

**ODELSRETTENS BETYDNING  
FOR  
GJENLEVENDE ODELSLØSE EKTEFELLES STILLING**

Kandidatnummer: 405

Veileder: Thor Falkanger

Leveringsfrist: 27.11.06

Til sammen 17995 ord

07.06.2007

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Generelt	1
1.2	Om emnet	1
1.3	Rettskilder og metode	2
1.4	Den videre fremstilling	2
<b><u>2</u></b>	<b><u>ALMINNELIGE NATURALUTLEGGISREGLER</u></b>	<b><u>3</u></b>
2.1	Generelt om gjenlevendes situasjon	3
2.2	Uskifte	3
2.3	Skifte av boet / Arv	3
<b><u>3</u></b>	<b><u>HOVEDTREKK VED ODELSRETEN</u></b>	<b><u>6</u></b>
3.1	Karakteristikk	6
3.2	Når er odelsretten aktuell?	6
3.3	Hva slags eiendommer det kan være odel på	7
3.4	Hvordan hevde odel til en eiendom	8
3.4.1	Full eiendomsrett	8
3.4.2	Hevdstiden	9
3.4.3	Fullført hevdstid	9
3.5	Hvem har odelsrett?	10
3.5.1	Odelsrekkefølgen	10
3.5.2	Fravikelse av odelsrekkefølgen	11

<b>3.6</b>	<b>Preskripsjon</b>	<b>11</b>
3.6.1	Fristavbrytelse	13
<b>3.7</b>	<b>Bo- og driveplikt</b>	<b>13</b>
3.7.1	Dispensasjon	14
3.7.2	Sanksjoner	15
<b>3.8</b>	<b>Åsetesretten</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b><u>GJENLEVENDES STILLING SOM IKKE-ODELSBERETTIGET.</u></b>	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>Arv</b>	<b>17</b>
<b>4.2</b>	<b>Uskifterett til odelseiendom?</b>	<b>19</b>
<b>4.3</b>	<b>Noen hovedspørsmål</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b><u>ODELSLOVEN KAPITTEL IX</u></b>	<b>21</b>
<b>5.1</b>	<b>Forholdet til GO</b>	<b>21</b>
<b>5.2</b>	<b>Bruksrett eller eiendomsrett?</b>	<b>21</b>
<b>5.3</b>	<b>Vilkår for å komme inn under vernet</b>	<b>25</b>
5.3.1	Vernet overfor ulike grupper odelsberettigede	26
5.3.2	Barn og barnebarn	26
5.3.3	Stebarn	27
5.3.4	Andre	28
5.3.5	Tilknytning til eiendommen.	29
5.3.6	Eiendom ervervet etter dødsfallet	31
<b>5.4</b>	<b>Prioritetsforholdet.</b>	<b>32</b>
<b>5.5</b>	<b>Bo- og driveplikt</b>	<b>32</b>
<b>5.6</b>	<b>Preskripsjon. Løsningsrett eller løsningsplikt?</b>	<b>34</b>
<b>5.7</b>	<b>Flere eiendommer</b>	<b>35</b>

<b>5.8</b>	<b>Overgangsspørsmål</b>	<b>35</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>RÅDIGHET I VERNETIDEN</u></b>	<b><u>36</u></b>
<b>6.1</b>	<b>Oversikt og problemstillinger</b>	<b>36</b>
<b>6.2</b>	<b>Noen utgangspunkter om en odelsberettiget eiers rådighet</b>	<b>38</b>
<b>6.3</b>	<b>Midlertidig eiers rådighet</b>	<b>38</b>
<b>6.4</b>	<b>Utgifter og inntekter</b>	<b>39</b>
<b>6.5</b>	<b>Salg og bortfeste</b>	<b>39</b>
6.5.1	Hele eiendommen	39
6.5.2	Tomter	40
6.5.3	Tomtefeste	44
<b>6.6</b>	<b>Andre heftelser</b>	<b>47</b>
<b>6.7</b>	<b>Vedlikehold og bruk</b>	<b>48</b>
<b>6.8</b>	<b>Bruksrett</b>	<b>48</b>
6.8.1	Bruksmåten	48
6.8.2	Utgifter og inntekter	49
6.8.3	Heftelser på eiendommen	50
<b><u>7</u></b>	<b><u>VERNETIDENS LENGDE</u></b>	<b><u>51</u></b>
<b>7.1</b>	<b>Forlengelse eller forkortelse av vernetiden</b>	<b>51</b>
7.1.1	Urimelighetskravet	51
7.1.2	Mangel på vedlikehold eller vanskjøtsel som opphørsgrunn?	51
7.1.3	Fraflytting	52
<b><u>8</u></b>	<b><u>OPPHØR AV VERNET</u></b>	<b><u>53</u></b>
<b>8.1</b>	<b>Opphørsgrunner</b>	<b>53</b>

<b>8.2</b>	<b>Tvisteløsning</b>	<b>53</b>
<b>8.3</b>	<b>Verdsettelsen</b>	<b>53</b>
<b>8.4</b>	<b>Overtakelsesvilkår</b>	<b>54</b>
<b><u>9</u></b>	<b><u>SAMBOERE</u></b>	<b><u>56</u></b>
<b><u>10</u></b>	<b><u>OPPSUMMERING</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b>10.1</b>	<b>Skranke for den odelsberettiges løsningsrett</b>	<b>57</b>
<b>10.2</b>	<b>Skranke for gjenlevendes rådighet</b>	<b>58</b>
<b><u>11</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE O.L.</u></b>	<b><u>59</u></b>
<b>11.1</b>	<b>Liste over forkortelser</b>	<b>59</b>
<b>11.2</b>	<b>Tilvist Litteratur</b>	<b>59</b>
<b>11.3</b>	<b>Lovregister</b>	<b>60</b>
<b>11.4</b>	<b>Forarbeider</b>	<b>60</b>
<b>11.5</b>	<b>Dommer</b>	<b>61</b>
11.5.1	Høyesterettsavgjørelser	61
11.5.2	Underrettsavgjørelser	62

## 1 Innledning

### 1.1 Generelt

Odelsretten er et særpreget rettsområde som få – om ingen – har maken til. Riktignok kan liknende systemer finnes på Island og i noen andre europeiske land, men ingen av disse regelsettene er i nærheten av den norske odelsretten. For noen er odelsretten et nasjonalt monument, for andre en torn i øyet. Den har vært utsatt for mange angrep, men har stått imot og er sågar vernet i Grunnloven § 107. Uansett holdning til odelsretten er det sikkert at den gjennom tidene har vært en hindring for oppkjøp av jord og har sikret en selveiende bondestand i Norge.

Odelsretten er en løsningsrett som har et legalt – altså lovmessig – grunnlag. Retten tilkommer den person og den slekt som har sittet med en landbrukseiendom i en viss tid, og er organisert etter et prioritettssystem hvor den innen søskenflokket er slik at den først fødte har best rett.

### 1.2 Om emnet

I denne oppgaven er ikke problemstillingen hvorvidt det er odelsrett på en eiendom eller ikke, eller hvem som har best odelsrett. Her skal jeg ta for meg den situasjon at det mellom to ektefeller er kun den ene som har odelsrett, og hva som blir den andre ektefelles forhold til odelseiendommen når den odelsberettigede faller fra. Ved den ene ektefelles død oppstår det spørsmål rundt de eiendeler ektefellene hadde sammen. Hvor stor del av boet har gjenlevende krav på? Og hvilke eiendeler kan gjenlevende kreve å få utlagt til seg? Disse spørsmålene kan være kompliserte, og vanskeligjøres ytterligere ved at det er en odelseiendom i boet. Gjenstanden for oppgaven er de problemer som kan melde seg når det hviler odel på en eiendom, men bare avdøde ektefelle hadde odelsrett til den.

Problemstillingen i oppgaven blir derfor om gjenlevende ektefelles rettigheter medfører noen skranker for utnyttelsen av odelsretten, og dernest om odelsretten medfører noen skranker for gjenlevendes rettigheter.

Jeg begrenser oppgaven til å dreie seg om de tilfeller hvor bare den ene ektefelle hadde odelsrett til eiendommen. Samodling faller derfor utenfor oppgavens tema.

### 1.3 Rettskilder og metode

Når odelsretten først er så særnorsk som den er, blir norske lover med forarbeider, norsk rettspraksis og norsk teori det avgjørende rettskildemateriale. Disse rettskildene må da også tolkes etter vanlige norske rettskildeprinsipper. I dag er Lov om odelsretten og åsetesretten av 28. juni 1974 nr. 58 (odelsloven) den gjeldende lov. Loven erstattet Lov angaaende Odelsretten og Aasædesretten av 26. juni 1821. Det bør nevnes at mye av teorien er av eldre karakter, og mesteparten dreier seg om odelsloven fra 1821. Stort sett er det kun Falkangers fremstilling fra 1984 og kommentarutgaven til Rygg og Skarpmes som tar for seg odelsloven av 1974. Om forholdet mellom den gamle og den nye lov viser jeg til kapittel 5, punkt 5.1. En del av teorien – og derfor også min fremstilling – har karakter av de lege ferenda-betraktninger.

### 1.4 Den videre fremstilling

Vi ser her at enken vil ha forholdsvis gode muligheter for å få overta en fast eiendom i boet. Men hvordan stiller dette seg når odelsretten kommer inn i bildet? I et videre vil jeg gjennomgå gjenlevende ektefelles situasjon når den faste eiendom er en odelseiendom. Først vil jeg se på situasjonen der boet skal skiftes, og deretter uskiftesituasjonen, og etter hvert også de spesielle reglene i odelsloven og særlige problemstillinger rundt disse. Spørsmålet er om situasjonen endrer seg når det dreier seg om en odelseiendom. Arvelovens regler danner et bakteppe for odelslovens bestemmelser, og jeg begynner derfor med alminnelige arveregler.

## 2 Alminnelige naturalutleggsregler

Fremstillingen av disse reglene tar sikte på landbrukseiendommer uten odel. Andre eiendommer som vanlige bolighus og fritidshus med de særregler som gjelder for slike er utelatt.

### 2.1 Generelt om gjenlevendes situasjon

Etter ektefellens død sitter den gjenlevende igjen og skal rydde opp i avdødes eiendeler. For enkelhets skyld forutsettes det i det videre at ektemannen er førstavdøde. Enkens situasjon vil være avhengig av flere forhold, og jeg skal i det videre forsøke å gjøre rede for de forskjellige aspekter ved hennes situasjon. Hvilke rettigheter har den gjenlevende ektefelle?

Enken har to muligheter; arv eller uskifte:

### 2.2 Uskifte

Først og fremst må det avgjøres om enken skal skifte dødsboet med de øvrige arvingene, eller om hun skal bli sittende i uskifte med det ektemannen etterlot seg. Her vil det være av betydning om ektefellene hadde helt eller delvis felleseie, eller særeie.

Retten til å sitte i uskifte hjemles i Lov om arv (arveloven) 3. mars 1972 nr. 5 kapittel III. Gjenlevende ektefelle har rett til å ta over felleseiet i uskifte med avdødes arvinger, jfr. § 9 første ledd. Når det har vært særeie, har gjenlevende tilsvarende rett dersom dette er fastsatt i ektepakt eller når arvingene samtykker, jfr. annet ledd.

Dersom vi forutsetter at ektefellene sammen har en eiendommen, og det ikke er odel på denne, vil enken kunne overta eiendommen i uskifte, jfr. arveloven § 9. Enken får da eiendomsrett til denne.

### 2.3 Skifte av boet / Arv

Dersom uskifte ikke er aktuelt (for eksempel på grunn av særeie), eller enken ikke ønsker det, må boet skiftes. Arven skal fordeles mellom arvingene, og enken er selv en av disse.



Når det er livsarvinger som barn og barnebarn har hun krav på en fjerdepart av arven, jfr. al. § 6. Minstearven må likevel tilsvare 4 ganger folketrygdens grunnbeløp.<sup>1</sup> Ektefellens krav på minstearv går foran livsarvingenes pliktdel etter § 29.

Der hvor ektefellene har hatt felleseie, vil gjenlevende først få utlagt til seg sin halvpart av boet, og deretter den fjerdepart hun har krav på som minstearv. Har ektefellene hatt særeie, vil enken få sin fjerdepart etter ektemannen. Resten går til livsarvingene. Finnes det ikke livsarvinger vil enken arve alt, uansett felleseie eller særeie.

Når det finnes flere arvinger og fellesboet skal skiftes, er utgangspunktet Lov om skifte (skifteloven) 21. februar 1930 § 61 første ledd. Dersom de ikke blir enige om fordelingen av boets eiendeler, kan hver og en av dem forlange at boets eiendeler blir solgt.

Likevel kan en loddeier få krav på bestemte eiendeler, for eksempel fordi fordelingen er fastlagt i avdødes testament. Dette må skje innenfor rammene av pliktdelsarven. I tillegg er det regler i skifteloven som gir enkelte av arvingene krav på bestemte eiendeler i visse tilfelle: § 61 annet ledd første punktum gir en loddeier rett til å få utlagt bestemte eiendeler når ingen av de øvrige arvingene motsetter seg det. Ved uenighet kan de bare legges ut til arvingen når gode grunner taler for det og de andre ikke har rimelig grunn til å motsette seg det, se annet punktum. Disse reglene er felles for alle loddeiere, og i mange tilfeller vil nok gjenlevende få medhold etter § 61 annet ledd. Men gjenlevende har ytterligere vern etter § 63. Først og fremst har hun rett til å få utlagt til seg de eiendeler som hun fullt ut eller for det vesentlige har brakt inn i boet.

Er det en landbrukseiendom i boet som det ikke er odel på, vil enken kunne overta denne i uskifte uten særlige hindringer. Og ved skifte av boet vil enken kunne kreve få eiendommen utlagt til seg dersom den har tjent som ektefellens "felles bolig", jfr. sl. § 63 annet ledd. Dersom eiendommen overstiger enkens arvelodd, vil hun måtte betale det

---

<sup>1</sup> Grunnbeløpet er per oktober 2006 kr 62.892. Minstearven er da på kr 251.568.

overskytende beløp, jfr. sl. § 65, men i de tilfeller hvor det følger med en god del gjeld på eiendommen, vil hun kunne få utlagt til seg betydelig større eiendommer en minste arven på en fjerdepart (eller 4 ganger grunnbeløpet) tilsier.

Ved skifte av særreie vil gjenlevende som nevnt være arving og dermed loddeier.

Uttaksretten hennes bestemmes da av sl. § 61. I tillegg kan "særlige grunner" medføre at eiendommen kan utlegges gjenlevende selv om den var avdødes særreie, jfr. § 63 annet ledd siste punktum.

### 3 Hovedtrekk ved odelsretten

#### 3.1 Karakteristikk

Odelsretten går langt tilbake i norsk historie, faktisk helt tilbake til landskapslovene på 1000-tallet. Den har gjennomgått mange forandringer og har blitt kjempet om flere ganger, og ble også nedfelt i Grunnlovens § 107: ”Odels- og Aasædesretten maa ikke ophæves”. Kampen sluttet imidlertid ikke der, men har foreløpig strandet i någjeldende odelslov av 1974.

Odelsretten er en løsningsrett for den slekt som har tilknytning til en landbrukseiendom. Denne løsningsretten har lovmessig grunnlag i odelsloven av 1974. Selve hovedessensen i odelsretten finnes i § 19: den kan gjøres gjeldende både mot fremmede og mot andre odelsberettigede lenger ute i prioritetsrekka. Men noen vilkår må være oppfylt for at odelsretten skal være til stede. Eiendommen må være stor nok til å oppfylle kravene til odelsjord, og den må ha vært i slektens eie i en viss tid, odelshevdstiden. Den som sitter med eiendommen når odelshevdstiden er ute, er odelsberettiget.

#### 3.2 Når er odelsretten aktuell?

Odelsretten har betydning i to situasjoner:

For det første kan en odelsberettiget kreve å få løse ut eiendommen når den kommer på en ikke-odelsberettigets hånd, eller til en som har dårligere odelsrett (se § 19). For det andre kan en odelsberettiget loddeier kreve å få overta den odelseiendom som er i boet, jfr. sl. § 62, selv om taksten på eiendommen overstiger hans lodd. Restbeløpet må han betale inn til boet. Flere detaljer om sl. § 62 og forholdet til gjenlevende ektefelle er beskrevet i punkt 4.1. Altså er odelsretten aktuell ved både skifte og salg.

Nedenfor vil jeg gå igjennom noen hovedtrekk ved odelsretten slik den er i dag, men ikke gå dypere inn i spørsmålene enn det som er nødvendig for å forstå resten av oppgaven.

### 3.3 Hva slags eiendommer det kan være odel på

For at det i det hele tatt skal være mulig å stifte odelsrett til en eiendom, må den oppfylle nærmere bestemte krav til størrelse og produktivitet.

Loven bruker to begreper om eiendommene; *odlingsjord* (§ 1 annet punktum) og *odelsjord* (§ 1 annet ledd). Når eiendommen har vært i slektens eie lenge nok, etter nærmere regler som blir drøftet nedenfor, har den blitt odelsjord. En eiendom som oppfyller kravene, men ennå ikke har fått stiftet noen odelsrett på seg, kalles odlingsjord. På odlingsjorden kan odelshevd være i gang, men ikke fullført.

Etter den gamle lov fra 1821 var odelsrettens gjenstand jord ”paa Landet”. Gjeldende lov sonderer ikke mellom jord på landet og i byene. Hovedreglene finnes i §§ 1 og 2.

Odlingsjord, altså jord som kan odles, er fast eiendom som kan ”nyttast til landbruksdrift”, jfr. § 1.

De nærmere regler om hva slags eiendom som kan være odlingsjord finnes i § 2.

Jordbruksarealet må være på minst 20 dekar, eller slik at det hører til så mye annet areal eller rettigheter at det produksjonsmessig tilsvarer 20 dekar. Minstegrensen er likevel på 5 dekar. Hva som er ”jordbruksareal” er kanskje ikke alltid like klart. I Ot.prp. nr. 59 (1972-1973) s. 51 sier departementet at det avgjørende er ikke jordens aktuelle tilstand, men ”eigedomens naturlege føresetnader for landbruksdrift”.

For rene skogeiendommer er det et minimumsvilkår at de har et produktivt skogsareal på 100 dekar, jfr. § 2 annet ledd. Produksjonsevnen er det avgjørende, det hjelper lite om eiendommen er på 200 dekar dersom produktiviteten tilsvarer kun 50 dekar. Utover minimumsvilkåret om 100 dekar produktiv skog er kravet det samme som i første ledd: Eiendommen må ha en produksjonsmessig verdi tilsvarende 20 dekar jordbruksareal.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Se Ot.prp. nr. 59 (1972-73) s. 52

For eiendommer med kombinert landbruk og skogbruk kan den samlede produksjon være nok til at eiendommen blir odlingsjord.

Når eiendommen først oppfyller vilkårene, er hele eiendommen odlingsjord - også de delene som ikke har med landbruket å gjøre eller ikke er produktive.

Odelstloven inneholder ytterligere begrensninger i forhold til hva som kan odelsheves i §§ 3 og 4. Jeg går ikke nærmere inn på detaljene her.

### 3.4 Hvordan hevde odel til en eiendom

Når eiendommen så oppfyller kravene til odlingsjord oppstår spørsmålet om hvem som kan hevde odelsrett og hvordan. Hva skjer hvis eiendommen blir solgt midt i hevdperioden? Vil det da avbryte hevden, eller avhenger det av hvem som kjøper den? Her vil jeg først og fremst ta for meg hvem som kan hevde og vilkårene for hevden. Reglene om hvem som har odelsrett og prioritetsforholdet mellom dem går behandles i punkt 3.3.

Odl. § 7 sier at odleren får odelsrett når han har vært eier med "full eiendomsrett" i 20 år. Bare naturlige personer kan hevde odelsrett, aksjeselskaper kan altså ikke. Av de naturlige personer er det få begrensninger; myndige og mindreårige, norske statsborgere og utlendinger.

#### 3.4.1 Full eiendomsrett

§ 7 har to vilkår; "full eiendomsrett" og 20 år. Når det gjelder kravet om full eiendomsrett er det den juridiske eierposisjon det siktes til. Det kreves ikke at eieren skal bo på eiendommen eller drive den selv (selv om han likevel kan bli nødt til det, se nedenfor punkt 3.5). Det avgjørende er om eieren har full rådighet over eiendommen, og det er ikke alltid like lett å avgjøre.

I alle fall må det ha skjedd en reell og endelig eiendomsovergang. I tillegg må så mange beføyelser ha gått over på eieren at det er naturlig å snakke om "full eiendomsrett". Et

skjøte vil i mange tilfeller være tilstrekkelig bevis på dette, mens en kjøpekontrakt som regel ikke vil være det. Til dette er det flere ting å bemerke: En erverver får ikke større rett enn sin hjemmelsmann, jfr. tingl. § 27. Hjemmelsmannens begrensninger kan være så store at det ikke kan være snakk om ”full eiendomsrett”. Samtidig er det det reelle forhold, ikke et formelt kjøte, som er avgjørende for om hevden kan begynne. Og tilslutt; selv om eierskapet er i orden kan det være andre omstendigheter i veien for odelshevd, for eksempel der hvor gjenlevende ektefelle benytter seg av sine rettigheter etter §§ 34 ff. (se kap.5). En kjøpekontrakt uten et kjøte kan også være tilstrekkelig fordi den i realiteten er et kjøte eller det foreligger andre omstendigheter.

### 3.4.2 Hevdstiden

Hevdstiden er 20 år etter dagens lov, og det har også vært regelen siden 1857. Og som ovenfor nevnt: Hevdstiden løper fra man reelt sett ble eier. Blir man eier med full eiendomsrett 1. oktober 2006, løper hevdstiden ut samme dag 20 år senere, altså 1. oktober 2026. Forutsetningen er at hevdstiden ikke har blitt avbrutt i løpet av de 20 årene. Ovenfor er det nevnt situasjoner hvor slikt kan skje.

Spørsmålet er så om samme eier må sitte med eiendommen i alle de 20 årene. For vanlig eiendomshevd kan flere eieres tid legges sammen for å oppnå full hevdsperiode, forutsatt at det har skjedd en lovlig overgang eierne imellom. Det samme gjelder for odelshevd. Men det er et tilleggsvilkår: Eiertidene kan legges sammen når eiendommen går over til en ny eier som i ”rett nedstigende linje ættar frå den nye eigaren”, jfr. § 10. Hvorfor overgangen skjer, er likegyldig. I tillegg stopper ikke hevden dersom ny eier fører eiendommen tilbake til tidligere eier, dersom han nedstammer fra denne, se annet ledd.

### 3.4.3 Fullført hevdstid

Når odelshevden er fullført, er eiendommen odelsjord og eieren har ervervet odelsrett for seg og sine etterkommere, jfr. § 8 første ledd. Det innebærer at de odelsberettigede har en

forkjøpsrett på eiendommen slik at de vil kunne gå til løsnings sak dersom den ikke-odelsberettiget eller en med dårligere prioritet overtar.

### 3.5 Hvem har odelsrett?

Som nevnt over, er det ikke bare eieren selv som får odelsrett, men også hans etterkommere. Odelsrett kan derfor erverves på to måter: ved hevd og ved arv.

Den arvede odelsrett fungerer som en sperre. Har man først arvet odelsretten og overtar eiendommen i kraft av denne, kan man ikke som eier da erverve en selvstendig odelsrett som utsletter andre odelsberettigede sine rettigheter. Når eldste sønn eller datter overtar, vil ikke yngre søsken miste sin rett etter 20 år.

For selve odelsheverden blir det annerledes: Odelsretten går over i odlerens descendens og bare denne. Odlerens søsken får ikke odelsrett, de nedstammer ikke fra odleren.

Etterkommerne får odelsrett dersom noen av "foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått eiegen med odel", jfr. § 8 første ledd. Det er altså ikke nok at dine oldeforeldre satt med odelseiendommen, det må være såpass nært som besteforeldre. Tremenninger vil ikke kunne konkurrere om en odelseiendom.

Den odelsrettslige descendens omfatter både biologisk avkom og adoptivbarn, jfr. § 9 første og annet ledd. Disse likestilles slik at et adoptivbarn får odelsrett på lik linje med andre søsken.

#### 3.5.1 Odelsrekkefølgen

Odleren selv har naturlig nok best prioritet. Ektefeller som odler sammen får lik prioritet, jfr. § 13. Mellom de som har nedarvet odelsrett er det nødvendig med en prioritetsrekkefølge. Den finnes i § 12. Eldstemann i søskenflokket går foran de yngre, og det gjør også hans etterkommere. Her følges linjeprinsippet, den eldste linje går foran den yngste. Det er full likestilling mellom kjønnene, den eldste har best prioritet uansett gutt eller jente.

For adoptivbarn er det en liten forskjell. Etter § 12 annet ledd får de ikke prioritet etter fødselstidspunktet, men etter adopsjonstidspunktet.

### 3.5.2 Fravikelse av odelsrekkefølgen

Det finnes et mulig grunnlag i odelsloven for å fravike odelsrekkefølgen. § 21 gir retten en skjønnsmessig mulighet til å nekte løsning dersom det ville være "klårt urimeleg" om den eldre fikk drive vekk den yngre. En rekke momenter er nevnt med hensyn til vurderingen, blant annet om den eldre har vært fraværende i lengre tid mens den yngre har vært hjemme og hjulpet til. Listen er ikke uttømmende. Det bør nevnes at Høyesterett har vært svært restriktive med å fravike prioriteten til fordel for dårligere odelsberettigede, ofte begrunnet med den eldres innrettelse og forberedelse i forhold til å ta over.

### 3.6 Preskripsjon

Situasjonen er altså den at en som har odelsrett, kan kreve å få løse ut eiendommen dersom den blir overdratt til en eier som ikke har odelsrett i det hele tatt eller har dårligere prioritet. Når løsningsmuligheten oppstår, er det, av hensyn til den nye eier, rimelig at den odelsberettigede snarest mulig bestemmer seg for om han vil benytte seg av sin rett.

Men det er ikke slik at denne retten vil stå seg i all evighet. Tradisjonelt har preskripsjon vært regnet som den viktigste bortfallsgrunn for odelsrett. Når odelsretten preskriberes innebærer det at den faller bort dersom den ikke blir gjort gjeldende etter en viss tid.

Av hensyn til nye kjøpere er det rett og rimelig at løsningsretten til de odelsberettigede er noe tidsbegrenset, og begrensingen finnes i § 40. Odelsretten må gjøres gjeldende innen 1 år etter at den nye eier tinglyser skjøtet, jfr. første ledd. Da den nye odelsloven kom i 1974 var fristen på 2 år, men ble senere endret. Odelslovutvalget 2003 har foreslått en frist på 6 måneder.



§ 40 første ledd setter tinglysningstidspunktet som utgangspunkt for fristen. Det er dagbokføringen som får fristen til å løpe, ikke innføringen i grunnboken. Dersom det står i et skjøte at eiendommen skal gå over til kjøperen på et senere tidspunkt, er det overføringstidspunktet som gjelder.<sup>3</sup> Hvis overdragelsen aldri blir tinglyst, kan gården løses helt til odelen eventuelt er hevdet etter 20 år.

Ved salg på tvangsauksjon begynner fristen først å løpe når selve tvangsauksjonsskjøtet blir tinglyst, jfr. første ledd tredje punktum.

Utgangspunktet er som nevnt tinglysningstidspunktet. § 40 annet ledd modifierer dette noe. Ved frivillig overdraging skal ikke fristen begynne å løpe før ved bruksovertakingen dersom denne skjer senere enn tinglysningen, jfr. § 40 annet ledd. Dette for å lette situasjonen til de odelsberettigede noe ved at forsøk på å holde en eiendomsoverdragelse skjult motvirkes. Det kan kanskje ikke forventes at andre odelsberettigede skal undersøke grunnboken med jevne mellomrom. En overdragelse på papiret kan gå stille for seg, mens en bruksovertakelse er langt lettere å oppdage.

Blir eiendommen solgt uten at en bedre odelsberettiget går til løsningssak i løpet av et år, er odelsretten for han og hans linje tapt for alltid, se § 41 første ledd. Men det er en viss forskjell når eiendommen blir kjøpt av en som har dårligere odelsprioritet. Da er det bare løsningsretten som rammes mens selve odelsretten består.

Fra hovedreglene i §§ 40 og 41 er det en rekke unntak i §§ 42-47 både i forhold til tap av odelsrett og om fristen i det hele tatt begynner å løpe. Fremstillingen blir for detaljert om jeg skal trekke frem alle her. Jeg nevner likevel kort at dersom den ene ektefellen har hjemmel til den andres odelseiendom, løper det ingen preskripsjon mellom dem, jfr. § 47. Fristen begynner heller ikke å løpe når eiendommen overtas av gjenlevende ektefelle etter §§ 34-36, jfr. § 48, se nedenfor.

---

<sup>3</sup> Jfr. Robberstad s. 98

### 3.6.1 Fristavbrytelse

Når fristen først har begynt å løpe er de odelsberettigede nødt til å være aktive for å avbryte den. Først og fremst er det klart at anleggelse av løsningssak er fristavbrytende. Innen fristens utløp må det være ”tatt steg til odelsløsning”, jfr. § 41 første ledd. Å ta ut stevning er å ta det første skritt, jfr. § 60. Det var tidligere fastslått i rettspraksis<sup>4</sup> at fristen utløp på samme dag som tinglysningen skjedde, men altså ett år senere. Det samme gjelder for så vidt i dag, men det er tilstrekkelig at stevningen ble sendt på siste dag, altså postlagt.<sup>5</sup>

Bare å ta ut stevning er ikke tilstrekkelig, eiendommen må deretter løses inn, jfr. § 41. Den formelle løsningssak må gjennomføres. Men så strengt og bokstavelig kan kravet ikke være. Det må være tilstrekkelig med et forlik mellom partene, og også en frivillig overdragelse mens saken pågår.<sup>6</sup> Løsningen må gjennomføres for hele eiendommen, ellers løper fristen for den resterende del.

For det andre vil preskripsjonen avbrytes dersom eiendommen overføres til den best odelsberettigede innen fristens utløp. Det er ikke nødvendig at den odelsberettigede får tinglyst sitt skjøte innen fristens utløp, det avgjørende er at han besitter eiendommen som en eier.

### 3.7 Bo- og driveplikt

Odelsloven kapittel VII har regler om bo- og driveplikt for den som overtar en odelseiendom. Hovedregelen finner vi i § 27 første og annet ledd: Dersom eiendommen blir overtatt ved odelsløsningen, er bo- og driveplikten på 10 år, jfr. første ledd. Den som får en eiendom overdratt til seg på andre måter, for eksempel ved frivillig salg, arv eller

---

<sup>4</sup> Se Rt.1940.490

<sup>5</sup> Se tvml. § 66 annet punktum og domstoll. § 146, spesielt tredje ledd.

<sup>6</sup> Se Rt.1959.1349. Samme dag som fristen for å ta ut stevning utløp, overdro saksøkte (sønn nr. 5) eiendommen til beste odelsberettigede (sønn nr. 1). Odelsretten ble ansett å være i behold for alle sønnene, også nr. 2-4.

gave, har en bo- og driveplikt i 5 år, jfr. annet ledd. Plikten må oppfylles innen 1 år i begge tilfeller.

For å oppfylle boplikten kreves det at eieren faktisk flytter til gården. Eieren må ta eiendommen reelt i bruk som sitt bosted slik at han er registrert som bosatt der i folkeregisteret, jfr. tredje ledd. I visse tilfeller kan det mangle hus på eiendommen, eller de som er der fra før er ubeboelige. Da er det tilstrekkelig at eieren bosetter seg i nærheten. Kravet om bo- og driveplikt har to hovedhensyn bak seg. Sivillovboksutvalget uttaler i Rådsegn 10 s. 71 at kravet om boplikt i første rekke tar ”sikte på å halde ute ein odelsløyisar som ikkje har noko aktuell tilknytning til jordbruksnæringa og som heller ikkje ved løysinga tek sikte på å få det.” Kravet skulle hindre aktive bønder i å bli fordrevet til fordel for en som ville bruke eiendommen som feriested. I tillegg har kravet en distriktpolitisk side ved at det kan hindre fraflytting.

Når det gjelder driveplikten må ikke eieren nødvendigvis drive jorda selv. Den kan leies bort som tilleggsjord, men i så fall må det være for minst 10 år, jfr. § 27 femte ledd. Hvis eieren driver jorda selv kan man spørre i hvilken grad det må være. Holder det at han holder skogen ved like og hogger litt i ny og ne mens jorda ligger i brakk, eller omvendt? Må jorda drives på samme måte som tidligere? Annen lovgivning kan gi en viss pekepinn, blant annet jordlovens<sup>7</sup> kapittel IV om vern av dyrket mark. Her sies det i § 8 at all dyrka mark skal holdes i hevd. Dyrket mark skal heller ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, se § 9.

### 3.7.1 Dispensasjon

I følge loven kan departementet gi dispensasjon fra reglene om bo- og driveplikt, se § 27a. I dag er myndigheten hovedsakelig delegert til kommunene, med fylkeslandbruksstyret som klageinstans.<sup>8</sup> Det kan dispenserers fra en av pliktene eller begge to. Bestemmelsen

---

<sup>7</sup> Lov om jord, 12. mai 1995 nr. 23

<sup>8</sup> Se Landbruksdepartementets rundskriv M-5/2001

lister opp en rekke hensyn som skal tas ved avgjørelsen. Spesielt skal det legges vekt på ”ønsket om å styrkje eller oppretthalde busetjinga i området der eigedomen ligg, på kor nær tilknytning søkjaren har til eigedomen og på søkjaren sin livssituasjon”, jfr. annet ledd. Lista er ikke uttømmende. Tredje og fjerde ledd har ytterligere retningslinjer for adgangen til å dispensere.

### 3.7.2 Sanksjoner

Dersom eieren ikke oppfyller bo- og driveplikten er det flere sanksjoner som er aktuelle. Det finnes to privatrettslige sanksjoner og en offentligrettslig. De privatrettslige finner vi i § 28. Dersom eieren ikke oppfyller bo- og driveplikten, kan andre odelsberettigede søke om å få løse eiendommen på odal – selv om eieren har bedre odelsrett enn dem, se første ledd. Den tidligere eieren, som var saksøkte i odelsaken, kan søke om å få eiendommen tilbakeført til seg, jfr. annet ledd. Denne retten står likevel tilbake for de andre odelsberettigedes rettigheter etter første ledd.

Den offentligrettslige sanksjonen er at departementet kan gripe inn og kreve konsesjon<sup>9</sup>, jfr. § 29. De privatrettslige sanksjonene går foran denne.

For at en sanksjon skal være aktuell må det foreligge mislighold av bo- og driveplikten. §§ 28 og 29 sier ingenting om omfanget av misligholdet, men i følge Ot.prp. nr. 59 s. 57 ”bør det vere nok at det ligg føre et vesentlig mishald”. Selve tidsaspektet er altså ikke avgjørende. Departementet lot det være opp til domstolene å ta stilling til spørsmålet.

### 3.8 Åsetesretten

Åsetesretten er ikke noen løsningsrett slik som odelsretten. Den er en spesiell arverett som gir de åsetesberettigede en fortrinnsrett til fast eiendom på arveskifte, jfr. odl. § 51. Den faste eiendom må ha vært avdødes eiendom, og det er kun livsarvinger som kan ha

---

<sup>9</sup> Det kreves normalt ikke konsesjon når man overtar en eiendom på odal, jfr. konsl. § 5 første ledd pkt. 2.

åsetesrett. Denne taksten er vanligvis noe lavere enn den taksten andre ville måttet betale. Det er kun eiendommer som oppfyller kravene i § 2 til odlingsjord som omfattes av åsetesretten, men det er ikke noe krav at det er hevdet odel til den.

Alle etterkommere etter avdøde vil ha åsetesrett, også selv om de ikke selv har arverett.

I tillegg til å gi de åsetesberettigede en fortrinnsrett, gir loven dem også krav på et åsetesfradrag. De kan kreve å få overta til åsetestakst, se § 56. Begrunnelsen for dette står i bestemmelsen: tanken er at overtakeren ” kan makte å bli sitjande med eigedomen”. I levende live bestemmer foreldre og besteforeldre selv til hvilken pris de vil selge, og har muligheten til å gi et rimelig tilbud slik at den odelsberettigede har råd og mulighet til å overta. På et skifte har de naturlig nok ikke denne muligheten og hensikten her er at arvingene ikke skal bli nødt til å dele opp eiendommen i mindre – og lite hensiktsmessige – enheter. I praksis blir ofte åsetesfradraget gitt når eiendommen overføres til barna mens foreldrene fortsatt er i live. At eiendommen overdras til barn til lavere pris enn ved salg til utenforstående aksepteres også i forhold arvelovens § 19 om forbud mot gavesalg i uskifte.

Prioriteten blant de åsetesberettigede bestemmes etter reglene om odelsprioritet i § 12, jfr. § 52. Som regel har den med best åsetesrett også best odelsrett, men dersom det ikke skulle være slik vil odelsretten gå foran.

#### **4 Gjenlevendes stilling som ikke-odelsberettiget.**

Når den ene ektemaken dør, vil enten eiendelene og formuen etter avdøde skiftes, eller eiendom som var i felleseie går over i det felles uskiftebo. Når en odelsberettiget eier dør og etterlater seg en ektefelle som ikke har odelsrett eller ikke har best odelsrett, blir spørsmålene rundt skifte av boet eller en uskiftesituasjon noe mer kompliserte.

Dersom det er enken selv som sitter med odelen er riktignok situasjonen som den over, hun kan sitte med eiendommen i uskifte og hun kan kreve den utlagt til seg på skiftet i medhold av sl. § 62. I den følgende forutsettes det derfor at odelen på gården tilhørte avdøde.

Når den ene ektefellen dør, vil gjenlevende ofte være interessert i å bli boende på gården. Den kan ha vært felles arbeidsplass og bolig i mange år, og muligens passer det ikke for de odelsberettigede å overta på dette tidspunktet. Hvilke muligheter har så gjenlevende til å bli sittende med gården?

#### 4.1 Arv

Her må vi først se på hvilke rettigheter enken får etter arveloven. Uskiftereglene behandler jeg i punkt 4.2. Som nevnt i kapittel 2 ovenfor har hun krav på arv etter sin mann, eller hun kan ha en arverett i kraft av testament. Kan hun da på skiftet få odelseiendommen utlagt til seg?

Hovedregelen finner vi i sl. § 62. En odelsberettiget loddeier har krav på å få odelseiendommen utlagt til seg.

Det finnes et begrenset unntak fra denne hovedregelen i sl. § 63. Ved skifte av felleseie har gjenlevende ektefelle rett til å få utlagt eiendom på sin lodd dersom det er hun som har brakt den inn i boet, jfr. første ledd. Dette gjelder også eiendom som andre har odels- eller åsetesrett til, jfr. tredje ledd. Som regel vil gjenlevende i slike tilfeller ha best odelsprioritet, og kan få eiendommen utlagt til seg også etter § 62. Dette kravet går foran naturalutleggskravet i § 61, men står igjen tilbake for gjenlevendes særskilte uttaksrett etter § 63 første og tredje ledd. Kommer hun ikke inn under reglene i § 63, kan en annen odelsberettiget loddeier kreve å få odelseiendommen utlagt til seg.

Dersom gården er mannens særeie, og kona har arverett etter ham, kan hun benytte sin odelsrett på skiftet i kraft av sl. § 62. Det løper nemlig ingen preskripsjon mellom

ektefellene, se odl. § 47. Har hun ingen arverett etter sin mann må hun gå til formell løsnings sak for å få overta eiendommen.

”Særlige grunner” kan som nevnt tale for at enken får utlagt til seg eiendeler som var i avdødes *særeie*, jfr. § 63 annet ledd siste punktum.

Uansett felleseie eller særeie, er et av alternativene for å få utlagt en eiendom at det er en boligeiendom som har ”tjent som ektefellenes felles bolig”. Kan en odelseiendom anses for å være en boligeiendom? For å oppfylle kravet må eiendommen ha tjent som bolig for ektefellene, jfr. § 63 annet ledd første punktum. Er eiendommen kombinert bolig og kontorlokale, vil den falle utenfor det som typisk er en bolig. Det samme hvis det hører til mye jord eller næringslokaler og liknende. I slike tilfeller er naturalutlegg utelukket, med mindre eiendommen kan vurderes etter reglene i 2. punktum. Har eiendommens formål hovedsakelig vært å tjene som felles bolig, og de andre loddeierne ikke har noen motforestillinger, kan gjenlevende kreve å overta eiendommen.<sup>10</sup> Dersom ervervsvirksomheten har vært det dominerende, vil eiendommen falle utenfor uttaksretten. Det kan være tilfelle med jordbrukseiendommer av noe størrelse, jfr. motivene til skifteloven som uttaler at uttaksretten ikke omfatter ”egentlige gårdsbruk”.<sup>11</sup> Uttrykket foranlediger vanskelige avgrensningsspørsmål og motivene sier ikke annet enn at ”eiendom som kan gi den vesentlige del av næringsgrunnlaget for en familie, overhodet ikke kommer inn under bestemmelsen”.<sup>12</sup> De små arealkrav som odelsloven fikk i 1974 kunne nok medført at noen mindre odelseiendommer kom innunder skifteloven § 63, men med de nye arealgrensene som gjelder nå er ikke dette særlig aktuelt.

Enkens vern etter § 63 tredje ledd er i stor grad kun teoretisk og gir ikke noe særlig vern mot andre loddeiere med bedre prioritet fordi odelseiendommen sjelden vil komme inn

---

<sup>10</sup> Falkanger 74 s. 53

<sup>11</sup> Ot.prp. nr. 36 (1968-69) s. 125

<sup>12</sup> Ot.prp. nr. 36 (1968-69) s. 126

under vilkåret ”felles bolig”, jfr. første ledd. En odelsberettiget som ikke er loddeier kan gå til vanlig løsnings sak og påberope seg odelsloven § 19 for å få løst ut eiendommen.

Etter de alminnelige regler i skifteloven ligger gjenlevende dårlig an i forhold til å få overta eiendommen. Det kan synes som om hennes eneste mulighet beror på de odelsberettigedes velvilje. Men hva skjer dersom de lar henne overta eiendommen? Resultatet av en slik ”snillisme” vil etter hovedreglene være at en ikke-odelsberettiget eier vil sitte med eiendommen, preskripsjonsfristen vil begynne å løpe og de vil miste sin odelsrett etter et år, jfr. odl. § 40.

#### 4.2 Uskifterett til odelseiendom?

Etter arvelovens regler får gjenlevende ofte en rett til å sitte i uskifte med boet etter førstavdøde, se kapittel 2, punkt 2.1. Dette gjelder også fast eiendom. Gjenlevende får da en midlertidig eiendomsrett til eiendelene i boet og har en eiers rådighet, jfr. al. § 18. Ved uskifte vil ikke sl. § 62 utgjøre noen trussel ettersom det ikke foretas noe skifte.

Over så vi at gjenlevende vil få konkurranse på skiftet i forhold til å overta en odelseiendom. Hvordan er det så å sitte i uskifte med en odelseiendom? Etter arvelovens regler har enken rett til å bli innsatt som eier til en eiendom som har vært i felleseie. Spørsmålet blir hvordan situasjonen er i forhold til de som er odelsberettigede til eiendommen; kan de frata henne det vernet uskifteretten gir?

Enten enken blir sittende som eier i uskifte, eller gården blir utlagt henne på skiftet, får gården en eier som ikke har odelsrett. Dette utløser preskripsjonsfristen i odl. § 40 og odelsberettigede som ønsker å overta eiendommen, må gå til løsnings sak innen ett år. Det vil si at situasjonen for de odelsberettigede blir den samme enten boet skiftes eller ikke. Ettersom enken selv ikke har odelsrett eller ikke har best prioritet, har hun ikke etter arveloven noen mulighet til å forhindre dette. Gården vil kunne løses ut av en odelsberettiget, mens den løsningssummen enken får vil gå inn i uskifteboet.



### 4.3 Noen hovedspørsmål

Arveloven gir altså ikke enken noen mulighet til å forhindre løsning. Uskifteretten gir ikke i seg selv noe vern mot odelsretten. Kan da odelslovgivningen gi henne rett til å få bli på gården? Skiftelovens regler om uttaksrett er redegjort for over, og de gir ikke enken de store kampmidler mot en (bedre prioritert) odelsberettiget. Her kommer odelsloven kapittel IX inn med vern for gjenlevende ektefelle, uten at de odelsberettigede taper sin odelsrett. Vernereglene i odelsloven kommer i tillegg til uskifterettighetene i arveloven, jfr. Rt.1964.2.

Odelsloven § 34-36 gir gjenlevende ektefelle et visst vern. Hun har i det minste et krav på en bruksrett til gården, og dette verner gjelder overfor alle typer odelsberettigede, både barn, barnebarn, stebarn og andre. Har hun krav på noe mer enn bare en bruksrett?

Odelsloven hjemler en rett for gjenlevende ektefelle til å bli boende på eiendommen og drive gården. Enken får muligheten til å bli boende i sitt hjem og bevare sitt inntektsgrunnlag.

Det er grunn til å spørre seg om enken er har noe bedre vern etter odelsloven enn hun har etter arveloven. Det er klart at hun, dersom vilkårene er oppfylt, kan få en bruksrett til gården. Arveloven kan gi enken eierposisjon, men denne er etter arveloven ikke beskyttet mot løsningskrav fra andre odelsberettigede. I det følgende vil jeg forsøke å belyse de spørsmålene som dukker opp når enken sitter vernet i kraft av odelslovgivningen: Når har enken et slikt vern? Har hun krav på eiendomsrett til gården, og i hvilken grad er denne beskyttet? Hvilke plikter og rettigheter følger med vernet, og hvor lenge er hun beskyttet? Til slutt vil jeg gjøre rede for reglene som gjelder ved vernetidens opphør.

## 5 Odelsloven kapittel IX

### 5.1 Forholdet til GO

Odelsloven av 1974 kap. IX har avløst den gamle odelslov fra 1821 § 16<sup>13</sup> og 1857-lovens § 4 (foreldres vern mot odelsøksmål fra barna før fylte 21 år). På visse punkter er bestemmelsene endret, men ikke i større grad enn at eldre rettspraksis og teori fortsatt vil være relevant. I den videre fremstilling vil jeg komme tilbake til eventuelle forskjeller mellom den gamle og den nye lov.

### 5.2 Bruksrett eller eiendomsrett?

Odelsloven §§ 34 og 35 hindrer, etter ordlyden, de odelsberettigede i å ta "bruken av jorda" fra den gjenlevende. § 36 gir henne krav på eiendomsretten til gården når de odelsberettigede er "andre" enn hennes barn, barnebarn og stebarn.

Er disse reglene spesialregler som bare fungerer som et supplement til arve- uskiftereglene i arveloven? Hva om enken ikke har uskifterett? Kan hun da også påberope seg vernet i odelsloven kap. IX? Antakelig må reglene sees på som spesialregler med et selvstendig innhold. For eksempel vil særkullsbarn kunne nekte sin stemor eller stefar å sitte uskifte med boet, jfr. al. § 10. Men den samme stemor eller stefar vil ha rett til å bli boende på eiendommen og fortsatt drive jorda etter odl. § 35. Likevel er den rett odelsloven gir gjenlevende betinget av flere faktorer, blant annet hennes og de odelsberettigedes alder, formuesfellesskap med ektefellen og rimelighetsbetraktninger. De nærmere detaljer rundt betingelsene vil jeg komme tilbake til nedenfor.

Når gjenlevende er vernet etter odelslovens regler, er det da en bruksrett eller en eiendomsrett hun får? Overfor barn og barnebarn er det bare bruksrett som kan kreves, her er ordlyden klar. Det samme gjelder overfor stebarn, se §§ 34 og 35. Dette stemmer overens med reglene i GO. Bruksretten kan være en tung byrde for den nye eier. Den

---

<sup>13</sup> Den såkalte "Lex Rinde", oppkalt etter stortingsmann Rinde som forfattet den.

odelsberettigede som overtar må betale for eiendommen, men vil ikke ha noe krav på fradrag eller kompensasjon for gjenlevendes bruksrett.<sup>14</sup> Eieren vil heller ikke få inntektene fra gården og det vil derfor sjelden være en gunstig løsning for den odelsberettigede å overta straks.

Den odelsberettigede arving har derfor et alternativ til å straks overta eiendommen; han kan la gjenlevende få overta den som midlertidig eier, uten at han selv mister sin odelsrett. Dette ble først slått fast i Rt.1846.414 og senere i Rt.1877.73 (Hagestande-dommen). At eiendomsretten måtte være midlertidig, følger av at den opphører når vernetiden er ute. Eiendomsretten ble i disse tilfellene ansett for å være en begrenset rett, slik at gjenlevende ektefelle ikke selv kunne påbegynne odelshevd. Det motsatte ble foreslått lovfestet i Ot.prp. nr. 34 (1947), men ble ikke tatt med i innstillingen til Odelstinget og ikke vedtatt i Stortinget.<sup>15</sup> En eier med en begrenset eiendomsrett kunne ikke sies å være eier med ”full eiendomsrett” og oppfylte derfor ikke hevdskravet i GO § 1.

I forhold til ”andre odelsberettigede” ble det etter GO § 16 femte ledd slått fast at gjenlevende kunne kreve å få eiendomsretten. Spørsmålet om bruksrett eller eiendomsrett var oppe for Høyesterett i plenum i Rt.1956.1141 (Noddeland-saken) etter dagjeldende lovs § 16 femte ledd. Gjenlevende ektefelle satt i uskifte med odelseiendommen etter gjensidig testament og avdøde hadde ingen odelsberettigede livsarvinger. Avdødes nevø gikk til sak mot sin onkels kone og hevdet at hun kun hadde krav på en bruksrett, ikke en eiendomsrett. Førstvoterende måtte tolke uttrykket ”drive fra gården” og viste til at § 16 i praksis ble forstått som at den odelsberettigede hadde et valg mellom å kreve gården utlagt eller å la gjenlevende sitte med den. Etter atskillig tvil, men med støtte i tidligere saker for Høyesterett hvor en løsningsadgang ikke syntes å bestå, kom førstvoterende frem til at løsning av odelseiendommen måtte nektes. Gjenlevende ektefelle fikk beholde eiendomsretten til gården. Noddeland-saken gjaldt gjenlevendes beskyttelse mot odelssøksmål mens hun satt i uskifte. Spørsmålet om hun også ville hatt utleggsrett på

---

<sup>14</sup> Se Ot.prp. nr. 59 s. 58, jfr. Rt.1956.1141 (Noddeland-saken)

<sup>15</sup> Se Voss s. 88.

skifte ble ikke diskutert. Men antakelig kan begrunnelsen i dommen også brukes for retten til utlegg. Slik ble regelen tolket i RG.1973.509<sup>16</sup> hvor enken og avdødes bror begge ønsket eiendommen utlagt til seg på skiftet.

Någjeldende odelslov gir en bruksrett i forhold til barn og barnebarn, tilsvarende reglene i GO § 16. Forarbeidene til odl. kap. IX forutsetter at alternativet betinget eiendomsrett fortsatt skal kunne brukes<sup>17</sup>, og uttalelsen ble tatt inn etter en gjennomgang av rettspraksis som viste hvordan problemet som regel ble løst. Dette er fortsatt resultatet i praksis, gjenlevende ektefelle blir stort som regel sittende med eiendomsretten – uansett hvem den odelsberettigede er. Som nevnt hadde den odelsberettigede muligheten til å gi gjenlevende en midlertidig eierposisjon etter den gamle loven. Når forarbeidene forutsetter denne muligheten uten å nevne noen realitetsendringer, må situasjonen fortsatt være at gjenlevende kun blir gitt en midlertidig eiendomsrett. I forhold til ”andre odelsberettigede” uttaler forarbeidene at slik som bestemmelsen er utformet, vil situasjonen bli slik den tidligere var etter Noddeland-dommen.

Er vernereglene i odelslovens kapittel IX rene beskyttelsesregler for gjenlevendes bruksrett? Eller kan de tjene som selvstendig hjemmel for krav om eiendomsrett? Det finnes ikke noe rettspraksis etter 1974-loven om temaet, og de fleste eldre dommene dreier seg kun om eiendomsrett etter GO § 16 femte ledd, altså i forhold til ”andre” odelsberettigede. Odelsloven § 36 har fulgt opp den eldre rettspraksis og gir gjenlevende krav på eiendomsretten i forhold til ”andre” odelsberettigede. Men det er kun bruksretten som etter ordlyden er vernet i §§ 34 og 35. Forarbeidene til dagens lov åpner for at

---

<sup>16</sup> RG.1973.509 s. 512: ”I Noddelanddommen er domstolene naturlig nok ikke kommet inn på disse bestemmelser i skifteloven, ettersom det den gang var spørsmål om odelsløsning overfor en enke som satt i uskiftet bo, og Høyesteretts tilslutning til ovenfor siterte fortolkning av odelslovens § 16 femte ledd må vel sees på bakgrunn av at fet dreiet seg om en odelsløsning og ikke utlegg på skifte. (...) Etter lagmannsrettens oppfatning skulle det ikke være noen grunn til å anta at dette vern for den gjenlevende ektefelle ikke også var ment å komme til anvendelse i et tilfelle som i nærværende sak.”

<sup>17</sup> Se Ot.prp.nr.59 side 58

alternativet om eiendomsrett fortsatt skal kunne brukes – også i forhold til barn, barnebarn og stebarn. Alternativet er begrunnet med at dette vil være en mer ”tenleg løysing” for den odelsberettigede.<sup>18</sup>

Om gjenlevende faktisk kan *kreve* eiendomsrett også overfor barn, barnebarn og stebarn sier forarbeidene ikke noe om. Ot.prp. nr. 59 sier ingenting konkret om eiendomsrett som et alternativ, men forutsetter det i forhold til når preskripsjonsfristen skal begynne å løpe.<sup>19</sup> Likevel er eiendomsrett for gjenlevende så godt som alltid resultatet i praksis, og jeg kan ikke finne noen rettsavgjørelser etter 1974-loven hvor de odelsberettigede har krevd eiendomsrett og latt gjenlevende sitte igjen med kun bruksretten. I det hele tatt er det få avgjørelser som dreier seg om vernet etter §§ 34 og 35. Men etter loven av 1821 finnes en avgjørelse om spørsmålet. I Rt.1844.596 slo Høyesterett fast at regelen i GO § 16 første ledd bare vernet bruksretten.

På den ene side kan forutsetningen i forarbeidene, at eiendomsrett velges i praksis og lite ny rettspraksis kanskje tale for at det eksisterer et krav på eiendomsrett for gjenlevende etter odelsloven. Når det ikke finnes ny rettspraksis tolker jeg det som at eiendomsretten blir tatt som en selvfølge, og kanskje er den nettopp det. På den annen side er det bruksrett lovens ordlyd tar sikte på, og dersom forarbeidene mente å endre nettopp dette ville det vel vært naturlig å også endre selve ordlyden. Den manglende rettspraksis kan også bety at gjenlevende kan tenkes å ha vært tilfreds med en bruksrett og derfor ikke gått til sak. Selv om påhefte av en bruksrett for eieren antakelig vil være en belastning og et hinder for avkastning på eiendommen, kan det tenkes situasjoner der den odelsberettigede likevel ønsker seg eiendomsretten. Kanskje har han økonomi til det samtidig som det kan være en trygghet for han å sitte med en eiers rådighet i stedet for å sette sin lit til gjenlevendes disposisjoner. Jeg er ikke i stand til å finne noe klart svar på dette, men 1844-dommen tatt i

---

<sup>18</sup> Ot.prp. nr. 59 s. 58

<sup>19</sup> Ot.prp. nr. 59 s. 58: ”For å gjera det klårt at det ikkje går nokon preskripsjonsfrist for odelsretten om den attlevande – i staden for berre å halde fram med å bruke eigedomen – får den utlagt til seg på skifte etter den avlidne, har ein gjort ei lita endring i § 47 andre stykket (...).”

betraktning bør man etter min mening kanskje ikke avskrive bruksrett som et alternativ helt ennå.

Det kan være grunn til å differensiere problemstillingen litt på dette området. Hvis gjenlevende kan kreve en eiendomsrett, er da odelsloven en selvstendig hjemmel for dette kravet? Eller må hun få eiendomsrett etter andre regler for å kunne beholde den overfor de odelsberettigede? Sagt på en annen måte: Er det slik at gjenlevende kun kan få beholde en eiendomsrett hun har fra før, eller kan hun erverve den uten grunnlag andre steder enn i odelslovens verneregler? Dersom enken sitter i uskifte, er hun eier, det samme også hvis boet er skiftet og hun har fått eiendommen utlagt til seg. Men hvis hun ikke har blitt eier av eiendommen tidligere, har hun også da krav på eiendomsretten? Eller er det i disse tilfellene at det kun er bruksretten som er vernet? Etter loven har hun klart krav på eiendomsretten i forhold til ”andre odelsberettigede” enn avdødes livsarvinger, jfr. § 36. Overfor disse vil hun også som regel være enearving slik at hun uansett blir eier av eiendommen. Overfor hennes og avdødes livsarvinger er uskifte en mulighet for henne til å bli eier. Men hva om hun skifter boet og en odelsberettiget loddeier får gården utlagt til seg? Kan hun da kreve noe mer enn en bruksrett etter §§ 34 og 35?

I det følgende vil jeg uansett rette meg etter reglenes funksjon i praksis og forutsette at gjenlevende blir innsatt som eier i kraft av arve- og uskiftereglene.

### 5.3 Vilkår for å komme inn under vernet

Gjenlevende ektefelles vern mot odelsløsning er betinget av natur ved at visse betingelser må være oppfylt for at vernet skal være aktuelt. Her vil jeg si noe generelt om såkalte ”inngangsvilkår” og deretter gå mer i detalj i forhold til de ulike bestemmelser.

Først og fremst er det et vilkår for vern at gjenlevende var gift med avdøde. Loven krever ekteskap, men skiller ikke mellom skilsmisse og separasjon. Ettersom man fortsatt er formelt gift både ved faktisk og formell separasjon, antar jeg at separasjon ikke er tilstrekkelig for å miste vernet. Selv ikke i de tilfeller hvor to ektefeller har vært fra

hverandre i 20 år og ikke har noe med hverandre å gjøre, men aldri har undertegnet skilsmissepapirene. Klart nok kan dette føre til urimelige resultater, men et sted må grensen går og her går den ved ekteskap.

Dernest er det et vilkår at de to hadde et formuesfellesskap som eiendommen var en del av. I noen tilfeller kan også særøie være tilstrekkelig, men da kreves det særavtaler mellom ektefellene, se nedenfor.

Gjenlevende og de odelsberettigedes alder spiller en betydelig rolle. Førstnevnte har ikke lenger krav på vern dersom hun har oppnådd alders- eller uførepensjon, og vernet kan forkortes ytterligere ved at den odelsberettigede har nådd en viss alder – 25 eller 18 år, se hhv. §§ 34 og 35.

### 5.3.1 Vernet overfor ulike grupper odelsberettigede

Det vernet gjenlevende ektefelle har etter odelslovens kap. IX og hvilke vilkår som må være oppfylt, varierer noe etter hvilke typer odelsberettigede hun står opp imot.

### 5.3.2 Barn og barnebarn

Odelsloven § 34 gjelder vernet overfor felles barn og barnebarn. Ordlyden bruker uttrykket ”ikkje ta bruken av jorda frå den attlevande”, men som nevnt forutsetter jeg at situasjonen er som den normalt er i praksis: Gjenlevende ektefelle overtar eiendommen som eier. Enken vil kunne bli sittende med eiendommen til tross for barn og barnebarns odelsrett fram til hun oppnår alders- eller uførepensjon og barnet eller barnebarnet har fylt 18 år.

For det tilfelle at enken ikke har oppnådd noen form for pensjon og barnet vil overta, kan hovedregelen fravikes dersom barnet eller barnebarnet har fylt 25 år og det ville være ”klårt urimeleg” om hun skulle fortsette å sitte med eiendommen. Innholdet i dette kriteriet blir det gjort nærmere rede for i punkt 7.1.1.

Vernet for gjenlevende gjelder først og fremst der hvor eiendommen har vært felleseie. § 34 annet ledd gir de samme reglene anvendelse også når eiendommen var særøie for

avdøde dersom det er avtalt at særeiet skal opphøre ved død, at den gjenlevende skal få sitte i uskifte med særeiet eller at hun skal få bruke jorda.

### 5.3.3 Stebarn

Gjenlevendes vern overfor stebarn reguleres i § 35. Stemor eller stefar kan overta eiendom som var felleseie. Vernet gjelder fram til stebarnet er 18 år. Her er det ikke noe krav om at stemor eller stefar skal ha oppnådd alders- eller uførepensjon, verneperioden kan altså bli kortere. Bruksretten kan forlenges dersom noe annet ville være ”klårt urimeleg”. Her skal det tas hensyn til begge parter, se omtale nedenfor i punkt 7.1.1.

Vernet er her snevrere enn overfor egne barn. Stebarnet kan kreve å få overta eiendommen i en alder av 18 år, uten hensyn til steforeldrenes alder. Dette kan skape problemer dersom disse sitter igjen med andre mindreårige barn.<sup>20</sup> I slike tilfeller kan den skjønnsmessige adgangen til å forlenge brukstiden komme til hjelp. Men rettspraksis viser at det skal mye til før forlengelse av vernet er aktuelt. I Rt.1978.352 (Linna i Bamble) krevde både enken etter avdøde og avdødes særkullsbarn å få overta gården. Særkullsbarnet fikk gården utlagt til seg, mens stemoren fikk bruksrett etter § 35 fram til hun oppnådde alders- eller uførepensjon. Enken ønsket vernet forlenget, men Høyesterett avviste kravet og uttalte at det må kreves ”noe ganske særskilt” for å forlenge vernet. Uttrykket ”klårt urimeleg” innebar at det måtte foreligge en vesentlig interesseovervekt. At den odelsberettigede overtar vil som regel innebære et tap for stemor, men ”dette normaltapet gir i seg selv intet grunnlag for bruksforlengelse. (...) Unntaksregelen finner bare anvendelse når en odelsarvings interesser etter art og styrke er så beskjedne i forhold til hva stemor – ut over det som er vanlig ved bruksovertakelser – må gi avkall på, at resultatet blir åpenbart urimelig.” I denne saken var eiendomsrett for stemoren ikke noe alternativ, da stebarnet var over 18 år.

---

<sup>20</sup> Se NOU 1972:22, Rådsegn 10 s. 80.



I motsetning til vernet etter § 34, har § 35 objektive bortfallsregler: vernet faller bort dersom gjenlevende ”friviljug og varig flytter frå eiegen” Det samme gjelder dersom eiendommen blir vesentlig vanskjøttet. Fraflyttingen må være både frivillig og langvarig. Hvor lang tid som må gå for at fraflyttingen kan karakteriseres som ”varig” er vanskelig å si. I følge Rygg og Skarpnes<sup>21</sup> må gjenlevende gis en rommelig tid og i tillegg er årsaken til flyttingen av særlig betydning.

Bestemmelsen i § 34 annet ledd om eiendom som har vært i særreie gjelder tilsvarende overfor stebarn.

Steforeldre som sitter med eiendommen i kraft av § 35 plikter å sørge for at oppfostring og utdanning av stebarna fram til disse fyller 18 år, se § 38.

Som nevnt nevner § 35 vanskjøtsel av eiendommen som en mulig grunn for at vernet skal falle bort. Eksempler på vanhevd kan være at jorda ligger i brakk eller at bygningsmassen forfaller. Bestemmelsene om fraflytting og vanhevd gjelder bare i forhold til stebarn og andre odelsberettigede, ikke barn og barnebarn. Men kanskje må det oppstilles et generelt krav om vedlikehold av eiendommen? Jeg går nærmere inn på dette i kapittel 6 og 7.

#### 5.3.4 Andre

Overfor andre odelsberettigede enn barn, barnebarn og stebarn har gjenlevende et lovfestet vern mot å bli fratatt eiendomsretten. Disse kan ikke gå til løsning mot henne så lenge hun ikke har rett til alders- eller uførepensjon, jfr. odl. § 36. Barna til særkullsbarn, altså avdødes særkullsbarn, regnes som ”andre odelsberettigede”. Selv om loven her gir henne krav på eiendomsretten, i motsetning til den bruksrett som er nevnt i §§ 34 og 35, er ikke denne eiendomsretten noe annerledes enn den hun likevel ender opp med etter de andre bestemmelsene. Også etter § 36 er det en betinget og tidsbegrenset rett, og enken kan heller ikke her hevde selvstendig odel til eiendommen.

---

<sup>21</sup> Rygg og Skarpnes s. 180

For å nyte godt av vernet må hun og avdøde ha sittet med gården i felleseie i minst 5 år. Her er det ikke noe krav til den odelsberettigedes alder for at han skal kunne løse eiendommen. I tillegg gis den odelsberettigede mulighet til å løse eiendommen fra gjenlevende før hun har oppnådd alders- eller uførepensjon dersom noe annet ville være ”klårt urimeleg”, jfr. § 36 tredje punktum.

Dersom situasjonen var slik før dødsfallet at den odelsberettigede allerede da kunne ha løst eiendommen fra avdøde, har ikke enken lenger krav på noe vern, jfr. § 36 første ledd annet punktum. For eksempel kunne avdødes far ha overført eiendommen til avdøde i stedet for avdødes bedre odelsberettigede bror. Broren ville da ha kunne løst eiendommen fra avdøde, innenfor preskripsjonsfristen.

Felleseie er ikke noe absolutt vilkår ettersom § 34 annet ledd og § 35 første ledd siste punktum gjelder tilsvarende. Det innebærer at § 36 får anvendelse også i særeietilfeller hvor det er inngått ektepakt eller står i testament at gjenlevende skal få bruke jorda, og at retten faller bort dersom gjenlevende frivillig og varig flytter fra eiendommen eller vanskjøtter den.

### 5.3.5 Tilknytning til eiendommen.

Kan gjenlevende ektefelles tilknytning til eiendommen oppstilles som et vilkår for hennes vern? Det kan være at gjenlevende ektefelle blir sittende i uskifte med eller overtar en eiendom hun aldri har bodd på eller tidligere hatt noen som helst tilknytning til. Kan det faktum at hun aldri har bodd på eiendommen brukes som et argument mot at hun skal få bo der nå? Tatt i betraktning at de sterkeste hensynene bak reglene i odelsloven som verner gjenlevende er at hun ikke skal drives bort fra sitt hjem og kanskje sin inntekt, er det kanskje rart om vernet skal opprettholdes hvor disse hensyn ikke spiller inn.

Verken den gamle eller den nye odelslov bidrar noe særlig til å løse problemet. Etter GO § 16 het det at gjenlevende ikke kunne ”drive[s] fra Gaarden”, men det stiltes ikke noe krav i

lovteksten om at hun tidligere måtte ha bodd på eller drevet den. Problemstillingen var oppe i RG.1963.273. En av partene hevdet å ha odelsrett og det hele berodde på om tidligere eier, som var enkmann, hadde hatt rett til å sitte med sin kones odelseiendom i henhold til GO § 16. I så fall var ikke partens odelsrett preskribert. Lagmannsretten tolket uttrykkene ”drive denne fra Gaarden” og ”drive fra Gaarden” i henholdsvis § 16 femte og første ledd, og kunne ikke finne at det var noe krav om tilknytning til eiendommen. Behovet for vern måtte være tilstede selv om gjenlevende ikke hadde hatt noe bosted på gården, og selv uten å bo der måtte det være mulig å ha gården som sitt inntektsgrunnlag. Det måtte også gå an å forpakte bort hele eller deler av eiendommen og fortsatt være beskyttet. Lagmannsretten la vekt på at dersom gjenlevendes vern etter loven skulle være avhengig av tilknytningen til gården, ville det skape atskillig usikkerhet i forhold til når preskripsjonen ville begynne å løpe for eventuelle andre odelsberettigede.

Etter någjeldende lov heter det at andre ”ikkje kan ta bruken av jorda” fra gjenlevende eller ”gjera gjeldande odelsrett”. Heller ikke her oppstilles det noe krav om gjenlevendes tilknytning til gården. Forarbeidene nevner heller ikke noe om en slik tilknytning.

Odelsloven §§ 34-36 er i stor grad en videreføring av GO § 16.<sup>22</sup> Ettersom den nye lov heller ikke oppstiller noen kriterier om tilknytning til eiendommen må dommens resultat kunne sies å gjelde også i dag.

Riktignok nevner § 35 noe om tilknytning. Vernet faller bort dersom gjenlevende varig og frivillig flytter fra eiendommen. Men dette må gjelde etter at hun har overtatt som bruker eller eier og kan ikke, i motsetning til problemstillingen over, dreie seg om situasjonen før dødsfallet. Jeg går nærmere inn på dette med fraflytting i pkt. 7.1.3.

---

<sup>22</sup> Se NOU 1972:22 Rådsegn 10 s. 79

### 5.3.6 Eiendom ervervet etter dødsfallet

Er det et vilkår for vern at odelseiendommen ble en del av fellesboet før dødsfallet? Det kan skje at en gjenlevende ektefelle som sitter i uskifte med ektefellens lodd blir eier av en odelseiendom som avdøde var odelsberettiget til uten at avdøde noen gang selv var eier. Kan gjenlevende nyte godt av vernet også i slike tilfeller? Problemstillingen er ikke drøftet i forarbeidene til 1974-loven, men tre eldre Høyesterettsdommer godtok at gjenlevende skulle være vernet også i sånne situasjoner. En helt klar rettsstilling kan nok likevel ikke hevdes, da alle de tre dommene ble avsagt under dissens.

Den første dommen finnes i Rt.1940.100. Enkemannen satt i uskifte etter sin kones død, og kjøpte en gård av sin svigerfar. Kona var eneste barn og hadde hatt odelsrett til gården. Enkemannens barn gikk til løsnings sak mot sin far og hevdet at han ikke kunne være vernet at GO § 16. Det var klart at betingelsene i § 16 ikke var oppfylt, og spørsmålet var derfor om bestemmelsen kunne få tilsvarende anvendelse i et slikt tilfelle. Flertallet kom frem til at forholdene i saken var såpass like de forhold som § 16 kunne antas å ha for øye at regelen kunne komme til anvendelse. Ekteparet hadde lenge bodd på gården og drevet den, og forutsetningen var at de en dag skulle overta og deretter deres barn. Dissensen var 3-2.

De to andre dommene er Rt.1946.956 og Rt.1958.702. I førstnevnte satt enken i uskifte med avdødes odelseiendom. Hun forlovet seg og overdro etter hvert eiendommen til forloveden. Fire måneder senere giftet de seg og satt med eiendommen i felleseie. Flertallet (dissens 4-1) kom til at enken fortsatt var vernet etter GO § 16 selv om forloveden hadde eiet eiendommen alene i en mellomperiode. I den siste dommen solgte enken eiendommen, men fikk den tilbakeført etter trussel om odels søksmål. Høyesterett mente at hun fortsatt var vernet, under dissens 3-2. Denne avgjørelsen er mer detaljert redegjort for under punkt 6.5.1.

#### 5.4 Prioritetsforholdet.

Når enken er vernet etter §§ 34-36, innebærer det at den vernet retter seg mot ikke kan gå til løsnings sak for å få overtatt gården. Men hvis man tenker seg en situasjon der enken sitter i uskifte med en odelseiendom, og er vernet mot en løsnings sak fra barna etter § 34, kan da for eksempel hennes nieser og nevøer som også har odelsrett gå til sak? Spørsmålet ble avgjort i Rt.1934.927: når den nærmest odelsberettigede ikke kan løse eiendommen pga vernet i kap. IX, kan heller ikke andre – og dårligere prioriterte – odelsberettigede gjøre det.

#### 5.5 Bo- og driveplikt

Hvis ikke kravet om bo- og driveplikt blir oppfylt av den odelsberettigede eier, får andre odelsberettigede rett til å løse eiendommen fra ham. Hva skjer så med bopliktreglene når gjenlevende ektefelle får eiendomsrett, eventuelt bruksrett, til gården?

Odelsloven kap. IX henviser ikke til § 27 og loven kan derfor ikke sies å pålegge gjenlevende noen bo- og driveplikt. Hun faller utenfor også i forhold til ordlyden:

Eiendommen er ikke overtatt på odelsløsning og hun har selv ikke odelsrett, se § 27 første og annet ledd.

I Norge er det som hovedregel ikke lov å erverve landbrukseiendom eller annen fast eiendom uten godkjennelse fra staten, altså konsesjon. For odelsberettigede som overtar en odelseiendom er det ikke konsesjonsplikt så lenge de bosetter seg på eiendommen og driver den, jfr. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom 28. nov. 2003 nr. 98

(konsesjonsloven) § 5 annet ledd. Loven gir også konsesjonsfrihet for de tilfeller der erververen er eierens ektefelle, jfr. § 5 første ledd punkt 1. Men denne må på samme måte som en odelsberettiget eier bosette seg på eiendommen og drive den, jfr. annet ledd.

Spørsmålet blir da om gjenlevende ektefelles overtakelse enten på fellesskifte eller uskifte blir å regne for et ”erverv” i konsesjonslovens forstand. Rygg og Skarpnes<sup>23</sup> ser det som lite naturlig å regne slik overtakelse som et erverv som betinger bo- og driveplikt uansett

---

<sup>23</sup> Rygg og Skarpnes s. 176

overtakelsesmåte. Annerledes stiller det seg dersom eiendommen har vært avdødes særeie, ettersom eiendommen da bevisst har vært holdt unna felleseiet og gjenlevende derfor må ”ervert” den for å få eiendomsretten. I følge Rygg og Skarpnes må hun her oppfylle bo- og driveplikten, eller bli fritatt for den. Etter mitt syn er situasjonen hvor gjenlevende ektefelle overtar eiendommen i uskifte, såpass lik et vanlig ervert at det kanskje vil være naturlig å likestille de to situasjonene. Og selv om enkens overtakelse ikke anses som et ”ervert”, vil hun kanskje ikke slippe unna likevel: Når konsesjon gis er det som regel på visse skjønsmessige vilkår, jfr. konsesjonsloven § 11. Som regel dreier disse vilkårene seg om bo- og driveplikt<sup>24</sup>, og gjenlevende blir da nødt til å overholde disse for å ikke miste sin konsesjon. Tapes konsesjonen må eiendommen selges videre.

En viss driveplikt følger direkte av jordloven av 1995, men det er vanskelig å innfortolke en personlig driveplikt her. § 8 sier at all dyrket jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift, skal holdes i hevd, men det sies ikke noe om at eieren selv må gjøre dette.

Likevel kan man kanskje stille seg spørsmålet om hva hensikten er med å verne gjenlevende hvis hun verken skal bo på eller drive gården. Hun ønsker da muligens ikke å beholde sin bolig eller sin inntekt. Kan affeksjonsverdi eller det at gården er et yndet feriested være argument nok for å beholde den på tross av andre odelsberettigede? En form for driveplikt ligger muligens i odl. § 35; gjenlevende mister bruksretten dersom eiendommen blir vesentlig vanhevdet. Kanskje kan man tenke seg at en som er eier i kraft av odels- og konsesjonsloven må pålegges noen ekstra plikter i forhold til driften. Jeg tenker spesielt på et av de grunnprinsipper som hele odelslovgivningen bygger på; eiendommen skal holdes i hevd og helst overlates til neste generasjon i bedre stand enn da den ble overtatt.

I de tilfeller hvor loven tas på ordet og gjenlevende kun får en bruksrett til gården, vil bo- og driveplikt reglene rette seg mot eieren. Men det kan bli svært vanskelig for han å

---

<sup>24</sup> Se Ot.prp.79 (2002-2003) s. 82-83

oppfylle sine plikter. Det kan ikke forventes at eieren skal bo på stedet når husene allerede er tatt i bruk av den som har bruksretten, og eierens plikter må derfor suspenderes inntil gjenlevendes bruksrett opphører. Gjenlevendes egen driveplikt når hun har bruksrett er som nevnt ikke omhandlet i odelsloven. Konesjonsplikt, med påfølgende driveplikt, kan likevel følge av konsesjonsloven, men avhenger da av bruksrettens lengde, se § 3.

En odelsberettiget som ikke oppfyller kravene til bo- og driveplikt, kan miste eiendommen til andre odelsberettigede. Så vidt jeg kan se stiller ikke odelsloven de samme kravene til en gjenlevende ektefelle. Men jeg kan ikke se noen gode grunner for at gjenlevende skal være fritatt fra bo- og driveplikt sammenliknet med andre eiere. Det er klart at jordloven hjemler en viss driveplikt, men om også boplikt kan stilles som vilkår er noe mer usikkert. I den grad bo- og driveplikt kan pålegges henne etter andre lovbestemmelser, for eksempel i jordloven eller konsesjonsloven, mener jeg at mislighold av disse pliktene må få den konsekvens at hun taper sitt vern overfor de odelsberettigede.

## 5.6 Preskripsjon. Løsningsrett eller løsningsplikt?

Når vernet etter lovens regler opphører, har den odelsberettigede mulighet til å gripe inn og overta eiendommen. Men situasjonen for partene vil ikke alltid være slik at det passer med en umiddelbar overføring av eiendommen. Spørsmålet er da om ettårsfristen, jfr. § 40, begynner å løpe for den odelsberettigede. Etter den gamle lov fulgte man prinsippet om at løsningsrett innebar løsningsplikt, jfr. Rt.1877.73 (Hagestande-dommen). Altså ble odelsberettigede, for å ha sine rettigheter i behold, tvunget til å løse eiendommen når gjenlevende ikke lenger var vernet av lovens regler. Hagestande-dommen ble ansett som et prejudikat, men ble klart fraveket i plenumsdommen i Rt.1962.1145. Førstvoterende argumenterte der med at lovens formål var å komme fram til hensiktsmessige løsninger for familien. En situasjon hvor gjenlevende ektefelle sitter med odelseiendommen etter vernetiden kunne ikke anses for "ute av slekten" og odelsberettigede burde ikke straffes for å være hensynsfull. Dommen avgjorde ikke hvorvidt samme gjaldt i forholdt til andre enn barn, barnebarn og stebarn, men mye taler for at resultatet bør bli det samme.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Falkanger s. 304

Odelsloven § 48 annet punktum følger opp resultatet i plenumsdommen: Dersom den odelsberettigede lar gjenlevende ektefelle sitte med eiendommen utover den tiden hun er beskyttet av reglene i loven, løper ingen preskripsjon. Det samme gjelder når hun har eierstatus, jfr. § 48 annet ledd.

### 5.7 Flere eiendommer

Etter GO § 16 var antakelig stillingen den at gjenlevende ikke behøvde nøye seg med én eiendom dersom det var flere i boet.<sup>26</sup> Med 1974-loven har gjenlevende bare krav på én eiendom, jfr. odl. § 37, men kan velge hvilken hun vil ha.

### 5.8 Overgangsspørsmål

Et særlig spørsmål er om den nye odelsloven får anvendelse overfor gjenlevende ektefeller som er vernet etter den gamle lovs § 16. Spesielt gjelder nok dette dersom man er vernet etter § 16 femte ledd. Skal vernet falle bort i og med den nye lovens ikrafttreden, eller skal den bare gjelde for dødsfall etter ikrafttredelsen? Det fantes tilfeller hvor gjenlevende var vernet etter den gamle loven, men ikke ville falle inn under vernet i § 36. I dag er antakelig ikke dette spørsmålet ikke lenger særlig aktuelt ettersom det har gått 32 år, men det kan likevel nevnes at løsningen kom i Rt.1981.278: Den nye odelslov får ikke virkning for gjenlevende ektefelle som sitter med eiendommen i kraft av den gamle GO § 16.

---

<sup>26</sup> Falkanger s. 311



## 6 Rådighet i vernetiden

### 6.1 Oversikt og problemstillinger

Som tidligere nevnt forutsetter jeg at gjenlevende ektefelle sitter som eier av gården. I så henseende er det interessant å se på hvilke beføyelser hun har i kraft av sin eierposisjon. En ”vanlig” eiers rådighet over sin eiendom har sitt grunnlag i selve eiendomsretten. Er enkens rådighet begrenset i og med at hennes eiendomsrett kun er en midlertidig rett?

Jeg vil i det følgende forsøke å komme med en faktisk beskrivelse av den rådighet over eiendommen som gjenlevende ektefelle vil ha. I tillegg har rådighetsproblematikken en annen side; finnes det en grense som kan overskrides? Og i så fall, hvor går grensen? Kanskje kan det oppstilles et vesentlighetskrav, et krav om relevant mislighold. Hva blir i tilfelle konsekvensene av et slikt relevant mislighold? Opphører vernet? Detaljer om vernetidens opphør utskyter jeg til kapittel 7.

Temaet i dette kapittel er lite berørt i rettskildene. Lov og forarbeider nevner så å si ingenting, det er lite rettspraksis og heller ikke noe særlig teori. På lik linje med det som finnes av teori på området vil også min fremstilling få noe karakter av de lege ferenda-betraktninger.

Loven sier at ”bruken av jorda” ikke kan tas fra gjenlevende ektefelle. Den gir her ingen anvisning på situasjonen der enken blir sittende som eier, selv om dette er forutsatt som en mulighet i forarbeidene. Heller ikke i forarbeidene er det gått nærmere inn på konsekvensene av å gi gjenlevende en slik rett.

Etter uskiftereglene i arveloven er det klart at gjenlevende ektefelle rår over uskifteboet som en eier, se al. § 18. Men enkens rådighet over uskifteboet er begrenset. Hun kan ikke

gi bort fast eiendom eller selge den så for så lav pris at det blir å regne for et gavesalg, jfr. al. § 19 første og siste ledd. Hun kan heller ikke gi bort andre gaver som er av en størrelse som står i misforhold til formuen i boet. Slike gaver kan omstøtes innen ett år dersom mottakeren var i ond tro, jfr. § 19 annet ledd. Dersom enken ”fer misleg åt” så boet minker unødig eller vesentlig, kan arvingene kreve skifte av boet, jfr. § 24 annet ledd.<sup>27</sup> Likevel har gjenlevende ganske stor rådighet over boet. Hun kan selge boets eiendeler til hvem hun vil og dermed må hun også kunne gjøre det mindre; stifte servitutter mot vederlag, endre utseende, rive og bygge hus, leie ut og så videre. Påheftes eiendommen langvarige bruksretter eller servitutter vederlagsfritt, vil de rammes av § 19.

Spørsmålet er så om enken vil ha den samme rådigheten over eiendelene der hun sitter vernet etter odelsloven. Det er klart at hun også her kan få eierstatus, men hvilken rådighet har hun over det hun sitter med? Og hva blir konsekvensen dersom det finnes en grense for hennes disposisjoner som hun trækker over? Mister hun vernet slik at en odelsberettiget kan kreve å overta med en gang selv om vilkårene i §§ 34-36 ikke er oppfylt? Som nevnt gir verken loven eller forarbeidene noen pekepinn på enkens rådighet over eiendommen, og ordlyden tar først og fremst sikte på en bruksrett. Uansett bruker eller eier, gården skal tas i bruk.

Men hva slags bruk går verken lov eller forarbeider nærmere inn på. Selve dyrkingen av jorda må klart nok være omfattet, det er i de aller fleste tilfeller selve inntektsgrunnlaget for gården. Det samme må gjelde hvis det dreier seg om en skogbrukseiendom. Da må gjenlevende få hugge skog slik som man vanligvis har gjort på gården. Dette fremgår også av kravene til drift i jordloven og skogbruksloven<sup>28</sup>. Pliktene etter disse lovene må kanskje gjelde med ekstra kraft for gjenlevende ektefelle, av hensyn til den odelsberettigede som skal overta etter henne.

---

<sup>27</sup> Enken må ha adgang til å minke boet i noen grad for å ha noe å leve av.

<sup>28</sup> Lov om skogbruk, 27. mai 2005 nr. 31

Loven forutsetter i det minste et forsvarlig vedlikehold av eiendommen. Dette kommer til syne i § 35: gjenlevende kan miste bruksretten dersom hun vesentlig vanhevder gården. Muligens må dette være et generelt krav, se over under pkt. 5.3.4.

## 6.2 Noen utgangspunkter om en odelsberettiget eiers rådighet

Når man sitter som eier av en odelsgård i kraft av å være best odelsberettiget, rår man over eiendommen slik man gjør med enhver annen eiendom, i kraft av sin eiendomsrett. Eieren er altså herre over sin egen eiendom med den konsekvens at den drastisk kan forandre karakter innen neste generasjon får overta. Eieren kan for eksempel selge til hvem han vil<sup>29</sup> for hvilken pris han vil, han kan rive ned og bygge opp, legge om bruken, avslutte og starte med dyrehold, påhefte servitutter og rettigheter osv. Eieren kan også søke om fradeling og odelsfrigjøring, og dermed selge unna tomter til bolighus, hytter og industri. Dessuten er det viktig å påpeke at dersom det ikke er odel på eiendommen fra før, men den oppfylder vilkårene for odelsjord, kan eieren odelshevde gården for seg og sine etterkommere. For eksempel vil odelshevden gi eieren, og eventuelle andre odelsberettigede, forkjøpsrett til gården på dersom den går på tvangssalg.

## 6.3 Midlertidig eiers rådighet

Først og fremst er det klart at den eierrådigheten gjenlevende får, er begrenset slik at hun ikke kan odelshevde eiendommen slik odl. § 7 beskriver. Dette ble slått fast i rettspraksis etter den gamle loven, se punkt 5.2. For å hevde odelsrett må hun være eier med ”full egedomsrett”, hvilket hun ikke er.

Bortsett fra odelshevden, er utgangspunktet at hun har vanlig eierrådighet. Hun kan i utgangspunktet disponere over eiendommen som hun vil uten å måtte være redd for reaksjoner fra de odelsberettigede. Enken kan derfor blant annet selge eiendommen. Da vil klart nok vernet opphøre og de odelsberettigede vil kunne løse eiendommen fra en kjøper - forutsatt at de reagerer i tide -, men eiendommen kan selges. Altså skulle enken ha en

---

<sup>29</sup> Med det forbehold at andre odelsberettigede kan løse fra kjøperen.

vanlige eiers rådighet både når det gjelder rettslige og faktiske disposisjoner. I det følgende vil jeg se på om dette utgangspunktet kanskje må modifiseres noe.

## 6.4 Utgifter og inntekter

Når enken sitter som eier av gården, vil hun måtte dekke alle utgifter og kunne kreve alle inntekter på samme måte som enhver annen eier. Store utlegg hun har hatt vil hun kunne få igjen av odelsberettigede når han eller hun overtar ved at utlegget gjør seg utslag i gårdens tilstand og dermed får betydning for odelstaksten.

Om enken er pliktig til å holde forsikringer eller ikke er et viktig, men uløst spørsmål. Vanligvis er det opp til hver enkelt eier om han ønsker å forsikre sin eiendom eller ikke. Det finnes ingen lovbestemmelser som pålegger gjenlevende ektefelle dette. Men tatt i betraktning at hun sitter som midlertidig eier og et av formålene med odelslovgivningen er at eiendommen holdes i hevd, mener jeg at dersom hun bevisst unnlater å tegne forsikring må det betraktes som vanskjøtsel. Om vanskjøtsel som opphørsgrunn, se kapittel 7.

## 6.5 Salg og bortfeste

### 6.5.1 Hele eiendommen

Når utgangspunktet er at enken har vanlige eierbeføyelser, kan hun selge hele eiendommen hvis hun ønsker det, men den nye kjøper nyter ikke godt av enkens vern mot løsningskrav. De odelsberettigede kan derfor løse inn gården fra kjøperen. Spørsmålet er da hvordan enkens situasjon blir når den odelsberettigede løser fra den nye eier. Blir hun å regne som en hvilken som helst annen tidligere eier, eller står hun i en særstilling? Når gården er solgt uten etterfølgende problemer som for eksempel en løsnings sak, har enken ingen særlig rettigheter. Det enkleste for henne er å selge til den med best odelsrett. Men hun kan selvfølgelig selge til andre, og håpe at det ikke blir noen løsnings sak. Så har vi situasjonen hvor hun selger til noen utenfor odelskretsen, og disse går til sak. Hva skjer dersom hun og kjøper rett og slett omgjør kjøpet for å unngå løsnings saken? Er hun da fortsatt vernet mot løsning, slik en odelsberettiget eier er dersom han gjør noe tilsvarende? Problemstillingen

ble drøftet og avgjort i Rt.1958.702 (Eikeland). Enken satt som eier av sin manns odelsgård etter gjensidig testament. Etter en stund solgte hun gården til en ikke-odelsberettiget, men da trusselen om løsnings sak kom, omgjorde hun salget. Den odelsberettigede fortsatte likevel søksmålet og hevdet at enken ikke lenger kunne være vernet ettersom hun hadde solgt gården. Flertallet kom fram til at enken fortsatt var vernet etter GO § 16 siste ledd og uttalte at bestemmelsen ”i prinsippet vil gi den lengstlevende, odelsløse ektefelle, så lenge han eller hun forblir ugift, samme vern overfor odelsberettigede slektninger av førstavedøde som denne selv ville hatt om han fremdeles hadde levet og sittet med eiendommen.” Flertallet fant det klart at saksøkeren ikke hadde kunnet løse eiendommen fra avdødersom det var han som hadde solgt gården og fått den tilbakeført. Da burde det samme gjelde for enken. Etter lovgrunnene var det ”naturlig og rimelig” at § 16 måtte gis analogisk eller utvidende anvendelse i dette tilfellet.

Resultatet ble det samme i Rt.1980.702 (Langmark). Moren, som satt i uskifte med ektemannens odelsgård, overdro den etter hvert til sin eldste sønn. Kort tid etter ble den tilbakeført til henne. Den yngre sønn mente da at hans eldre bror ikke lenger hadde best odelsprioritet. Høyesterett kom fram til, med støtte i Eikeland-dommen, at med tilbakeskjøtingen ble situasjonen reetablert slik den var før overføringen. Det løp ingen preskripsjon i tiden etter tilbakeskjøtingen fordi moren var fortsatt vernet mot løsnings etter GO § 16. Den eldste broren hadde fortsatt best odelsrett.

### 6.5.2 Tomter

Som regel er det slik at en eier som kan gjøre det mer, også kan gjøre det mindre. Når enken har rett til å selge hele eiendommen, vil det være naturlig at hun også kan selge deler av den. Odelsloven § 22 forutsetter salg av tomter fra odelsjord, men hjemler ingen rett til å selge. Kan enken her ha den samme mulighet til å selge unna deler av eiendommen som en odelsberettiget eier?

Er enken omfattet av hele loven og alle dens rettigheter, eller er det bare vernet i kapittel IX som gjelder henne?

Ellers i odelsretten kan parseller og rettigheter som blir fraskilt løses av en som har odel på den eiendom rettighetene kommer fra. Denne må ha bedre odelsrett enn kjøperen. Dersom det er odel på det solgte areal faller ikke odelen bort, med mindre det er foretatt en odelsfrigjøring, se odl. kap. VIII. Kan enken i det hele tatt selge?

Ved frasalg av deler av en odelseiendom er forutsetningen som regel at departementet har gitt sitt samtykke, jfr. jordloven § 12. Denne myndigheten er nå delegert videre til kommunene. I slike tilfeller kan det være ordnet med odelsfrigjøring og en eventuell odelsberettiget har følgelig ingen mulighet til å gripe inn. Ved frasalg av tomt til bolig eller annen mindre bebyggelse kommer odl. § 22 til anvendelse; slike kan ikke løses på odel. Vanskeligere blir det når det arealet som selges er ment fortsatt skal brukes til landbruk eller skogbruk, men det er så lite at arealet i seg selv ikke fyller kravene til odlingsjord.

Før odelsloven av 1974 kom det en rekke avgjørelser som tillot den odelsberettigede å løse ut slike parseller separat. I Rt.1949.967 var en hustomt utskilt. Den dagjeldende odelsfrigjøringslov av 1907 tillot frigjøring av hustomter, men Høyesterett kom fram til at dette ikke kunne gjelde alle hustomter. Odelsfrihet inntraff bare under nærmere bestemte betingelser; tomten skulle være utskilt og solgt av nærmeste odelsmann. Løsning av tomten ble derfor tillatt. I Rt.1951.1 tillot Høyesterett separat løsning av en skog- og myrstrekning på 25 dekar, og uttalte at det var uten betydning om parsellen kunne være gjenstand for selvstendig odelshevd eller ikke.

Muligheten for separat løsning av fradelte tomter er i dag forutsatt i § 22.<sup>30</sup> Den odelsberettigede kan løse inn én og én del av eiendommen, og tilslutt selve hovedeiendommen. De forskjellige delene kan da gjenforenes. Klart nok må løsningsmannen selv ha odel til den eiendom som parsellene ble utskilt fra. Problemet er at

---

<sup>30</sup> Jfr. også Falkanger s. 165

§ 22 har så mange forbud mot løsning at fradeling i praksis vil si det samme som odelsfrigjøring, og for en stor del av tomtene vil løsning da være umulig, se nedenfor.

Det har vært flere saker for Høyesterett hvor deler av odelseiendommer har blitt solgt til tredjemenn og de odelsberettigede har forsøkt å løse ut parsellen fra kjøperen. Men har man da noe svar på det egentlige kjernes spørsmålet: *Kan gjenlevende ektefelle i kraft av sin posisjon som midlertidig eier i det hele tatt selge? Kan de avtalene hun inngår være ugyldige? Og hvis hun ikke kan selge, men likevel gjør det, taper hun da sitt vern?*

Enkens eventuelt ugyldige salgavtaler må vurderes etter tinglysningsloven § 27. Prinsippet der er at man ikke kan overføre bedre rett enn man selv har. Dersom erververen tinglyser sin rett, kan ikke en tredjemann hevde at ervervet er ugyldig dersom erververen var i god tro, jfr. § 27 første ledd. Det kan kanskje hevdes fra en odelsberettiget at enken ikke er berettiget til å selge tomter fordi det forringer verdien av eiendommen eller fordi hun kun er midlertidig eier. Slik rettstilstanden er nå, virker det som det er en viss adgang til salg av tomter. Uansett vil nok kjøperen være i god tro ettersom enken har det formelle i orden. Jeg kan derfor ikke se at en ugyldighetsinnsigelse vil føre særlig langt.

Som tidligere nevnt gir heller ikke lov eller forarbeider noe særlig veiledning i forhold til salg av tomter. Men muligens setter odl. § 36 visse skranker.<sup>31</sup> Bestemmelsen forutsetter at gjenlevende skal kunne ”halde fram med å sitje med” eiendommen. Gjør hun det hvis hun selger unna deler av det hun sitter med? I Rt.1964.2. gikk de odelsberettigede til løsnings sak mot enken som de mente forringet eiendommen ved å selge tomter. Retten fant at enkens rådighet som eier ikke kunne være innskrenket når det gjaldt tomtosalg. Det var vanskelig å vite om de odelsberettigede i det hele tatt ville benytte seg av retten sin, og de var uansett beskyttet ved at de kunne løse frasolgte tomter på odal.

---

<sup>31</sup> Falkanger s. 307

Med loven av 1974 ble adgangen til å løse frasolgte parseller snevret inn i og med vedtakelsen av § 22. Bestemmelsen avskjærer adgangen til å løse inn tomter til ”bustadhus, forretningsbygg, industriføretak, lager, naust, garasje eller liknande”. Bestemmelsen bruker uttrykket ”fradelte” og det må innebære at tomtene er fradelt med myndighetenes samtykke. Resultatet blir at fradeling av tomt i praksis innebærer odelsfrigjøring. Muligens må betydningen av resultatet i Rt.1964.2 reduseres noe på grunn av denne bestemmelsen, spesielt siden de odelsberettigedes adgang til løse frasolgte tomter var en del av førstvoterendes begrunnelse.

I teorien går meningene i noenlunde samme retning. I følge Falkanger<sup>32</sup> må situasjonen fortsatt være at gjenlevende har en adgang til å selge tomter. Nygaard s. 99 mener også at det er et visst rom for salg av parseller, med støtte i dommen fra 1964. Men han er noe mer skeptisk og finner Høyesteretts begrunnelse for svak ettersom løsningsadgangen til parseller ikke er så stor. Hans konklusjon er at gjenlevende ikke kan gå langt i utparselleringen før hun taper vernet, og at myndighetenes samtykke til fradeling ikke kan være avgjørende. I forhold til 1974-loven sier han at gjenlevendes rett til utparsellering må følge tilsvarende krav som for de gamle regler, se Nygaard 76 s. 101. Hans skepsis samsvarer med at løsningsmuligheten for de odelsberettigede ble dårligere etter vedtakelsen av § 22.

Slik reglene er nå, og tatt i betraktning den begrensede løsningsadgang i § 22, mener jeg at enkens adgang til å selge tomter må være sterkt begrenset. Noe må hun ha mulighet til å selge, men det bør etter mitt syn ikke være en høy terskel for at de odelsberettigede kan reagere og enken taper sitt vern. Her må det tas hensyn til den verdiforringelse salget innebærer. Jeg går nærmere inn på dette i kapittel 7.

---

<sup>32</sup> Falkanger s. 307



### 6.5.3 Tomtefeste

Bortfeste av tomter krever også en egen vurdering. Dersom gjenlevende fester bort en tomt, vil den odelsberettigede kunne løse denne fra festeren?

En odelsberettiget eier vil i stor grad kunne feste bort tomter som han vil uten innblanding fra andre odelsberettigede. Til illustrasjon er Rt.1971.238 hvor eierne av en odelsgård hadde leiet bort hele gården. Leieforholdet var omfangsrikt, men leietakerne ble ikke ansett for å ha fått slik rådighet over gården at de måtte betraktes som nye eiere. Løsning ble derfor ikke tillatt.

Bortfeste av tomt vil altså ikke gi andre odelsberettigede rett til å løse ut tomten. Forholdet stiller seg kanskje noe annerledes når det er gjenlevende ektefelle som er bortfester. Hun sitter som midlertidig eier, og kanskje kan det tenkes at de avtalene hun gjør om bortfeste er ugyldige. Eller at de forringer eiendommens verdi såpass at det må sees på som misbruk?

En ugyldighetsinnsigelse fra tredjemann vil måtte vurderes på samme måte som over om tomtesalg.

Om bortfeste forringer eiendommen i så stor grad at det kan være misbruk av eiendommen og den midlertidige eierrådighet beror først og fremst på om de odelsberettigede har noen mulighet til å løse inn festeretten senere, og om tomten i det hele tatt er av noen verdi for eiendommen. En hyttetomt på snaufjellet vil sjelden være av stor nytteverdi for en landbrukseiendom.

Odl. § 50 gir den nye eier en viss adgang til å avløse visse heftelser på eiendommen når han overtar. Tomtefeste er omfattet av uttrykket ”rettar som er påhefta”, jfr. Rt.1981.298 som igjen henviser til Rådsegn 10 side 87. Odl. § 50 gir derfor den odelsberettigede en viss mulighet til å avslutte festeforholdet når han først overtar eiendommen. Festekontrakter

som er inngått i preskripsjonstiden<sup>33</sup> kan han fritt løse ut, så lenge de dekkes av takstsummen. Odl. § 50 avløser GO § 31 som ga den odelsberettigede rett til å kaste av festeretten. Denne retten har blitt snevret inn i 1974-loven.

I forhold til rettigheter som er stiftet i preskripsjonstiden har vi Rt.2004.578: Den odelsberettigede kunne kaste av festeretten på tre tomter som ble festet bort etter stevning om odelssøksmål.

Hva så med de festekontrakter som ble inngått i gjenlevendes vernetid, før preskripsjonfristen begynte å løpe? I følge § 50 kan også kontrakter som ble inngått tidligere også avløses dersom de er ”særleg tyngjande”. Dette kan for så vidt tale for at også eldre festekontrakter i visse tilfeller kan bringes til opphør. Men hvordan stemmer dette overens med reglene i tomtefesteloven? Med de nylige endringer av loven som innebærer en vid adgang til å forlenge festekontrakten, er tomtefeste i praksis blitt en evigvarende rett, se tomtefesteloven § 7<sup>34</sup>. Loven oppstiller likevel mulige unntak, for eksempel der hvor noe er galt med ”bortfesterens rettsgrunnlag”, jfr. § 34. Samtidig sies det at en tredjeperson med rettigheter i eiendommen ikke kan motsette seg innløsning av tomten så lenge han ikke har motsatt seg selve bortfestet. Kanskje må det være en videre adgang til å avløse bortfestet dersom de odelsberettigede ikke har blitt informert eller gitt mulighet til å protestere mot bortfestet.

Skillet i odl. § 50 mellom før og etter preskripsjonsfristens start er kanskje ikke helt passende i tilfellet hvor en odelsberettiget sitter på ”vent”. Ofte blir gjenlevende sittende med eiendommen også etter at vernetiden er ute, uten at preskripsjonsfristen begynner å løpe. Er det rimelig at hun skal kunne påhefte eiendommen heftelser når hun sitter ”på nåde”? Vilåret om at heftelsene må være stiftet etter preskripsjonsfristens start bør kanskje ikke tolkes så strengt. Det kan tenkes situasjoner der en ikke-odelsberettiget kjøper eiendommen, men venter med å tinglyse sitt erverv. Preskripsjonsfristen vil ikke løpe før

---

<sup>33</sup> Preskripsjonstiden begynner å løpe når den odelsberettigede fremsetter et løsningskrav mot gjenlevende.

<sup>34</sup> Lov om tomtefeste, 20. desember 1996 nr. 106

tinglysningen, og dersom eieren i mellomtiden kan påhefte eiendommen heftelser, vil det være svært urimelig overfor den odelsberettigede. Det samme må gjelde overfor gjenlevende som sitter som midlertidig eier av eiendommen. Situasjonen er ganske lik som for den ikke-odelsberettigede med et ikke tinglyst erverv. Hensynet til at eiendommen skal holdes i hevd taler for at også heftelser som er stiftet før preskripsjonsfristen startet, skal kunne kastes av. Bestemmelsen i § 50 passer ikke særlig godt på forholdet mellom gjenlevende og den odelsberettigede, og kanskje heller ikke overfor odelsberettigede og en annen ikke-odelsberettiget eier.

Kan festerett likestilles med vanskjøtsel eller misbruk?<sup>35</sup> Etter omstendighetene antas de odelsberettigede å kunne gripe inn mot disposisjoner som er til varig skade for eiendommen, for eksempel omfattende utparsellering av tomter.<sup>36</sup> Når tomtefesteloven i § 34 forutsetter at andre med interesser i eiendommen skal samtykke til bortfeste, innebærer vel det at bortfeste av tomt kan være et minus eller et tyngende moment for eiendommen som ikke er like velkomment hos neste eier. Denne vil klart nok overta selve tomten med festeretten på slik at han er rette adressat for festavgiften, men det er kanskje ikke ønsket utnyttelse av arealet.

Er dette holdbart i forhold til de odelsberettigede? La oss se litt på hensynene bak reglene om gjenlevende ektefelles vern:

- hun mister ikke sitt hjem og sin inntekt
- gården blir holdt i hevd til noen andre har mulighet til å overta

Det er altså to sider av saken her. Det er ikke bare hensynet til gjenlevende som betyr noe, men også det at eiendommen skal holdes i hevd til neste generasjon – som er et gjennomgående prinsipp i odelsretten. Det kan tenkes at barna eller andre odelsberettigede ikke har mulighet til å overta med en gang. Som vi alle vet kan dødsfall komme svært uventet, og formålet med reglene må være å lette situasjonen så mye som mulig for de etterlatte.

---

<sup>35</sup> Falkanger 74 s. 64

<sup>36</sup> Rygg og Skarpnes s. 175

Hvordan stemmer enkens rett til å selge og stykke opp eiendommen overens med hensynet til at eiendommen bør bevares best mulig? Og ”fortjener” en ikke-odelsberettiget den samme rådighet som en eier med odel? Vil hun ha gårdens og neste eiers beste i bakhodet? Kanskje krever en slik situasjon strengere rammer.

I teorien synes det å være enighet om at bortfesting av grunn synes å måtte holdes innenfor tilsvarende grenser som for utparsellering, se Nygaard 76 s. 99 jfr. Falkanger 74 s. 64. Som for tomter må de odelsberettigede kunne reagere hvis omfanget av bortfestet blir for stort. Falkanger fremhever at hvis det først er kommet hus på tomtene må man regne med at de vil bli stående, eventuelt at tomtearealet vil kunne bli ekspropriert.

Etter mitt syn må en vidtgående bortfesting absolutt kunne likestilles med vanskjøtsel, tatt i betraktning at det vil være svært vanskelig for den nye eier å bli kvitt festeren. Hvor grensen skal gå må avgjøres konkret i forhold til hver enkelt eiendom. Selv bortfesting av bare én eneste parsell bør være tilstrekkelig dersom det dreier seg om et stort eller spesielt verdifullt areal. Samtidig må det tas i betraktning at eiendommen kan være av liten verdi og at festeavgiften vil følge eiendommen – i motsetning for prisen for tomtsalg som går til selgeren.

## 6.6 Andre heftelser

Det er ikke bare tomtefeste som kan heftes på en eiendom, eieren kan også gi bort andre rettigheter – mot vederlag eller vederlagsfritt. For eksempel kan en eier stifte servitutter som veiretter, fiskeretter og beiteretter for andre. Spørsmålet blir i første omgang om gjenlevendes posisjon gir henne rett til å i det hele tatt stifte slike servitutter. Og i så tilfelle; kan disse heftelsene avløses med hjemmel i odl. § 50 når den odelsberettigede overtar eiendommen? Vurderingen her må i stor grad bli lik den over, se punkt 6.5.3. ”Særleg tyngjande” rettigheter vil den nye eier kunne avløse, og kanskje også andre heftelser i større grad enn det kan synes etter lovens ordlyd. Og på samme måte må det

anses som vanskjøtsel dersom stiftelse av servitutter blir så omfattende at det forringer eiendommens verdi.

## 6.7 Vedlikehold og bruk

Når det kan forventes av gjenlevende at hun ikke forringer eiendommens verdi ved å selge tomter, feste bort tomter eller stifte servitutter i stor skala, må det også kunne forventes at hun holder eiendommen noenlunde vedlike. Ettersom hun eller hennes mann var eiere også før dødsfallet kan det nok ikke forventes at eiendommen skal være i bedre stand enn da hun overtok, men at den er i samme stand som ved hennes overtakelse må kunne kreves. I forhold til selve driften kommer dette fram av jordlovens driveplikt, men en viss vedlikeholdsplikt må gjelde også i forhold til bygningsmassen. § 35 krever som nevnt at eiendommen blir holdt i hevd, og dette må gjelde også for utenfor stebarntilfellene. I og med vedlikeholdsplikten må også en plikt til å holde forsikringer medregnes.

## 6.8 Bruksrett

### 6.8.1 Bruksmåten

Når den odelsberettigede overtar eiendommen og gjenlevende kun får en bruksrett, kan det være vanskelig å vite hvilke rettigheter og plikter begge parter har. Rygg og Skarpnes antar på side 175 at forpaktingsloven av 25. juni 1965 kan gi en viss veiledning på hvordan rettsforholdet mellom partene skal være. Blant annet vil gjenlevende da ha vedlikeholdsplikt på bygningene i tillegg til resten av eiendommen, og kan bli erstatningsansvarlig for forsømmelser. Når bruksretten opphører vil hun kunne kreve godtgjørelse for eventuelle forebedringer. Falkanger fremhever på side 306 ordene ”en viss veiledning” og minner om at reglene i forpaktingslovens § 16 om vedlikehold av bygningene må sees på bakgrunn av at eieren etter § 13 har plikt til å overlevere bygningene i forsvarlig stand ved forpaktningens begynnelse. Odelsloven har ingen regler om i hvilken stand gården skal være når vernetiden begynner, og i de fleste tilfeller vil gjenlevende selv ha vært involvert i driften slik den var før dødsfallet.

Skeie mener at utgangspunktet for brukeren må være at han ikke kan kreve å få bruke gården på andre måter enn den ble brukt før skiftet, og han må nok også finne seg i at eieren foretar disposisjoner som hindrer nye utnyttelsesmåter.<sup>37</sup> Nygaard<sup>38</sup> mener derimot at gjenlevende bør ha muligheten til å følge med i tiden og derfor ikke være helt fast bundet til den driftsformen som var da verneperioden startet, så lenge bruken ikke forringer eiendommens verdi. Falkanger<sup>39</sup> gir uttrykk for den samme holdning, særlig for de tilfeller at driftsmåtene endrer seg også for andre eiendommer i området.

### 6.8.2 Utgifter og inntekter

Inntektene ved driften tilfaller brukeren. Samtidig må han betale alle de løpende utgifter som skatter, grunnbyrder, brannforsikringspremier og lignende.<sup>40</sup> Men avdrag på eiendommen må eieren selv betale. Det er noe uenighet i teorien om hvem som skal betale rentene på eventuelle lån på eiendommen.<sup>41</sup> Etter mitt syn ville det være urimelig om brukeren skal pålegges å betale de renter av det lånet eieren har tatt opp for å kjøpe eiendommen. Begge parter får betjene sine egne lån. Rimeligere blir det dersom brukerens betaling av eierens renter gjør seg utslag på en i etteroppgjøret når bruksretten opphører. Det er klart at eieren må betjene avdragene på lånet. I visse tilfeller kan en fordeling av rentene (og kanskje også avdragene) forsvares, spesielt der det dreier seg om gjeld som har prioritet foran gjenlevendes bruksrett. Da vil begge parter ha interesse av at rentene blir betalt.

I det nevnte etteroppgjøret vil brukeren kunne kreve godtgjørelse for forbedringer han har utført på eiendommen.

---

<sup>37</sup> Se Skeie s. 182

<sup>38</sup> Nygaard s. 99

<sup>39</sup> Falkanger 74 s. 65 og Falkanger s. 305

<sup>40</sup> Se Falkanger s. 305 og Voss s. 93. At brannforsikringspremien må betales av brukeren ble også fastslått i en kjennelse av Bergen Overrett i RG.1935.437.

<sup>41</sup> Se Voss s. 93 med videre henvisninger, Nygaard 69 s. 103

### 6.8.3 Heftelser på eiendommen

Eieren vil kunne foreta disposisjoner over eiendommen som hindrer brukeren i å utnytte den på nye måter. I dette ligger at eieren kan påhefte eiendommen servitutter til gunst for andre. For eksempel kan den nye eieren gi naboen rett til lagerplass låven og dermed hindre at brukeren får leid ut låven som festlokale. Derimot kan det ikke godtas at den nye eier hindrer gjenlevende i å bruke eiendommen slik den ble brukt tidligere, for eksempel ved å leie ut jorder eller legge restriksjoner på bruken. Skeie virker å være mer åpen for slike disposisjoner fra eier, men dersom en slik disposisjon fører til inntektstap for gjenlevende, bør hun kunne kreve en godtgjørelse, se Skeie s. 182. Samtidig hevder han at eieren vil ha en vid adgang til å treffe disposisjoner som innskrenker den tidligere bruk så lenge brukeren får et vederlag. I visse tilfeller vil det være urimelig å nekte eieren å foreta slike disposisjoner, for eksempel dersom han blir tilbudt en stor sum penger for å selge areal til et tomteområde. Kanskje stiller det seg litt annerledes i dersom eieren selger unna så store deler av eiendommen at hele brukerens inntektsgrunnlag forsvinner, eller endog om også bygninger blir solgt slik at hun må flytte. Her mener Skeie at salgsretten må begrenses til de tilfeller der det er begrunnet i allmenne hensyn.<sup>42</sup>

I hvor stor grad vil gjenlevende kunne kreve økonomisk vederlag? Hva om eierens inntekter fra salget, leien etc. langt overstiger brukerens inntekt ved å benytte det samme området? Her vil det være unaturlig om gjenlevende skulle få beholde summen. Hun har ikke krav på noen ekstra inntekt mens hun sitter vernet, det hun har krav på er å få bruke gården – på samme måte som den tidligere ble utnyttet. Hensikten med reglene er at enken ikke skal miste sitt levebrød – hun kan ikke forvente å tjene seg rik.

Her må det kanskje skilles mellom et salg som umuliggjør gjenlevendes bruk ved at for eksempel eiendommen reguleres til industriområde, og når den selges til en ”vanlig” kjøper. I sistnevnte tilfelle må eiendommen kunne selges, men med en påheftet bruksrett for gjenlevende.

---

<sup>42</sup> Se Skeie s. 183

## 7 Vernetidens lengde

### 7.1 Forlengelse eller forkortelse av vernetiden

Som vist åpner vernereglene i odelsloven for at vernetiden kan gjøres kortere eller lengre enn det loven gir anvisning på. Først og fremst oppstiller §§ 34 – 36 selv klar mulighet for dette der hvor noe annet ville være ”klårt urimeleg”. Men kanskje finnes det også andre grunner til at vernetiden ikke skal bli slik hovedregelen slår fast? Først og fremst er det nok opphør av verneperioden før tiden som er aktuelt, for å verne de odelsberettigedes interesser. Gjenlevende er allerede vernet fram til hun får alders- eller uførepensjon. Hvor kan den odelsberettigede som ”sitter på vent” sette grensen? Har gjenlevende ektefelle større rådighet som eier enn som bruker? Her skal jeg først gå igjennom det loven selv nevner; urimelighetskravet.

#### 7.1.1 Urimelighetskravet

Alle tre paragrafene som omhandler gjenlevendes vern bruker uttrykket ”klårt urimeleg” i forhold til om gjenlevende skal få sitte med eiendomsretten eller bruksretten, eller om verneperioden skal forlenges § 35. I NOU 1972:22 Rådsegn 10 side 80 og 81 gis det anvisning på en helhetsvurdering hvor det blir tatt hensyn til begge parter. I forhold til forlengelse av vernet etter § 35 har utvalget spesielt hatt hensynet til mindreårige barn i tankene. Et forhold som kan være av betydning ved forkortelse av vernetiden er om gjenlevende har et annet yrke eller mulighet til å få inntekt utenom gårdsdriften. § 36 inneholder ikke noen henvisning til begge parters interesser, og det skal i følge motivene innebære et sterkere vern etter § 36. Det må derfor mer tungtveiende grunner til for at gjenlevende skal miste vernet etter denne bestemmelsen.

#### 7.1.2 Mangel på vedlikehold eller vanskjøtsel som opphørsgrunn?

Vanhevd som opphørsgrunn for vernet er kun nevnt i odl. § 35. Jeg mener likevel at vanhevd av eiendommen generelt bør føre til at verntiden opphører, ikke bare når forholdet er mellom stebarn og steforeldre. Spesielt med tanke på de hensyn som ligger bak odelsretten; eiendommen skal føres videre til neste generasjon i bedre stand enn den var.



Det er klart at gjenlevende bør ha en viss mulighet til å endre gårdsdriften og inntektsgrunnlaget når hun sitter med eiendommen. Men som nevnt er det uklart hvor grensen skal gå. Hvor store mye forfall og hvor store driftsendringer skal godtas? Hva med for eksempel dyrehold? Har gjenlevende krav på å få fortsette med det? Har hun krav på å få bruke driftsbygningene i så stor grad? Hva om det ikke var dyrehold tidligere, men hun ønsker å starte opp med det? Og kanskje blir det da nødvendig å hugge mer skog for å få råd til å bygge en større driftsbygning. Muligens må hun også ta litt av den dyrkede marken for å få plass til det nye fjøset. Kan hun selge gårdens melkekvote?

Hvis vi forutsetter at de odelsberettigede fortsatt har en mulighet til å avslå gjenlevendes krav på eiendomsrett og kun gi henne en bruksrett, vil det at hun likevel får eiendomsretten til en viss grad være basert på velvilje – i tillegg til de praktiske hensyn. Med en midlertidig eiendomsrett som den gjenlevende får, er det naturlig å forestille seg at hun har eiendommen til ”låns”. Og det er vel allmenn enighet om at det man har til låns skal man ta godt vare på. Konsekvensen av dette bør bli at gjenlevendes utnyttelse av eiendommen må foregå i tråd med den odelsberettigedes ønsker om vernet ikke skal opphøre.

I forhold til vedlikehold og vettig bruk bør det ikke være noen særlig forskjell på om gjenlevende er eier eller bruker av eiendommen. Klart nok vil hennes plikter være noe forskjellige, som eier er det hennes fulle ansvar å se etter eiendommen, men de pliktene hun har bør i like stor grad oppfylles i begge tilfeller.

### 7.1.3 Fraflytting

Etter § 35 er flytting fra eiendommen opphørsgrunn dersom fraflyttingen er frivillig og langvarig. Det finnes nok grunner som tilsier at dette burde være en generell regel, men ettersom tilknytning til eiendommen<sup>43</sup> i dag ikke er et vilkår for vern, finner jeg det vanskelig å begrunne en slik regel.

---

<sup>43</sup> Se punkt 5.3.5

## 8 Opphør av vernet

### 8.1 Opphørsgrunner

Gjenlevendes vern må opphøre før eller senere, og det kan være flere årsaker; fordi gjenlevende har oppnådd pensjonsalderen eller kommet på uføretrygd slik at vernetiden er ute, den odelsberettigede har oppnådd en viss alder og det er urimelig at gjenlevende fortsatt skal være vernet, gjenlevende faller fra eller vernet faller bort på grunn av mislighold.

### 8.2 Tvisteløsning

Når vernetiden er over for gjenlevende, oppstår løsningsretten for de odelsberettigede. Dersom en av disse påberoper seg sin odelsrett, kan overtakelsen og det økonomiske oppgjør forhåpentligvis løses i minnelighet. Men dersom det ikke er mulig, har odelsloven flere regler om fremgangsmåten. Den som vil gjøre sin odelsrett gjeldende må reise odelsløsningssak. Det følger av § 59 at reglene i kapittel XIV skal anvendes i tillegg til tvistemålsloven. Det skal ikke forliksmekles, og saken innledes med stevning. Den videre saksbehandling er forholdsvis fri og jeg vil ikke gå inn på detaljer her. Jeg nevner kort at retten kan avis frifinnelsesdom ganske raskt, uten at eiendommen er verdsatt. Se §§ 64, 65 og 66.

I de tilfeller hvor gjenlevende kun har bruksrett blir det ikke snakk om noen odelsløsning. Det vil kanskje være nærmere å snakke om avløsning av en heftelse på eiendommen.

### 8.3 Verdsettelsen

Eiendommen må verdsettes for å finne den pris den odelsberettigede må gi for den. De prosessuelle bestemmelsene om takseringen finnes i odl. § 66, som henviser til skjønnslovens kapittel 1. Jeg går ikke nærmere inn på disse reglene.

Selve verdsettelsestidspunktet er ofte ikke noe problem fordi det går så kort tid fra sak blir reist til takst blir holdt. Odl. § 73 annet ledd fastslår i alle fall at verdsettelsen skjer ut fra

forholdene på taksttiden.<sup>44</sup> Dersom eiendommen ble taksert da gjenlevende overtok, må den nå takseres på nytt når den odelsberettigede skal overta. Verdien av eiendommen avgjøres med det utgangspunkt at den skal verdsettes på grunnlag av ”den bruk av eiegen som er naturleg og påreknelig etter tilhøva på staden”, se § 49. Samtidig skal det tas i betraktning at eiendommen hovedsakelig blir anvendt til landbruksformål. Etter rettspraksis er det ikke riktig å kapitalisere forventet avkastning av eiendommen. Rettens skal ”finne fram til hva en vanlig kjøper vil gi under de forutsetninger med hensyn til bruken av eiendommen som fremgår av paragrafen.”, jfr. Rt.1980.233 (Strand II). Retten må finne fram til hva den fremtidige driver av eiendommen vil by. Her er det eiendommens fremtidige muligheter som er avgjørende.

#### 8.4 Overtakelsesvilkår

Når gjenlevende må gi fra seg eiendommen, har hun krav på ”høveleg gratis husrom” på gården, jfr. § 39. Dette gjelder ikke når hun frivillig har flyttet uten å ta forbehold om slikt husrom. Forarbeidene<sup>45</sup> anmoder om en noe forsiktig tolkning av dette og tar hensyn til forholdene i hvert enkelt tilfelle. Det skal tas hensyn til overtakerens situasjon og gjenlevende har bare en slik rett dersom det finnes passende husrom på gården.

I Rt.2002.643 mistet gjenlevende enke gården til en odelsberettiget etter odl. § 36. Hun krevde borett etter § 39, men fikk ikke medhold av Høyesterett da det ikke var ”høveleg” husrom som en kårbolig på eiendommen. Boretten etter § 39 er ikke tidsavgrenset, og med kun ett bolighus på gården ville borett i så fall få prioritet foran den odelsberettigedes egen rett. Retten la en objektiv vurdering til grunn, det ble ikke tillagt vekt at den odelsberettigede selv ikke hadde mulighet til å flytte til eiendommen.

---

<sup>44</sup> Se også Rt.1959.258 (Metodistkirken i Sauda): Det ble lagt til grunn som utgangspunkt og hovedregel at ”eiendommen skal verdsettes i den stand den er når taksten holdes”.

<sup>45</sup> Ot.prp. nr. 59 s. 59

Er den odelsberettigede som skal overta eiendommen også åsetesberettiget, har han ved overtakelsen krav på det åsetesfradrag han ikke tidligere har fått, jfr. odl. § 56 annet ledd. Dette vil da komme til fradrag i den sum han må betale gjenlevende.

## 9 Samboere

Vernet etter §§ 34-36 gjelder bare for gjenlevende som har vært lovlig gift med odelseieren. Slik det er i dag kan ikke reglene anvendes analogisk for samboere som har levd i et ekteskapsliknende forhold. Dette gjelder uansett varigheten av samboerskapet og uten hensyn til om de måtte ha eventuelle fellesbarn. Gjenlevende samboer vil heller ikke kunne regnes som stemor til den avdødes særkullsbarn. For vern etter § 34 er det også et vilkår at ekteskapet består ved den odelsberettigedes bortgang.

For det tilfelle at gjenlevende samboer har en arverett etter avdøde og av den grunn kan overta eiendommen, har hun et vern i odl. § 19 annet ledd: et odelsberettiget barn kan ikke løse eiendommen fra sine foreldre før fylte 18 år. Gjenlevende samboer vil da være vernet mot at mindreårige barn går til løsnings sak mot henne. Andre odelsberettigede vil heller ikke kunne gå til løsnings sak, deres løsningsrett er ikke aktuell før også den best odelsberettigede kan løse eiendommen, jfr. Rt.1934.927.

I NOU 2003:26 går odelslovsutvalget inn for at gjenlevende samboer bør være vernet etter odl. kap. IX når samboerforholdet har vært ekteskapsliknende og gjenlevende har en tilknytning til eiendommen, se side 121.

## 10 Oppsummering

I denne oppgaven har jeg gått gjennom de rettigheter gjenlevende ektefelle har etter både arveloven og odelsloven og forsøkt å belyse hvilke skranker disse reglene setter for den odelsberettigedes mulighet til å gjøre sin rett gjeldende. Samtidig har jeg sett på de skranker som må gjelde der gjenlevende har vern i forhold til den odelsberettigede.

Når flere regelsett medfører at flere parter har rettigheter og interesser i den samme eiendommen, men slik at noen rettigheter går foran andre, er det viktig at det er et visst samspill mellom reglene. Begge parters interesser må ivaretas på best mulig måte slik at oppgjøret, når rettighetene en gang skal overføres fra den ene til den andre part, blir akseptabelt begge veier.

### 10.1 Skranker for den odelsberettiges løsningsrett

Gjenlevende ektefelle vil ha mulighet til å få eiendomsrett til en odelseiendom, så mye er klart. Men hvilke regler som egentlig er utslagsgivende er kanskje ikke så innlysende, og heller ikke når hun kan få det. I Rt.1964.2 uttaler Høyesterett at vernereglene i odelsloven kommer *i tillegg* til de rettighetene gjenlevende allerede har i arveloven, som retten til å sitte i uskifte. Den saken gjaldt riktignok vernet overfor andre odelsberettigede i GO § 16, hvor også eiendomsretten var beskyttet etter loven, slik den er også i dag. Men kanskje er dommen en indikasjon på at gjenlevende ikke vil ha noe krav på eiendomsrett i medhold av odelsloven der hvor hun ikke allerede har denne retten. For eksempel dersom hun ikke har uskifterett, eller hun velger å skifte med arvingene og eiendommen blir utlagt en av de odelsberettigede.

I hvilken grad gjenlevende er vernet mot løsningskrav fra de odelsberettigede, vil avhenge av svaret på denne problemstillingen. Dersom odelsloven hjemler et selvstendig krav på eiendomsrett for gjenlevende, vil det innebære omfattende skranker for den odelsberettigedes rett. I alle tilfeller hvor det finnes en odelsløs gjenlevende ektefelle og en odelseiendom, vil den odelsberettigedes rett suspenderes inntil verneperioden er over. Men

dersom det kan kreves at gjenlevende allerede er innsatt som eier på den ene eller annen måte, vil den odelsberettigede i en noe større grad kunne benytte seg av sin rett. Når gjenlevende ikke har uskifterett eller ikke kan få eiendommen utlagt til seg, kan han overta eiendommen. Gjenlevende vil da ikke ha krav på noe mer enn bruksrett. Som vi har sett, er denne løsningen ikke spesielt hensiktsmessig, men problemstillingen er likevel interessant.

## 10.2 Skranker for gjenlevendes rådighet

Det er naturlig å sammenlikne den rådighet gjenlevende ektefelle har når hun er vernet etter odelsloven, med den rådighet hun har når hun sitter i uskifte. I begge tilfeller kan hun karakteriseres som en midlertidig eier, og eierskapet er til en viss grad begrenset både i tid og handlefrihet.

Utgangspunktet for uskifte er at gjenlevende har en eiers rådighet over boet. Likevel er det visse begrensninger, som for eksempel med hensyn til gavesalg eller å gi bort fast eiendom. Blir boet vesentlig forringet på ved at gjenlevende ”fer misleg åt”, kan uskifteretten opphøre. Samtidig må hun ha anledning til å bruke av boet i en viss grad.

Når gjenlevende nyter godt av vernet i odelslovens kapittel IX, kan man også snakke om ”forringelse av boet” som opphørsgrunn. Det må kunne stilles krav til gjenlevendes forvaltning av eiendommen, både når det gjelder drift, vedlikehold, salg og påheftelse av servitutter. Kanskje trenger ikke gjenlevendes disposisjoner en gang forringe eiendommens verdi, så lenge de strider mot den odelsberettigedes interesser og de planer han har for eiendommen senere. I alle fall mener jeg at terskelen for ”forringelse” bør være noe lavere når det er snakk om en odelseiendom og ikke et ”vanlig” uskifte. Dessuten; sitter gjenlevende i uskifte med odelseiendom, men bærer seg sånn ad at vernet opphører, vil hun fortsatt ha rett til å sitte i uskifte med resten av boet – og den løsningssum hun får for eiendommen. Så vidt jeg kan se vil gjenlevende fortsatt være sørget for, og tatt i betraktning hensynene bak odelsloven om å holde eiendommen og den odelsberettigedes fremtidige levebrød i hevd, mener jeg at odelslovgivningen setter mer vidtgående skranker for gjenlevendes rådighet enn reglene om uskifte.

## 11 Litteraturliste o.l.

### 11.1 Liste over forkortelser

al.	-Arveloven av 1972
domstoll.	-Domstolloven
GO.	-Odelsloven av 1821
jfr.	-Jamfør
konsl.	-Konsesjonsloven
NOU	-Norges offentlige utredninger
Odl.	-Odelsloven av 1974
Ot.prp.	-Odelstingsproposisjon
RG.	-Rettens Gang
Rt.	-Norsk Rettstidende
Sl.	-Skifteloven
tvml.	-Tvistemålsloven

### 11.2 Tilvist Litteratur

Falkanger:	Thor Falkanger, Odelsrett og åsetesrett (1984)
Falkanger 74:	Thor Falkanger, Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og odelsberettiget loddeier, Lov og Rett 1974 s. 51-57.
Nygaard:	Nils Nygaard, Odelsrett og ekteskap (1976)
Robberstad:	Knut Robberstad, Utgangspunktet for odelspreskripsjonsfristen, Lov og Rett 1963.
Rygg og Skarpnes:	Ola Rygg og Oluf Skarpnes, Odelsloven Kommentartutgave, 4. utg. (2002)



- Skeie: Rt.1916.177: Nogle ord om forholdet mellem odelsarvingens eiendomsret og gjenlevende fars eller mors bruksret efter odelslovens § 16. Jon Skeie
- Voss: Valentin Voss, Lovgivningen om Odelsretten og Åsetesretten, 8. utgave v/ Per W. Voss, 1966.

### 11.3 Lovregister

- Grunnloven 17. mai 1814
- Lov, angaaende Odelsretten og Aasædesretten, 26. juni 1821 (opphevet)
- Lov, inneholdende noen Forandringer i lovgivningen angaaende Odelsretten, 28. september 1857 (opphevet)
- Lov om domstolene (Domstolloven), 13. august 1915 nr. 5
- Lov om rettergangsmåten for tvistemål (Tvistemålsloven), 13. august 1915 nr. 6
- Lov om skifte, 21. februar 1930
- Lov om tinglysning, 7. juni 1935 nr. 2.
- Skogloven, 21. mai 1965
- Lov om forpakting (Forpaktingsloven), 25. juni 1965 nr. 1
- Lov om arv m.m. (Arveloven,) 3. mars 1972 nr. 5
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelsloven), 28. juni 1974 nr. 58
- Lov om jord (Jordloven), 12. mai 1995 nr. 23
- Lov om tomtefeste (Tomtefesteloven), 20. desember 1996 nr. 106
- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven), 28. nov. 2003 nr. 98

### 11.4 Forarbeider

Ot.prp. nr. 34 (1947)

Ot.prp. nr. 36 (1968-69)

Ot.prp. nr. 59 (1972-1973)	-Om lov om odelsretten og åsetesretten
NOU 1972:22	-Rådsegn 10 fra Sivillovbokutvalget, Om odelsretten og åsetesretten
Ot.prp. nr. 79 (2002-2003)	-Konsesjon ved erverv av fast eiendom
NOU 2003:26	-Om odels- og åsetesretten

## 11.5 Dommer

### 11.5.1 Høyesterettsavgjørelser

- Rt.1844.596
- Rt.1846.414
- Rt.1877.73 (Hagestande-dommen)
- Rt.1934.927
- Rt.1940.100
- Rt.1940.490
- Rt.1946.956
- Rt.1949.967
- Rt.1951.1
- Rt.1956.1141 (Noddeland-saken)
- Rt.1958.702 (Eikeland)
- Rt.1959.258
- Rt.1959.1349
- Rt-1962-1145
- Rt.1964.2
- Rt.1971.238
- Rt.1978.352 (Linna i Bamble)
- Rt.1980.702 (Langmark)
- Rt.1980.233 (Strand II)
- Rt.1981.278

- Rt.1981.298
- Rt.2002.643
- Rt.2004.578

#### 11.5.2 Underrettsavgjørelser

- RG.1935.437.
- RG.1963.273
- RG.1973.509

