0.

NOU 2003:26. (2003). *Om odels- og åsetesretten.* Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/b5b93dd32fd74ff7a8df98ad14af764f/no/pdfs/nou200320030026000dddpdfs.pdf>.

Rettspraksis

Rt. 1972 s. 1274 (Haugerud)

Rt. 1988 s. 1960

Rt. 1988 s. 161 (Opstad Vestre)

Rt. 1988 s. 330 (Nygård)

Rt. 1998 s. 707 (Rennesøy)

Rt. 1998 s. 1389 (Torderud)

Rt. 2006 s. 539

Rt. 2013 s. 1464

LG-2012-174903

LG-2015-192544

Rundskriv

Landbruksdepartementet. (2002). *Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon* (M-2002-3).

Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/ld/rus/2002/0002/ddd/pdfv/151606-m-3-2002.pdf>.

Landbruks- og matdepartementet. (2013b). *Omdisponering og deling* (M-2013-1). Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/contentassets/4f31342b1b3a4b5795c866311e5b7f99/rundskriv-m-1-2013-omdisponering-og-deling-jan-2018.pdf>.

Landbruks- og matdepartementet. (2017b). *Konsesjon, priskontroll og boplikt* (M-2017-3).

Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c71e2a493af344d480075d7569eb4a4e/rundskriv-m-3-2017-konsesjon-priskontroll-og-boplikt.pdf>.

Sivilombudsmannen

Sivilombudsmannen. (2008). *100. Varig fritak for boplikt – fritaksvurderingen etter odelsloven*. Hentet fra: <https://www.sivilombudsmannen.no/kapittel-4-referat-av-saker/100-varig-fritak-for-boplikt-fritaksvurderingen-etter-odelsloven/>.

Statistikk

Rognstad, O., Løvberget, A. I., Steinset, T. A. (2015). *Landbruket i Norge 2015*. Hentet fra

<https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/attachment/286656?ts=158d4106ca0>.

Rognstad, O. og Steinset, T. A. (2013). 50 års landbrukshistorie i tekst og tall (publisert

18.01.2013). Hentet fra <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/50-aars-landbrukshistorie-i-tekst-og-tall>.

SSB. (1999). Variabeldefinisjon for jordbruksbedrift. Hentet fra <https://www.ssb.no/a/metadatas/conceptvariable/vardok/1247/nb>.

SSB. (2008). *Naturressurser og miljø 2008*. Oslo/Kongsvinger. Hentet fra http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa_102/sa_102.pdf.

SSB. (2017a). Landbrukseiendommer (tabell 08087). Hentet fra <https://www.ssb.no/laeiby>.

SSB. (2017b). Gardsbruk, jordbruksareal og husdyr. Hentet fra <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/stjord>.

SSB. (2017c). Deling av eiendom etter jordloven (tabell 11832). Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/11832/tableViewLayout1/>.

SSB. (2018a). Tinglyste omsetninger av landbrukseiendommer (tabell 09003). Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/09003/tableViewLayout1/>.

SSB. (2018b). Jordbruksbedrifter 1969 – 2017 (tabell 03312). Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/03312/>.

SSB. (2018c). 04500: Jordbruksareal per jordbruksbedrift 1969-2017 (tabell 04500). Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/04500/>.

SSB. (2018d). Jordbruksareal i drift 1969 – 2017 (tabell 04496). Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/04496/>.

VEDLEGG

Vedlegg 1 – NSD vurdering

3.1.2019

Meldeskjema for behandling av personopplysninger



NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Odelsrettens innvirkning på bruksrasjonaliseringer i landbruket

Referansenummer

356634

Registrert

22.12.2018 av Stian Tollefsrød - stian.tollefsrod@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig

Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no, tlf: 4767231239

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Student

Stian Tollefsrød, stiantoll@gmail.com, tlf: 95805364

Prosjektperiode

07.01.2019 - 15.05.2019

Status

03.01.2019 - Vurdert med vilkår

Vurdering (1)

03.01.2019 - Vurdert med vilkår

FORENKLET VURDERING MED VILKÅR

Etter gjennomgang av opplysningene i meldeskjemaet med vedlegg, vurderer vi at prosjektet har lav personvernulempe fordi det ikke behandler særlige kategorier eller personopplysninger om straffedommer og lovovertrедelser, eller inkluderer sårbare grupper. Prosjektet har rimelig varighet

og er basert på samtykke. Vi gir derfor prosjektet en forenklet vurdering med vilkår.

Du har et selvstendig ansvar for å følge vilkårene og sette deg inn i veiledningen i denne vurderingen.

Dersom du følger vilkårene og prosjektet gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet vil behandlingen av personopplysninger være i samsvar med personvernlovgivningen.

VILKÅR

Vår vurdering forutsetter:

1. At du gjennomfører prosjektet i tråd med kravene til informert samtykke
2. At du ikke innhenter særlige kategorier eller personopplysninger om straffedommer og lovovertridelser
3. At du følger behandlingsansvarlig institusjon (institusjonen du studerer/forsker ved) sine retningslinjer for datasikkerhet
4. At du laster opp revidert(e) informasjonsskriv på utvalgssiden(e) i meldeskjemaet og trykker «bekreft innsending», slik at du og behandlingsansvarlig institusjon får korrekt dokumentasjon. NSD foretar ikke en ny vurdering av det reviderte informasjonsskrivet.

1. KRAV TIL INFORMERT SAMTYKKE

De registrerte skal få skriftlig og/eller muntlig informasjon om prosjektet og samtykke til deltakelse. Du må påse at informasjonen minst omfatter:

- Prosjektets formål og hva opplysningene skal brukes til
- Hvilken institusjon som er behandlingsansvarlig
- Hvilke opplysninger som innhentes og hvordan opplysningene innhentes
- At det er frivillig å delta og at man kan trekke seg så lenge studien pågår uten at man må oppgi grunn
- Når prosjektet skal avsluttes og hva som skal skje med personopplysningene da: sletting, anonymisering eller videre lagring
- At du/dere behandler opplysninger om den registrerte basert på deres samtykke
- Retten til å be om innsyn, retting, sletting, begrensning og dataportabilitet (kopi)
- Retten til å klage til Datatilsynet
- Kontaktopplysninger til prosjektleder (evt. student og veileder)
- Kontaktopplysninger til institusjonens personvernombud

På nettsidene våre finner du mer informasjon og en veiledende mal for informasjonsskriv:

http://www.nsd.uib.no/personvernombud/hjelp/informasjon_samtykke/informere_om.html

Det er ditt ansvar at informasjonen du gir i informasjonsskrivet samstemmer med dokumentasjonen i meldeskjemaet.

2. TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2019.

3. FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Dersom du benytter en databehandler i prosjektet må behandlingen oppfylle kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

NSD SIN VURDERING

NSDs vurdering av lovlig grunnlag, personvernprinsipper og de registrertes rettigheter følger under, men forutsetter at vilkårene nevnt over følges.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Forutsatt at vilkår 1 og 4 følges er det NSD sin vurdering at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

Forutsatt at vilkår 1 til 4 følges vurderer NSD at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19) og dataportabilitet (art. 20).

Forutsatt at informasjonen oppfyller kravene i vilkår 1 vurderer NSD at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

MELD ENDRINGER

Dersom den planlagte behandlingen av personopplysninger endrer seg, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. På våre nettsider informerer vi om hvilke endringer som må meldes. Vent på svar før endringer gjennomføres.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

Vedlegg 2 – Intervjuguide landbruksforvaltning

Intervjuguide landbruksforvaltning

Introduksjon

- * Uformell prat
- * Presentere oppgavens tema og problemstilling
- * Forklare hvordan informasjonen vil bli anvendt i oppgaven
- * Skriftlig samtykke på informasjonsskriv

1. Hvordan er saksgangen ved fradeling og salg av tilleggsjord?

- Varsling av berørte, naboer o.l.?
- Dispensasjon pbl.?
- Konesjonsbehandling, samme myndighet som behandler delingen, evt. parallell behandling?
- Vilkår ?
- Oppmåling
- Påklaging og klageinstanser
- Tildeling av matrikelnummer på tun og landbruksareal

2. Hvilke hensyn ligger bak vurderingen om å gi samtykke til fradelingen?

3. I hvilken grad tas odell i betraktning ved behandling av saker om fradeling og salg av tilleggsjord?

- Forhøring med grunneier hvordan odelen er håndert/tenkes håndert?
- Gis råd om odell på oppfordring fra grunneier og kjøper?
- Vilkår om at odellsspørsmål er avklart?

4. Dersom odellsspørsmål blir tatt stilling til: hvordan, og hva er bakgrunnen for at det gjøres?

- Etterfølgende odellsløsning kan ha uheldige virkninger?
- Odellfrigjøring opphevet i 2014: større grunn til å ta hensyn til odell?

5. Dersom odell ikke fokuseres på: hva er bakgrunnen for at det ikke gjøres?

- Odell som regel avklart for deling?
- Lite sannsynlig med odellskrav på rent jordbruksareal?

6. Har dere som praksis å orientere om tilbudsregelen i odl. § 20 ved behandling av saker om fradeling av tilleggsjord?

- Tilbudsregelen: grunneier kan tilby odellshavere å kjøpe tilleggsjorden forut for salget, med svarfrist ikke kortere enn 2 måneder. Ved negativt eller uteblitt svar kan ikke odellshavere gå til odellsløsning i en to-års periode.
- i 2010 sendte Statens Landbruksforvaltning ut et standardbrev til kommunene som kan brukes for å opplyse grunneiere om tilbudsregelen når deler av landbrukseiendom fradeles og selges som tilleggsjord. Er dette noe som brukes?

7. Odellshavere kan ha klagerett på delingsvedtak. I hvilket omfang får dere slike klager, og hvordan vurderes/ville dere vurdert slike klager?

- Odellshavere har klageinteresse når deling innebærer at eiendommen mister karakter som odellseiendom, eller at muligheten for å overta den med bygninger forsvinner (M-1/2013)

8. Kan det tenkes å kunne oppstå mulige komplikasjoner som følge av odellsløsning i etterkant av fradeling og salg av tilleggsjord?

- Odellskrav kan hindre tiltenkt kjøper å overta arealet som vil kunne stride mot forutsetningen og intensjonen med fradelingen?
- Passivt eierskap til tilleggsjorden?
- Muligheten for kjøper å odellfrigjøre ble opphevet i 2014: Større sannsynlighet for at odell kan hindre tiltenkt salg?

9. På hvilke måter kan landbruksforvaltningen være i forkant av eller minske sannsynligheten for odellkomplikasjoner?

- Gi råd om tilbudsregelen?
- Sette som vilkår at odell avklares for deling?
- Varsle odellshavere i forkant av delingen?

Avslutning

- * Noe mer som vil tilføyes?
- * Takke for intervjuet, oppfordre til å ta kontakt dersom det skulle være noe.

Vedlegg 3 – Intervjuguide grunneiere

Intervjuguide grunneiere

Introduksjon

- * Uformell prat
- * Presentere oppgavens tema og problemstilling
- * Forklare hvordan informasjonen vil bli anvendt i oppgaven
- * Skriftlig samtykke på informasjonskriv

1. Hva var bakgrunnen for valget om å dele fra og selge tilleggsjord?

- * Nedlagt egen drift, leiet bort i lengre tid?
- * Frigjøring av kapital, verdiøkning på tun?
- * Etterspørsel fra kjøpere av tilleggsjord?

2. Hvor lenge har eiendommen vært i slektens eie?

- * evt. når opphørte egen drift på eiendommen?

3. Når ble tilleggsjorden fradelt og solgt?

4. I hvilket omfang ble eiendommen bruksrasjonalisert?

- * Hvor stort areal ble fradelt og solgt?
- * Beskrivelse av gjenstående eiendom
- * Hva var grunnen til at eiendommen ble delt akkurat slik?
- * Ønske om noe gjenstående landbruksareal, og evt. grunner til det?

5. Hvilken odelskrets var det tale om?

- * Barn, barnebarn, søsken, søskenbarn, nevoer/nieser

6. Hvordan ble de odelsberettigede håndtert i prosessen?

- * Odelsfraskrivelse? Formelt (skriftlig) eller uformelt?
- * Tilbud om å tre inn i kjøpsvilkårene? (dersom odelsberettiget takker ja, er ikke grunneier bundet til å selge, jf. odl. § 20).
- * Ble det satsset på at det ikke kom inn odelskrav, og kom det da inn etterfølgende odelskrav?
- * Ble odelsberettigede involvert i prosessen? (eksempelvis i vurderingen av hvor mye tilleggsjord som skulle fradeles)
- * Gitt en situasjon uten fraskrivelse/samtykke fra odelskrets: Hva ville du gjort da?
- * Juridisk bistand/advokat?
- * Landbruksforvaltningen noen råd om odel?

7. Hvem var kjøper av tilleggsjorden?

- * Evt. flere kjøpere som kjøpte flere deler
- * en som allerede leide jorden?
- * nabobruk?
- * større aktør i området?

8. Hvordan forholdt kjøper av tilleggsjorden seg til odelsretten?

- * Noe fokus på odel?
- * Ville kjøper ha odels spørsmålet avklart i forkant?
- * Uttrykte kjøper bekymring for at det kunne komme et odelskrav?
- * Håndtering av evt. odelskrav i kjøpsavtale?
- * Bekymring for å bli nødt til å selge til odelsstakst ved evt. odelslosningskrav
- * Odelsfrigjøring ved evt. odelskrav

9. Hva tror du kan være mulige årsaker til at grunneiere som oppfyller driveplikten ved bortleie ikke velger å fradele og selge av tilleggsjord?

- * Kan odel tenkes å spille en rolle?

Avslutning

- * Noe mer du vil tilføye?
- * Takke for intervjuet, oppfordre til å ta kontakt dersom det skulle være noe.

Vedlegg 4 – Informasjonsskriv landbruksforvaltning

Forespørsel om å delta i forskningsprosjektet: «Odelsrettens innvirkning på fradeling og salg av tilleggsjord»

Formål og bakgrunn

Formålet med prosjektet er å undersøke hvordan odelsretten spiller inn når jordbruksareal fradeles og selges som tilleggsjord til aktiv driver. Som ledd i dette er det interessant å undersøke i hvilken grad odel blir tatt stilling til ved behandling av delingssøknader etter jordloven når landbrukseiendom deles i forbindelse med salg av tilleggsjord.

Saksbehandlere i delingssaker etter jordloven er aktuelle informanter for å kunne belyse dette. Undersøkelsesområdet for studiet er Follo og distriktskommuner i Østfold, og informanter velges ut innenfor disse områdene.

Dette er en masteroppgave i den jordskiftefaglige utdannelsen (Master i eiendom) ved institutt for eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Hva innebærer deltakelse?

Deltakelse innebærer å stille opp på et intervju der det vil bli stilt spørsmål egnet til å belyse problemstillingen. Intervjuet anslås å kunne vare om lag 45 minutter. Registrering av opplysningene vil gjøres ved notater, og det vil ikke bli gjort lydopptak av intervjuene. Det tas sikte på å foreta intervjuene i løpet av februar.

Hvordan behandles opplysningene?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Informasjon om deltakeren vil kun være tilgjengelig for oppgavens forfatter og veileder, og vil i tiden oppgaven skrives være lagret på passordbeskyttet PC. I selve publikasjonen av oppgaven vil deltakerne anonymiseres, og vil i oppgaven for eksempel bli referert til slik: «Delingsmyndigheten i kommune x (f. eks. Marker) kunne fortelle at...». Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2019, og personopplysninger i råmaterialet vil da slettes.

Frivillig deltakelse

Deltakelse i prosjektet er frivillig og du kan trekke deg fra deltakelse når som helst ubegrunnet. Da vil alle opplysninger slettes umiddelbart. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Ved ønske om å delta, eller ved spørsmål om prosjektet, ta kontakt med

Stian Tollefsrød

E-post: stiantoll@gmail.com

Tlf.: 95805364

Veileder: Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no, tlf: 67231239

Vårt personvernombud: Jan Olav Aarflot, jan.olav.aarflot@nmbu.no tlf: 67230250

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personvernombudet@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signatur deltaker, dato)

Vedlegg 5 – Informasjonsskriv grunneiere

Forespørsel om å delta i forskningsprosjektet: «Odelsrettens innvirkning på fradeling og salg av tilleggsjord»

Formål og bakgrunn

Formålet med prosjektet er å undersøke hvordan odelsretten spiller inn når jordbruksareal fradeles og selges som tilleggsjord til aktiv driver. Som ledd i dette er det interessant å undersøke hvordan grunneiere som har solgt tilleggsjord håndterte odelsretten i den sammenheng.

Grunneiere som har fradelt og solgt tilleggsjord fra odelseiendom hvor det eksisterte en odelskrets er aktuelle informanter. Undersøkelsesområdet for studiet er Follo og distriktskommuner i Østfold, og informanter er valgt ut innenfor disse områdene. Aktuelle grunneiere er funnet fram til ved innsyn i delingssaker hos landbruksavdelingene i kommunene.

Dette er en masteroppgave i den jordskiftefaglige utdannelsen (Master i eiendom) ved institutt for eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Hva innebærer deltakelse?

Deltakelse innebærer å stille opp på et intervju der det vil bli stilt spørsmål egnet til å belyse problemstillingen. Intervjuet anslås å kunne vare om lag 45 minutter. Registrering av opplysningene vil gjøres ved notater, og det vil ikke bli gjort lydopptak av intervjuene. Det tas sikte på å foreta intervjuene i løpet av februar.

Hvordan behandles opplysningene?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Informasjon om deltakeren vil kun være tilgjengelig for oppgavens forfatter og veileder, og vil i tiden oppgaven skrives være lagret på passordbeskyttet PC. I selve publikasjonen av oppgaven vil deltakerne anonymiseres, og vil i oppgaven for eksempel bli referert til slik: «En grunneier i Follo kunne fortelle at...». Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2019, og personopplysninger i råmaterialet vil da slettes.

Frivillig deltakelse

Deltakelse i prosjektet er frivillig og du kan trekke deg fra deltakelse når som helst ubegrunnet. Da vil alle opplysninger slettes umiddelbart. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Ved ønske om å delta, eller ved spørsmål om prosjektet, ta kontakt med
Stian Tollefsrød
E-post: stiantoll@gmail.com
Tlf.: 95805364

Veileder: Einar Hegstad, enar.hegstad@nmbu.no, tlf: 67231239
Vårt personvernombud: Jan Olav Aarflot, jan.olav.aarflot@nmbu.no tlf: 67230250
NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personvernombudet@nsd.no) eller
telefon: 55 58 21 17.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signatur deltaker, dato)

Vedlegg 6 – Orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20



Statens landbruksforvaltning
Norwegian Agricultural Authority

Kommunene

Postadresse: Postboks 8140 Dep.
NO-0033 Oslo, Norway
Besøksadresse: Stortingsgt. 28

Telefon: +47 24 13 10 00
Telefaks: +47 24 13 10 05
E-post: postmottak@sif.dep.no
Internett: www.sif.dep.no

Vår dato: 24.03.2010
Vår referanse: 201004587-2/360

Deres dato:

Deres referanse:

Vedlegg: "Standardbrev"- orientering om tilbudsregelen i odelsloven §20

Kopi til: Fylkesmennene

Org.nr: NO 981 544 315 MVA
Bankkonto: 7694 05 02280

Orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20 ved deling og salg av deler av landbrukseiendom

Når kommunen mottar søknad om fradeling av bebyggelsen på en landbrukseiendom, og eiers intensjon er å selge resteiendommen som tilleggsjord, bør eier gjøres oppmerksom på den muligheten som odelsloven § 20 gir til å få avklart på forhånd om andre odelsberettigede eventuelt ønsker å overta resteiendommen. På den måten kan en eventuell løsnings sak med en mulig påfølgende odelsfrigjørings sak unngås.

Som et hjelpemiddel for kommunene har Statens landbruksforvaltning utarbeidet et "standardbrev" som kan sendes den enkelte eier når søknad om deling innkommer kommunen.

Delingssaken kan ferdigbehandles uavhengig av om eier benytter seg av tilbudsregelen.

Vi gjør oppmerksom på at hvis det allerede er inngått bindende kontrakt mellom eier og kjøperen av resteiendommen, uten at det er tatt forbehold om at delingssamt ykke gis, kan tilbudsregelen i § 20 ikke benyttes.

Med hilsen
for Statens landbruksforvaltning



Geir Grønningseter
seksjonssjef



Gyda Høie
seniorrådgiver

Vedlegg 7 – Standardbrev tilbudsregelen

Til:

Orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20 ved deling og salg av deler av landbrukseiendom

Vi har mottatt din søknad om deling av gnr.... bnr..... hvor det fremkommer at du har til hensikt å selge resteiendommen som tilleggsjord.

For å motvirke et eventuelt odelsløsningssspørsmål, og sikre en ryddig gjennomføring av salget gjør vi oppmerksom på den muligheten odelsloven § 20 gir til på forhånd å få klarlagt om det er andre odelsberettigede som er interessert i å overta den delen av eiendommen du har tenkt å selge. Dette kan gjøres ved å gi et kjøpstilbud til disse på samme vilkår du har tilbudt eller har tenkt å tilby eiendommen for som tilleggsjord. Vi gjør oppmerksom på at du ikke vil være bundet av tilbudet, selv om noen sier seg villig til å gå inn i tilbudet.

Dersom du trenger hjelp med å utarbeide kjøpstilbud, må du henvende deg til en eiendomsmegler, advokat eller rettshjelper.

Den nærmere fremgangsmåte for fremsetting av kjøpstilbud er nedfelt i odelsloven §§ 20, 20 a-c og har følgende ordlyd:

§ 20: Kjøpstilbud ved sal til ein som ikkje har best odelsrett, eller til ein utan odelsrett

Vil ein eigar avhende odelsjord, eller delar av odelsjorda, til ein som ikkje har best odelsrett, eller til ein som ikkje har odelsrett, og dei er samde om vilkåra, kan han gi tilbod om å gi inn i kjøpstilbudet på dei avtalte vilkåra til ein eller fleire av dei som har odelsrett.

Eigaren kan gi tilbod etter fyrste stykket sjølv om det ikkje ligg føre avtale med ein namngjeten person. Gir eigaren tilbod som nemnd i andre stykket første punktum, gjeld § 20 a tilsvarande.

Eigaren er ikkje bunden til å selje til nokon som har sagt seg viljug til å til å gå inn i kjøpstilbudet.

Reglane i først, andre og tredje stykket gjeld tilsvarande for tingretten eller ein bustyrar under offentleg skifte som vil gi slikt tilbod. For tilbod sett fram av tingretten eller bustyrar, gjeld reglane i §§ 20 a til 20 C.

§ 20 a. Frist, formkrav og overformynderiet

Ein eigar eller bustyrar som set fram kjøpstilbud som nemnt i § 20, kan setje ein frist for den som får tilbodet, til å seie ifrå om han vil gå inn i tilbodet. Fristen kan ikkje setjast kortare enn to månader rekna frå det tidspunktet tilbodet kan kome fram til odelsrettshavaren.

Tilbud og svar skal vere skriftleg. Tilbud og svar kan likevel gjerast ved bruk av elektronisk medium dersom eigaren og den som får tilbodet, er samde om det.

Er det umyndige mellom dei som det er aktuelt å gi slikt tilbod, skal tilbodet også sendast overformynderiet.

§ 20 b. Konsekvensar av ikkje å gå inn i kjøpstilbudet, halde tilbodsfristen og å fremje krav om atterhald

Den som avslår kjøpstilbudet, eller som ikkje svarar innan fristen, kan ikkje løyse odelsjorda når jorda innan to år rekna frå tilbodsfristen gjekk ut blir avhenda på dei vilkår som var fastsett i tilbudet, og disse vilkåra lyt treknast som reelle og sakleg velgrunna. Har den som overtek odelsjorda odelsrett, blir den som fekk tilbudet ståande etter den som overtek og hans line i odelsrekka.

Det blir ikkje rekna som avslag på tilbudet om det i svaret blir tatt atterhald om at vederlaget må fastsetjast i samsvar med reglane i odelslova § 49.

§ 20 c. *Kostnader ved takst*

Har den som har motteke tilbod etter reglane i §§ 20 til 20 b, kravd takst over eigedomen, jf. § 20 b andre stykket, ber han kostnadene i samsvar med reglane i skjønnslova § 42 første og andre stykket. Men er eigaren ikkje viljug til å selje til takstbeløpet, ber eigaren kostnadene der takstbeløpet er lågare enn tilbodsbeløpet. Ved angrep på taksten gjeld skjønnslova § 42 tredje stykket.

Med hilsen

NN kommune



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway