

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Løsningsnekt i odelsretten

Om vilkåret «klårt urimeleg» i odelsloven § 21 – terskelen for løsningsnekt mot eier med og uten odelsrett

Kandidatnummer: 538

Leveringsfrist: 25.04.2018

Antall ord: 17780



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1	Tema og problemstilling .....	1
1.2	Avgrensning .....	2
1.3	Rettskildebildet .....	2
1.4	Fremstillingen videre .....	3
<b>2</b>	<b>PRINSIPPER OG UTGANGSPUNKTER I ODELSRETTE.....</b>	<b>4</b>
2.1	Historikk.....	4
2.2	Hensyn og formål.....	5
2.3	Enkelte hovedregler .....	7
2.3.1	Objektet for odelshevd.....	8
2.3.2	Odelshevdstid .....	8
2.3.3	Hvem som har odelsrett.....	8
<b>3</b>	<b>UTVIKLINGEN AV REGELEN OM LØSNINGSNEKT I § 21 .....</b>	<b>10</b>
3.1	Rettsstilstanden før odelsloven av 1974 .....	10
3.2	Odelsloven av 1974.....	11
3.2.1	Vedtakelsen av § 21 .....	11
3.2.2	Åsetesretten: § 52 femte ledd .....	12
3.3	Lovendringen i 2009 .....	13
3.3.1	Løsningsnekt mot en eier uten odelsrett .....	13
3.3.2	Tredje ledd om skiftesituasjonen ble tilføyd .....	14
3.3.3	Opphevelsen av overgangsregelen i § 78 .....	15
<b>4</b>	<b>VILKÅRET «KLÅRT URIMELEG».....</b>	<b>17</b>
4.1	Innledning .....	17
4.2	Rettsstilstanden før lovendringen i 2009 .....	17
4.2.1	Forarbeider til odelsloven av 1974 .....	17
4.2.2	Den prinsipielle holdningen i rettspraksis .....	18
4.3	Urimelighetsvurderingen .....	21
4.3.1	Momenter i lovteksten .....	21
4.3.2	Sentrale momenter fra rettspraksis .....	21
4.3.3	Tilknytning til eiendommen .....	22
4.3.4	Øvrige momenter .....	25
4.4	Oppsummering.....	28

<b>5</b>	<b>«KLÅRT URIMELEG» Å NEKTE ODELSLØSNING MOT EIER UTEN ODELSRETT .....</b>	<b>30</b>
5.1	Innledning .....	30
5.2	Lovens ordlyd .....	30
5.3	Forarbeider til endringslov 98/2009.....	31
5.3.1	Odelslovutvalgets forslag .....	31
5.3.2	Departementets vurderinger .....	31
5.4	Domstolenes tolkning etter utvidelsen av § 21 andre ledd .....	32
5.4.1	Den tidligere rettsoppfatningen .....	33
5.4.2	Rettspraksis.....	33
5.4.3	Endret kurs hos Høyesterett? .....	42
5.5	Oppsummering.....	44
<b>6</b>	<b>AVSLUTTENDE REFLEKSJONER .....</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>KILDELISTE.....</b>	<b>48</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema og problemstilling

Tema for oppgaven er løsningsnekt i odelsretten. Løsningsnekt er når en domstol nekter en odelsberettiget å benytte seg av sin rett til å løse en eiendom på odel.

Odelsretten kan defineres som en spesiell rett til å overta fast eiendom fordi en selv eller noen av ens forfedre har eid eiendommen over en viss tid.<sup>1</sup> Odelsretten er en slektsrett, og et hovedhensyn er å bevare gården innad i slekten.

De som har rett til eiendommen rangeres i et prioritetsystem hvor den eldre går foran den yngre.<sup>2</sup> Det vil alltid være en som er best odelsberettiget. Odelsretten karakteriseres som en fortrinnsrett og en løsningsrett. Med fortrinnsrett siktes det gjerne til odelsrettens betydning ved skifte. Den best odelsberettigede loddeier har fortrinnsrett til odelseiendommen som inngår i boet, overfor andre odelsberettigede loddeiere.<sup>3</sup> Denne vil også ha fortrinnsrett ved gjennomføring av et generasjonsskifte. Med løsningsrett menes at den best odelsberettigede kan kreve eiendommen løst på odel. Dette er aktuelt hvis odelseiendommen har blitt overført til en utenfor slekten eller en odelsberettiget med dårligere prioritet.<sup>4</sup> Det er odelsretten som løsningsrett som er oppgavens sentrale tema.

Rettsens adgang til å nekte odelsløsning etter odl. § 21 er et betydelig unntak i odelsretten. Hensynet bak bestemmelsen er å motvirke de mest urimelig utslagene av odelsrettens prioritetsystem. Resultatet av løsningsnekt er at prioritetsystemet i odelsretten fravikes slik at en med dårligere prioritet, eller en uten odelsrett, kan overta eiendommen.

Oppgaven vil gi en fremstilling av adgangen til å nekte odelsløsning etter odl. § 21. Vilkåret i odl. § 21 er at odelsløsning mot eieren må være «klårt urimeleg». En problemstilling oppgaven søker å besvare er hvorvidt terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» er den samme når eieren ikke har odelsrett, som når eieren har odelsrett med dårligere prioritet.

Står odelsløseren sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett, enn mot en eier med dårligere odelsprioritet ved spørsmål om løsningsnekt?

---

<sup>1</sup> Robberstad (1966) s. 12.

<sup>2</sup> Lov 28. Juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odl.) § 12.

<sup>3</sup> Falkanger (1984) s. 17.

<sup>4</sup> Rygg (2011) s. 15.

## 1.2 Avgrensning

Nært beslektet med odelsretten er åsetesretten. Åsetesretten er en spesiell form for arverett som gjelder jord man i prinsippet kan få odel til (odlingsjord).<sup>5</sup> Den gjelder kun på skifte mellom livsarvinger (åsetesarving).<sup>6</sup> Reglene om åsetesretten finner vi i odl. §§ 51-56. Prioritetssystemet mellom livsarvingene i åsetesretten er det samme som i odelsretten.<sup>7</sup> I odl. § 52 femte ledd er det en unntaksregel tilsvarende odl. § 21 som gjelder for åsetesrettslige situasjoner. Bestemmelsen gjør det mulig å fravike åsetesrekkefølgen i de tilfelle det vil føre til et klart urimelig resultat å følge den.

Oppgaven vil fortrinnsvis ta for seg løsningsnekt innenfor odelsretten. På grunn av det nære slektskapet mellom odels- og åsetesretten vil også åsetesretten tidvis falle inn under oppgavens tema, men det avgrenses mot en utfyllende redegjørelse av åsetesretten som sådan.

Den ulovfestede regelen om odelsmisbruk kan også hjemle løsningsnekt. Oppgaven vil si noe om hovedtrekkene ved odelsmisbruk i forbindelse med utviklingen av odl. § 21. Det avgrenses mot en omfattende fremstilling av denne regelen på grunn av begrensningene i oppgavens omfang.

## 1.3 Rettskildebildet

Odels- og åsetesretten er i dag et særnorsk fenomen<sup>8</sup>, og det vil av den grunn hovedsakelig være norske rettskilder som er relevante for oppgaven. Den sentrale loven er odelsloven av 1974.<sup>9</sup> Odelsloven av 1821<sup>10</sup> vil også bli omtalt, men først og fremst som en del av odelsrettens historie.

Det var først ved vedtakelsen av odelsloven av 1974 vi fikk en lovfestet regel om løsningsnekt i odelsretten. I 2009 ble bestemmelsen utvidet gjennom endringslov 98/2009.<sup>11</sup> Etter endringen ble det også mulig å nekte odelsløsning mot en eier uten odelsrett.

Ettersom odl. § 21 ble endret i 2009 er det to sett med forarbeider som får betydning. Dette er NOU 1972: 22 Rådsegn 10 og Ot.prp. nr. 59 (1972-1973) til odelsloven av 1974 og NOU 2003: 26 og Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) til endringslov 98/2009.

---

<sup>5</sup> Odl. § 51, jf. § 2.

<sup>6</sup> Skeie (1950) s. 53.

<sup>7</sup> Odl. § 52 første ledd.

<sup>8</sup> Kleven (2004) s. 46.

<sup>9</sup> Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odl.).

<sup>10</sup> Lov 26. juni 1821 angaaende Odelsretten og Aasædesretten.

<sup>11</sup> Lov 19. juni 2009 nr. 98 endringslov til odelsloven, konsesjonsloven mv.

Det foreligger mye rettspraksis knyttet til odl. § 21. Det er en klar overvekt av dommer som er avsagt før endringene i 2009, både fra Høyesterett og øvrige instanser. Det er kun én dom avsagt i Høyesterett etter 2009 som gjelder odl. § 21 – *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464). Oppgavens drøftelse av terskelen for vilkåret «klårt urimeleg» i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, vil derfor hovedsakelig bestå av dommer avsagt i lagmannsretten. Oppgaven omtaler også en tingsrettsdom. Avgjørelser fra tingretten har i utgangspunktet begrenset rettskildemessig vekt, men kan likevel være av interesse for tolkningen. Spesielt når det foreligger få eller ingen avgjørelser fra andre instanser.

Avslutningsvis i dette punktet presenteres odl. § 21 slik den er utformet i dag, etter lovendringen i 2009. Første ledd er uendret fra vedtakelsen i 1974 og handler om løsningsnekt i søskenforhold. Når den yngre har overtatt eiendommen, kan retten nekte odelsløsning dersom det vil være «klårt urimeleg om den eldre fekk drive den yngre bort», jf. odl. § 21 første ledd, første punktum. Første ledd, andre punktum, angir hovedmomenter det kan tas hensyn til i vurderingen av om vilkåret «klårt urimeleg» er oppfylt.

Andre ledd handler om løsningsnekt overfor andre odelsberettigede eller en ikke odelsberettiget. Både første og andre alternativ krever at odelsløsning må være «klårt urimeleg» dersom slik løsning skal nektes. Tredje og siste ledd gjelder fravikelse av prioritetsystemet i en skiftesituasjon. Også her må vilkåret «klårt urimeleg» oppfylles for at bestemmelsen skal komme til anvendelse.

#### **1.4 Fremstillingen videre**

I kapittel 2 foretas det en presentasjon av odelsretten hvor det redegjøres for prinsipper og hensyn bak rettsinstituttet og enkelte av hovedreglene. I kapittel 3 vil utviklingen av regelen om løsningsnekt i odl. § 21 redegjøres for, herunder lovendringen i 2009 som hadde stor betydning for odl. § 21. I kapittel 4 drøftes vilkåret «klårt urimeleg». En redegjørelse av innholdet i dette vilkåret er sentralt for å forstå hva som må til for at odelsløsning kan nektes. Her vil også momenter som har blitt vektlagt i urimelighetsvurderingen bli behandlet. I kapittel 5 vil terskelen for å nekte odelsløsning mot en eier uten odelsrett drøftes. Det vil også redegjøres for en mulig endring i Høyesteretts kurs når det gjelder terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» generelt. Avslutningsvis i kapittel 6 presenteres noen refleksjoner rundt mulige konsekvenser av konklusjonen i punkt 5.5, samt litt om veien videre for odelsretten som rettsinstitutt i framtiden.

Dommer og avgjørelser er omtalt med populærnavn med tanke på leservennlighet. Avgjørelser som ikke har populærnavn har blitt navngitt når det har latt seg gjøre på en naturlig måte, som for eksempel *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464). Alle kursiveringer er foretatt av meg, med mindre annet er angitt.

## 2 Prinsipper og utgangspunkter i odelsretten

### 2.1 Historikk

Odelsretten er en slektsrett med røtter langt tilbake i tid.<sup>12</sup> Den har hatt solid feste i det norske samfunn med stor sosial, økonomisk og politisk betydning.<sup>13</sup> Allerede i landskapslovene Gulatingsloven og Frostatingsloven fra 1000-tallet var det bestemmelser om odelsretten.<sup>14</sup>

I bondesamfunnet var gården et grunnlag for rikdom og makt. Hvis ætten hadde store og gode gårder stod den sterkere i samfunnet og hadde blant annet bedre rettsvern. Den kunne hevne seg mer effektivt og tvinge til seg mer ærefulle forlik. I tillegg kunne den som tilhørte en odelsætt kreve større bot enn andre bønder, hvis det ble begått urett mot ham.<sup>15</sup> Det hadde altså stor rettslig og sosial betydning i bondesamfunnet å komme fra en odelsgård.

Da Grunnloven<sup>16</sup> ble vedtatt i 1814, fikk odels- og åsetesretten grunnlovsværn. Det var særlig to grunner til at grunnlovsfedrene ville at det skulle være en bestemmelse om odelsretten i Grunnloven. For det første ville de ikke at gårdene skulle gå over fra bondeei til rikmannsei. For det andre ville de at i hvert fall en av arvingene skulle få nyte godt av slektsjorden.<sup>17</sup> Grunnloven § 117 (da § 107) forbyr opphevelse av odels- og åsetesretten, men den forbyr ikke at det legges begrensninger på adgangen til å gjøre bruk av retten.<sup>18</sup> En slik begrensning er for eksempel odl. § 21 om løsningsnekt.

Det kan diskuteres om de hensynene grunnlovsfedrene la så stor vekt på da de ønsket at odels- og åsetesretten skulle få et grunnlovsværn i 1814, er like aktuelle i dag. Men det at løsningsretten og åsetesretten til odelshaverens slektninger er grunnlovsfestet, er utvilsomt av stor betydning for at odels- og åsetesretten fremdeles gjelder i dag.<sup>19</sup>

Lov 26. juni 1821 angaaende Odelsretten og Aasædesretten var gjeldende lov fram til odelsloven av 1974 trådte i kraft. Odelsretten etter odelsloven av 1821 hadde på mange måter et større nedslagsfelt og berørte flere enn den gjør i dag. Kravene til hva som kunne regnes som

---

<sup>12</sup> Kleven (2004) s. 46.

<sup>13</sup> Falkanger (1984) s. 17.

<sup>14</sup> Skeie (1950) s. 8.

<sup>15</sup> Robberstad (1966) s. 114.

<sup>16</sup> Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov.

<sup>17</sup> Robberstad (1966) s. 127.

<sup>18</sup> Fliflet (2014) note 247.

<sup>19</sup> Norseng (2017) s. 362.

odlingsjord var lempeligere, og det ble sondret mellom by og land.<sup>20</sup> Kretsen av odelsberettigede var betydelig større og menn gikk foran kvinner i prioritetsrekkefølgen blant de odelsberettigede.<sup>21</sup> Dessuten var adgangen til å fravike prioritetsystemet for de odelsberettigede svært liten etter odelsloven av 1821. Det var først og fremst den ulovfestede læren om odelsmisbruk som kunne hjemle et unntak.<sup>22</sup> Dette førte til at hovedregelen om at den eldste sønnen hadde best prioritet, nærmest var ufravikelig.

## 2.2 Hensyn og formål

Hovedhensynet bak odelsretten i de gamle landskapslovene var at den skulle være et rettslig hjelpemiddel for å bevare gården og jorden innad i slekten. Som Falkanger skriver: «Alle endringer til tross kan det imidlertid konstateres at livsnerven i odelsretten hele tiden har vært å bevare for slekten det gårdsbruk som slekten har vært knyttet til gjennom en viss tid».<sup>23</sup>

Et annet hensyn bak odelsretten har vært å bremse oppkjøp av jord- og skogeiendommer.<sup>24</sup> På den måten unngikk man oppsamling av jordeiendommer på én hånd. Gjennom tidene har odelsretten vært svært viktig for å opprettholde en selvstendig selveiende bondestand, og vi har unngått den jordeiende overklasse som har vært fremtredende i så mange andre land.<sup>25</sup> Odelsretten var også til hjelp for bønder i den økonomiske krisen etter første verdenskrig.<sup>26</sup>

I tider hvor den økonomiske situasjonen i næringen skifter, vil odelsretten kunne ha en stabiliserende funksjon. Den kan skape trygghet for omstilling av driften og nye satsninger.<sup>27</sup> Det vil være en motivasjonsfaktor for nåværende eier å ta noen sjanser og legge ned ekstra arbeidsinnsats når han vet at gården og driften skal videreføres til neste generasjon, som kan nyte godt av dette arbeidet.

Et hovedhensyn bak åsetesretten var å unngå oppstyking og uheldige driftsforhold for jordbrukseiendommene. I 1539 kom det en recess<sup>28</sup> som gav den eldste broren rett til å overta

---

<sup>20</sup> Odl. 1821 § 1.

<sup>21</sup> Odl. 1821 §§ 2 og 3.

<sup>22</sup> Skarpnes (1978) s. 244.

<sup>23</sup> Falkanger (1984) s. 17.

<sup>24</sup> Skeie (1950) s. 36.

<sup>25</sup> Falkanger (1984) s. 18.

<sup>26</sup> Skeie (1950) s. 36.

<sup>27</sup> Baldersheim (2008) s. 90.

<sup>28</sup> Recess er rikslover som ble gitt av kongen etter forhandlinger med riksrådet eller riksmøtet. Gisle (2018).



eiendommen udelt, mens de andre fikk sin arv i andre ting.<sup>29</sup> Dette gjorde det lettere å videreføre jordbrukseiendommen og driften av den til neste generasjon.

### **Prioritetssystemet**

Det er i utgangspunktet et strengt prioritetssystem som oppstilles i odl. § 12. Det følger av bestemmelsen at eldre søsken går foran yngre med seg og sin linje. Dette gjelder uansett kjønn og når etterkommerne er født. Adoptivbarn har også odelsrett og vil ha prioritet etter adoptivtidspunktet. Regelen er klar, og det skal være uproblematisk å avklare hvem som til enhver tid har best odelsrett til en eiendom. Prioritetssystemet er en av de viktigste funksjonene til odelsretten og skal blant annet gjøre overdragelser av gårder mer smidig.

Et hensyn bak det strenge prioritetssystemet er retts tekniske hensyn. Rangeringen av hvem som har best odelsrett bygger på objektive vilkår – alder og adopsjonstidspunkt – ikke eieren eller domstolenes skjønn. Dette gir forutsigbarhet og minimerer grobunnen for tvister. I *Taen Indregård* (Rt. 1990 s. 278) var spørsmålet om den yngre bror kunne bruke sin odelsrett til å løse eiendommen hans avdøde eldre brors enke hadde overtatt. Verken påstand om odelsmisbruk eller antesipert mislighold av driveplikten førte frem, og den yngre broren fikk løse eiendommen etter hovedregelen. Førstvoterende uttalte følgende:

«Utenom de rene unntakstilfellene, skal lovens regler følges selv om de i enkelte tilfelle kan føre til resultater som kan føles mindre rimelige. Dette henger sammen med at man har, og må ha, et fast regelverk om hvem som er odelsberettiget og med hvilken prioritet.» (s. 282)

Dette viser at Høyesterett mener det er viktig å ha et fast regelverk om prioriteten til de odelsberettigede. Objektive vilkår er en fordel for å oppnå dette. Høyesterett legger mindre vekt på at dette noen ganger kan føre til situasjoner som føles mindre rimelig.

Den forutsigbarheten prioritetssystemet medfører vil være positiv for landbruksnæringen. Det har vist seg at det er vesentlig større interesse for å overta et gårdsbruk blant barn med best odelsrett. Dette kommer av at de med stor grad av sikkerhet faktisk vil få overta odelsgården.<sup>30</sup> Dette fører igjen til et mer aktivt landbruk.

Hensynet til likestilling mellom kjønnene kan også utledes av prioritetssystemet. Etter odelsloven av 1821 § 3 b var det den eldste gutten som hadde best odelsrett, selv om han hadde en

---

<sup>29</sup> Falkanger (1984) s. 313.

<sup>30</sup> NOU 2003: 26 s. 86.

eldre søster. Nå står gutter og jenter likt etter odelsloven, jf. odl. § 12. Dette er en fordel for jenter som ønsker å ta over slektsgården og ha en karriere innenfor landbruket. Som Odelslovutvalget skriver: «[dette] gir en viktig signaleffekt om et samfunnsmessig ønsket mål» (NOU 2003: 26 s. 86). De sosiokulturelle holdninger som virker gjennom odelsloven bidrar til å styrke både rekrutteringen og likestillingen i landbruket.<sup>31</sup> Dagens odelslov gir datteren på gården en lovfestet rett til å overta odelsgården og styrker jenters stilling i et fortsatt mannsdominert yrke.

Prioritetssystemets objektive vilkår kan også ha sine ulemper. Når det ikke kan gjøres subjektive vurderinger ved fastsettelsen av de odelsberettigedes prioritet, vil ikke det faktiske utfallet nødvendigvis være til det beste for den videre forvaltningen av slektseiendommen. Det er ikke alltid slik at den eldste er best skikket til å overta gården selv om denne har best rett etter loven. Det stilles ingen krav til egnethet etter odl. § 12. Til sammenlikning kan man tenke seg familiekonsernet som arbeider med shipping. Selv om det ofte kan være ønskelig at eierskapet også her går «i arv», har ikke neste generasjon noen lovfestet rett til å overta bedriften. Hvis man ikke har forutsetningene og kunnskapen som skal til, vil stillingen kunne tilbys noen andre som er bedre egnet.

Med andre ord vil prioritetssystemet kunne medføre urettferdige og urimelige resultater. Odelsretten har blitt angrepet flere ganger opp gjennom årene, og mange av de hardeste angrepene har vært begrunnet med misnøye som følge av den absolutte løsningsretten.<sup>32</sup>

Et typisk eksempel kommer til uttrykk i odl. § 21 første ledd. Den eldste av to søsken har flyttet fra gården og etablert seg innenfor et helt annet yrke, mens den yngste har blitt boende på gården og hjulpet foreldrene med driften. Det vil da kunne oppleves både urettferdig og urimelig når den eldste likevel krever eiendommen løst på odel i kraft av å ha best prioritet. Prioritetssystemet tar ikke hensyn til dette. Det er i slike situasjoner odl. § 21, i de urimeligste tilfeller, kan føre til en annen løsning.

### **2.3 Enkelte hovedregler**

I dette punktet vil det gis en kort gjennomgang av de vilkårene som må oppfylles for å kunne hevde odelsrett til en eiendom, og hvem som har odelsrett. Dette er grunnleggende bestemmelser i odelsretten.

---

<sup>31</sup> NOU 2003: 26 s. 86.

<sup>32</sup> NOU 1972: 22 s. 41.

### 2.3.1 Objektet for odelshevd

Odelsloven § 1 er først og fremst en definisjonsparagraf. Bestemmelsen viser til odl. § 2 som sier hva slags fast eiendom odelsrett kan hevdes til. Odlingsjord er eiendom som det *kan* hevdes odelsrett til, men det trenger ikke å hvile odel på den. Den som eier odlingsjord når odels-tiden går ut, kalles «odlar». I annet ledd defineres eiendom det hviler odel på som «odels-jord».

Odelsloven § 2 er sentral. Her blir de materielle kravene til eiendommen oppstilt. Det er to kategorier odlingsjord etter loven: Eiendommer med over 35 dekar fulldyrka eller overflate-dyrka jord, og eiendommer med mer enn 500 dekar produktivt skogareal. Når eiendommen oppfyller ett av disse kravene vil hele eiendommen bli regnet som odlingsjord, også de arealer som ikke har jordbruks- eller skogbruksmessig betydning.<sup>33</sup>

Eiendommene som i dag omfattes av odelsloven kan i større grad karakteriseres som «ekte landbruk», sammenliknet med de som var omfattet etter odelsloven av 1821. Med det menes gårdsbruk med aktiv drift som er en del av eierens livsgrunnlag. Odelsrettens gjenstand var angitt som «Jord paa Landet» i den gamle odelsloven, jf. odl. 1821 § 1. Dette var et mye videre begrep. Det var tilstrekkelig at det var tale om jordbruk av ikke for beskjedent omfang som kunne gi et ikke ubetydelig tilskudd til familien.<sup>34</sup> Denne endringen i odelsrettens gjenstand kan ha bidratt til behovet for regelen om løsningsnekt i odl. § 21. Det vil trolig oppleves mer urimelig å bli drevet bort en eiendom med aktiv drift, som kanskje til og med utgjør ens hovedinntekt.

### 2.3.2 Odelshevdstid

Odelsloven § 7 sier at odleren må ha vært eier med full eiendomsrett i 20 år for at eiendommen skal bli odelsjord. Hevdstiden vil bli regnet fra den dagen eieren har full eiendomsrett. I tillegg til odelshevdstiden angir bestemmelsen hvem som kan få odelsrett, jf. ordlyden «odlaren». I prinsippet siktes det her til enhver fysisk person som er eier av en eiendom som oppfyller kravene til odlingsjord i odl. § 2. En juridisk person kan ikke hevde odelsrett.<sup>35</sup>

### 2.3.3 Hvem som har odelsrett

Odleren etter odl. § 7 får odelsrett når alle vilkårene er oppfylt, men han eller hun er ikke den eneste. I odl. § 8 slås det fast hvem andre som også får odelsrett.

---

<sup>33</sup> Rygg (2011) s. 24.

<sup>34</sup> Falkanger (1984) s. 30-31.

<sup>35</sup> Rygg (2011) s. 41.

Odelskretsen har blitt gradvis redusert med årene. I odelsloven av 1821 hadde enhver som nedstammet fra odleren odelsrett.<sup>36</sup> Dette førte til at odelskretsen kunne bli så stor at ingen hadde oversikt over hvem, eller hvor mange, som kunne løse eiendommen på odel.<sup>37</sup> Odelskretsen ble kraftig innsnevret med odelsloven av 1974.<sup>38</sup> Og senest i 2014 førte en lovendring til at enda færre har odelsrett.<sup>39</sup>

Det følger nå av odl. § 8 at utenom odleren, får odlerens etterkommere odelsrett dersom «no-  
kon av foreldra har ått heile egedomen med odel, eller nokon av besteforeldra er siste eigar  
av heile egedomen med odel». Hovedregelen er da at bare barn av siste eier, som selv har  
odelsrett, har odelsrett. Også siste eiers søsken kan ha odelsrett.<sup>40</sup>

I odl. § 8 første ledd, annet punktum, er det et viktig besteforeldre-unntak: Hvis barn av siste eier ikke vil bruke sin odelsrett, eller denne generasjon er død, vil barnebarna kunne gjøre odelsretten gjeldende.

Prioritetsrekkefølgen til de odelsberettigede følger av odl. § 12. Se punkt 2.2 ovenfor hvor dette er behandlet.

Et grunnleggende trekk ved odelsretten er at den ikke kan overføres til andre, jf. odl. § 25. Det er en personlig rett som kun kan tilegnes gjennom oppfyllelse av odelshevd til en eiendom, eller gjennom å være etterkommer av en som har hevdet odelsrett til en eiendom. Det er mulig å fraskrive seg odelsretten ved å binde seg skriftlig til at man ikke vil gjøre den gjeldende. Denne muligheten er praktisk viktig i forbindelse med skifteoppgjør, eller når eiendommen selges til en som ikke har best odelsrett eller en uten odelsrett.<sup>41</sup> Senere potensielle konflikter knyttet til krav om odelsløsning kan da unngås.

---

<sup>36</sup> Odl. 1821 § 2.

<sup>37</sup> Rygg (2011) s. 51.

<sup>38</sup> NOU 1972: 22 s. 56-58.

<sup>39</sup> Lov 14. juni 2013 nr. 47 om endringar i odelslova.

<sup>40</sup> Falkanger (2017) note 14.

<sup>41</sup> Rygg (2011) s. 149.

### 3 Utviklingen av regelen om løsningsnekt i § 21

#### 3.1 Rettstilstanden før odelsloven av 1974

Odelsoven av 1821 hadde ingen hjemmel for å fravike odelsrekkefølgen, men ble supplert av et ulovfestet prinsipp om adgang til å nekte odelsløsning når løsningen hadde karakter av rettsmisbruk.<sup>42</sup> Spørsmålet om *odelsmisbruk* reises i de tilfellene hvor gjeldende rett gir hjemmel til et odelskrav, men gjennomføring av kravet i den konkrete saken kan være så urimelig, og støtte så sterkt mot allmenn rettsfølelse, at man ønsker å nekte det.<sup>43</sup>

I *Haug* (Rt. 1973 s. 1409) uttalte førstvoterende på side 1414, at dersom den best odelsberettigede fikk overta eiendommen og fortrenge de testamentariske disposisjoner, ville det føre til et resultat som innebar at odelsretten ble misbrukt. Det avgjørende i saken var at odelsarvingen hadde inngått en avtale med en entreprenør som var så vidtgående at den i realiteten måtte likestilles med salg av eiendommen. Denne dommen ble avsagt under den gamle odelsloven av 1821, og det var den ulovfestede regelen om odelsmisbruk som hjemlet en fravikelse av odelsrettens prioritetsystem. Handlingen ble karakterisert som odelsmisbruk fordi den best odelsberettigedes intensjon med å overta eiendommen, var å selge vesentlige deler av den som byggegrunn til en entreprenør. Avtalen med entreprenøren var av en slik art at den måtte sidestilles med overdragelse av odelsgodset.

Det er snevre rammer for å nekte odelsløsning på grunnlag av odelsmisbruk eller odelssvik. Dette ble blant annet slått fast på side 60 i *Rødland* (Rt. 1988 s. 56). Saken gjaldt en 57 år gammel mann som var av norsk avstamning, men som hadde levd hele sitt liv i USA. Han hadde kun perifer tilknytning til eiendommen, ingen erfaring med gårdsdrift, snakket ikke norsk og hadde kun vage ideer om driften av eiendommen. Etter en totalvurdering av blant annet disse momentene fant Høyesterett at odelsløsning i dette tilfellet ville være en bruk av odelsretten som lovgivningen ikke anerkjenner.<sup>44</sup> Den samme restriktive holdningen ble det også gitt uttrykk for i dommen inntatt i Rt. 1990 s. 781. Førstvoterende uttalte der at det kun er i de rene unntakstilfelle at odelsløsning kan nektes på grunnlag av odelsmisbruk.<sup>45</sup>

Selv om *løsningsnekt* bare kunne hjemles i reglene om odelsmisbruk, kunne saksøkte i en løsningssak til en viss grad få sine interesser vernet gjennom § 76 i skjønnsprosessloven<sup>46</sup>.

---

<sup>42</sup> Rygg (2011) s. 103.

<sup>43</sup> Nygaard (1978) s. 135.

<sup>44</sup> Rt. 1988 s. 56, på side 62.

<sup>45</sup> Rt. 1990 s. 781, på side 786.

<sup>46</sup> Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker, § 76 ble opphevet ved lov 19. desember 1975 nr. 70.

Bestemmelsen hindret odelsløseren i å overdra eiendommen, til eie eller bruk, til en fremmed eller en fjernere odelsberettiget de tre første årene etter løsningen. Det var gjort unntak for de som var nærmest i rekken etter ham selv.<sup>47</sup> Hvis odelsløseren brøt denne regelen, kunne den forrige eier søke eiendommen tilbake, og kreve erstatning for det tap han hadde lidt da han ble tvunget til å flytte. Skjønnsprosessloven § 76 ga med dette saksøkte en mulighet til selv å handle når vilkårene var oppfylt.

## **3.2 Odelsloven av 1974**

### **3.2.1 Vedtakelsen av § 21**

Samfunnsutviklingen fra 1821 til 1974 var enorm. Dette gjorde det naturlig med en ny lov. Dessuten oppstod det stadig konflikter som loven fra 1821 ikke ga svar på, og mye av loven ble etter hvert presisert eller modifisert gjennom praksis fra Høyesterett.<sup>48</sup> Dette førte til at odelsloven av 1974 ble vedtatt. Den trådte i kraft 1. januar 1975.

Det ble gjennomført flere store endringer i odelsretten med den nye odelsloven. I NOU 1972: 22 redegjorde Utvalget for at mange av endringene hadde som formål å verne mot misbruk av odelsretten. Både de nye begrensningene knyttet til hva slags eiendommer som kan odles og løses på odell, og begrensningene i kretsen av odelsrettshavere, skulle hindre odelsmisbruk. Det ble også vedtatt regler som mer direkte tok sikte på å hindre odelsmisbruk ved å åpne for fravikelse av de absolutte prioritetsreglene i loven. Odelsloven § 21 er en bestemmelse som hjemler slik fravikelse.

Forarbeidene påpeker at det i situasjonene hvor odl. § 21 kan komme til anvendelse er «allmenn semje om at gjeldende lov er heilt utilfredsstillende, og det er som nemnt nettopp misshøve som følgje av den absolutte løysingsretten dei hardaste åtaka mot odelsretten har vore grunnjevne med» (NOU 1972: 22 s. 41). Med odelslovsreformen ønsket man gjennom odl. § 21 å løse de urimeligste utslag som kan oppstå i odelsretten. Dette ville i mange tilfeller være en situasjon som ikke ble omfattet av den ulovfestede regelen om odelsmisbruk eller odelssvik, og det var da ingen måte å bøte på urimeligheten før odl. § 21 ble vedtatt i 1974.<sup>49</sup>

Odelsloven § 21 ikke gir adgang til å fremme et løsningskrav for den dårligere odelsberettigede. Vedkommende kan være beskyttet mot et løsningskrav, men kan ikke selv få medhold i et løsningskrav der eiendommen er overført til en med bedre prioritet.<sup>50</sup> Mekanismen i odl. § 21

---

<sup>47</sup> Alten (1960) s. 123.

<sup>48</sup> Rygg (2011) s. 17.

<sup>49</sup> NOU 1972: 22 s. 40-41.

<sup>50</sup> Rygg (2011) s. 124-125.

går ut på at den best odelsberettigede fremsetter et løsningskrav etter odl. § 19 mot eieren av eiendommen, som deretter påberoper seg odl. § 21 og hevder at odelsløsning vil føre til et klart urimelig resultat.

Da odl. § 21 ble vedtatt i 1974, var bestemmelsens første ledd identisk med dagens versjon, og hadde som formål å bøte på de urimeligste situasjonene som kan oppstå mellom søsken med odelsrett. Andre ledd omfattet andre eiere med odelsrett, for eksempel en onkel, en tante eller et søskenbarn. Man kan tenke seg følgende scenario: A har bedre odelsrett enn sin fetter C, men det er C som overtar eiendom X. A går til løsnings sak mot C. C kan nå påberope seg odl. § 21 andre ledd og hevde at det vil være «klært urimeleg» om A får drive han bort fra eiendommen. Slik bestemmelsen var utformet i 1974 kunne C påberope seg regelen om løsningsnekt fordi han selv hadde odelsrett, men da med dårligere prioritet. Eiere uten odelsrett kunne ikke benytte seg av odl. § 21 på dette tidspunktet.

### 3.2.2 Åsetesretten: § 52 femte ledd

Odelsloven av 1974 åpnet for å fravike prioritetsrekkefølgen mellom åsetesarvinger på lik linje som for odelsberettigede. Det følger av odl. § 52 femte ledd at åsetesrekkefølgen kan fravikes på arveskifte dersom det vil føre til et «klært urimeleg» resultat å følge den rekkefølgen loven gir anvisning på.

Selve urimelighetsvurderingen skal gjøres etter odl. § 21, jf. § 52 femte ledd, første punktum andre passus. Det er de samme hensyn som skal tas i betraktning ved avgjørelsen.<sup>51</sup> Det er gode grunner som taler for dette da situasjonene etter odl. § 21 og odl. § 52 femte ledd, jf. § 21 kan være svært like. De gjelder begge situasjoner hvor noen mener det vil være «klært urimeleg» å følge lovens prioritetsrekkefølge. Det som først og fremst skiller bestemmelsene fra hverandre, er at odl. § 52 femte ledd kun vil komme til anvendelse i en skiftesituasjon – noen må ha avgått ved døden. En annen forskjell er hvor lenge eiendommen må ha vært i slektens eie. Etter odl. § 21 er det tale om odelsrett.<sup>52</sup> Etter åsetesretten er det kun et krav at den avdøde var eier av odlingsjorden da han døde.<sup>53</sup>

Ordlyden i odl. § 52 femte ledd har reist spørsmål knyttet til bestemmelsens anvendelsesområde, jf. «i særlege tilfelle».<sup>54</sup> Spørsmålet har vært om dette betyr at odl. § 52 femte ledd har et snevrere anvendelsesområde enn odl. § 21. I *Grønnern* (Rt. 1980 s. 967) nevner førstvoterende spørsmålet, men finner det ikke nødvendig å ta standpunkt til det. Han uttaler følgende:

---

<sup>51</sup> Rygg (2011) s. 251.

<sup>52</sup> Se punkt 2.3.2.

<sup>53</sup> Odl. § 51 første og andre ledd.

<sup>54</sup> Rygg (2011) s. 251.

«Det er tilstrekkelig for mitt resultat at det i alle fall ikke kan anvendes noen mildere norm for å fravike rekkefølgen ved utøvelse av åsetesrett enn ved fravikelse av reglene for odelsløsning etter § 21.» (s. 970)

Problemstillingen ble dermed ikke avklart i denne dommen. Spørsmålet om betydningen av ordlyden «i særlege tilfelle» blir igjen belyst i *Ringkilen* (Rt. 1985 s. 28). Men heller ikke i denne saken finner førstvoterende det nødvendig å se nærmere på spørsmålet.

Det er først i dommen inntatt i Rt. 1990 s. 814 tvilen rundt dette spørsmålet kan sies å avklares. Førstvoterende uttaler følgende:

«Spørsmålet er ikke berørt i forarbeidene, og jeg antar at det har liten reell betydning. Jeg kan ikke se at § 52 femte ledd skulle ha et snevrere anvendelsesområde enn § 21, og antar at det ikke er tilfelle.» (s. 818)

Det er med dette på det rene at vurderingen i åsetesrettslige tilfeller etter odl. § 52 femte ledd, jf. § 21 er helt parallell med odl. § 21 som gjelder løsningsnekt i odelsretten. Dette medfører at avgjørelser fra domstolene i åsetessaker kan kaste lys over vurderinger etter odl. § 21.

### **3.3 Lovendringen i 2009**

I 2001 ble det oppnevnt et odelslovutvalg som skulle evaluere virkninger av, og fremme forslag til, endringer i odelsloven som kunne bringe odelsretten i samsvar med de landbrukspolitiske og samfunnsmessige mål.<sup>55</sup> Endringene kom til gjennom endringslov 98/2009, og gjaldt blant annet odl. § 21.

#### **3.3.1 Løsningsnekt mot en eier uten odelsrett**

Da odl. § 21 ble vedtatt i loven av 1974 ble det mulig å nekte odelsløsning på et skjønnsmessig grunnlag. I NOU 2003: 26 ble det foreslått å utvide denne muligheten til også å gjelde når et løsningskrav ble rettet mot en uten odelsrett.<sup>56</sup> En eventuell analogisk anvendelse av odl. § 21 i tilfelle der eieren ikke hadde odelsrett, var det ikke adgang til før lovendringen i 2009. Dette fremgår av dommen inntatt i Rt. 1990 s. 781. Saken gjaldt odelsmisbruk, men førstvoterende fant grunn til å bemerke at det uansett ikke ville være grunnlag for analogisk anvendelse av odl. § 21.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> NOU 2003: 26 s. 15.

<sup>56</sup> NOU 2003: 26 s. 111-112.

<sup>57</sup> Rt. 1990 s. 781, på side 786.



Den ulovfestede læren om odelsmisbruk var fram til da den eneste beskyttelsen eiere uten odelsrett hadde hvis de ble utsatt for et løsningskrav. Som sagt er det strenge krav for å få medhold i en slik påstand, og beskyttelsen for en uten odelsrett var i realiteten svært liten. Regelen om odelsmisbruk beskyttet uansett ikke en konflikt hvor løsningskravet fra den odelsberettigede var legitimt, men likevel kunne være svært urimelig overfor eieren.<sup>58</sup> Løsningskravet måtte ha karakter av rettsmisbruk.

Praktiske situasjoner som ble nevnt for ytterligere å begrunne behovet for en slik utvidelse var at naboen som har drevet eiendommen i mange år får den overskjøtet til seg. Eller at naboens barn, som nærmest har vært fosterbarn for barnløse eiere, blir neste eier av eiendommen.<sup>59</sup> En tredje situasjon, som også har vært aktuell i rettspraksis<sup>60</sup>, er at et stebarn av den odelsberettigede eieren overtar eiendommen.

Da Utvalget foreslo at odl. § 21 burde utvides til også å omfatte eiere uten odelsrett i NOU 2003: 26, ble det uttalt noe om hvordan denne nye bestemmelsen burde forstås i forhold til de allerede eksisterende bestemmelsene: «Ved den avveiningen som her må foretas, forutsetter Utvalget at løsningsmannen i denne situasjon står sterkere enn hvor konkurransen er med en odelsberettiget» (s. 112). Dette er en interessant uttalelse. Lovgiver sier her at det skal mer til for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» i odl. § 21 når eieren det framsettes et løsningskrav mot ikke har odelsrett, enn når han har det, selv om kriteriet formelt sett er det samme. Betydningen og vekten av dette utsagnet vil drøftes nærmere i kapittel 5.

Departementet fulgte opp Utvalgets forslag om utvidelse av odl. § 21 andre ledd i Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). Begrunnelsen var blant annet at «eier og kjøper kan ha nære relasjoner selv om kjøper ikke har odelsrett» (s. 85). Resultatet ble at odl. § 21 andre ledd ble utvidet til også å omfatte eiere uten odelsrett.

### 3.3.2 Tredje ledd om skiftesituasjonen ble tilføyd

Når det oppstår en skiftesituasjon, kan den odels- eller åsetesberettigede loddeier kreve å få eiendommen utlagt til seg på skifte med hjemmel i skifteloven § 62<sup>61</sup>, uten å reise og gjennomføre løsnings sak.<sup>62</sup> Det kan altså kreves naturalutlegg. Dette er et viktig unntak fra hovedregelen om fordelingen av et dødsbos eiendeler mellom loddeierne i skifteloven § 61, som sier at enhver loddeier kan kreve at boets eiendeler blir solgt.

---

<sup>58</sup> Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) s. 85-86.

<sup>59</sup> NOU 2003: 26 s. 112.

<sup>60</sup> LA-2012-23261.

<sup>61</sup> Lov 21. februar 1930 om skifte.

<sup>62</sup> Rygg (2011) s. 334.

Ved endringslov 98/2009 ble det tilføyd et tredje ledd i odl. § 21. Dette åpnet for adgang til rimelighetskontroll når en odelsrettshaver krever eiendommen utlagt til seg på skifte. Hvis et utlegg etter skifteloven § 62 vil være «klårt urimeleg» i forhold til en annen loddeier med dårligere odelsrett, kan utlegget nektes. Før tredje ledd ble tilføyd odl. § 21, var det kun åsetesarvinger som hadde hjemmel til å hevde at prioritetsrekkefølgen måtte fravikes på skifte, jf. odl. § 52 femte ledd.

Et eksempel på en situasjon hvor odl. § 21 tredje ledd kan komme til anvendelse, er når barn A av odleren, som har overtatt eiendommen, dør. Aa, som er As barn, har best odelsrett og krever eiendommen utlagt til seg på skifte. B, As yngre bror, har dårligere odelsrett enn Aa. Han mener det vil være «klårt urimeleg» overfor ham om Aa får løse eiendommen på odel, og påberoper seg odl. § 21 tredje ledd. I et slikt tilfelle vil ikke B kunne påberope seg odl. § 52 femte ledd, som også gjelder skiftesituasjoner. B er ikke etterkommer av A, og åsetesretten vil dermed ikke komme til anvendelse.<sup>63</sup> Tilføyelsen av tredje ledd i odl. § 21 medførte en større adgang til å unngå urimelige løsningskrav.

### 3.3.3 Opphevelsen av overgangsregelen i § 78

Da odelsloven av 1974 ble vedtatt, inneholdt den en overgangsregel i odl. § 78. Gjennom denne paragrafen var flere av bestemmelsene i odelsloven av 1821 fortsatt gjeldende for en rekke mennesker. Kjernen i odl. § 78 var at reglene i odl. § 12 første ledd og odl. § 52 første ledd, om prioritet etter alder, ikke skulle kunne anvendes overfor sønner født før 1. januar 1965. Disse sønnene ville være 10 år eller eldre da den nye loven trådte i kraft.<sup>64</sup> Begrunnelsen for denne overgangsregelen var hensynet til forventninger som var skapt av prioritetsordningen i odelsloven av 1821. Etter den gamle prioritetsordningen gikk sønner foran døtre, uavhengig av alder.<sup>65</sup>

Regelen ble opphevet ved endringslov 98/2009. Begrunnelsen for opphevelsen var at det ble ansett tvilsomt om en slik overgangsregel var forenlig med Den europeiske menneskerettskonvensjonen i 2009. Det problematiske var at odl. § 78 fortsatt diskriminerte kvinner i forhold til brødre eller onkler født før 1965, samt adoptivbarn og barn født utenfor ekteskap før 1965.<sup>66</sup>

Lovgiver var forberedt på at opphevelsen kunne føre til svært urimelige utslag i noen tilfeller. Det ble påpekt i forarbeidene til endringslov 98/2009 at odl. § 21 ville bli aktuell for å unngå

---

<sup>63</sup> Odl. § 51 første ledd.

<sup>64</sup> Rygg (2011) s. 322.

<sup>65</sup> Rygg (2011) s. 323.

<sup>66</sup> NOU 2003: 26 s. 139.

de urimeligste utslagene.<sup>67</sup> I Høyesteretts dom *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464) var det nettopp opphevelsen av odl. § 78 som førte til at en yngre bror påberopte seg odl. § 52 femte ledd, jf. § 21 tredje ledd, overfor sin eldre søster, på skifte. Ett av momentene som ble vektlagt i vurderingen, var at broren hadde vært den best odelsberettigede til eiendommen fra han var født i 1947 og fram til lovendringen i 2009. Han hadde med dette fått en meget sterk og langvarig forventning om å få overta gården hele sitt voksne liv, og hadde innrettet seg på dette. Etter en helhetsvurdering kom Høyesterett til at den yngre broren klart var omfattet av unntaksbestemmelsen i odl. § 21 tredje ledd.

---

<sup>67</sup> Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) s. 121.

## **4 Vilkåret «klårt urimeleg»**

### **4.1 Innledning**

I dette kapitlet vil det redegjøres for innholdet av vilkåret «klårt urimeleg» fra vedtakelsen av odl. § 21 i 1974 og frem til endringen av bestemmelsen i 2009. Dette vil også ha betydning for odl. § 21 tredje ledd om skiftesituasjoner og odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, hvor eieren ikke har odelsrett, som begge ble tilføyd ved endringslov 98/2009.

Loven oppstiller vilkår om at det må være «klårt urimeleg» at den med best odelsprioritet får benytte seg av sin løsningsrett, dersom retten skal nekte vedkommende odelsløsning. Odelsloven § 21 første ledd var i 2009 identisk med dagens bestemmelse, mens andre ledd bare omfattet eiere med dårligere odelsprioritet enn løsningsmannen. Ordlyden «klårt urimeleg» ble ikke endret ved utvidelsen av odl. § 21 i 2009. Terskelen etter 2009 drøftes i kapittel 5.

Det er ikke tilstrekkelig at situasjonen kan karakteriseres som urimelig, da det er tale om et kvalifisert urimelighetskrav, jf. ordlyden «klårt».<sup>68</sup> Terskelen for å oppfylle vilkåret er svært høy. Den høye terskelen har sammenheng med at bestemmelsen hjemler et unntak fra kjernen i odels- og åsetesretten, nemlig prioritetsrekkefølgen.

Uavhengig av bakgrunnen for at unntaksregelen om løsningsnekt påberopes, må vilkåret «klårt urimeleg» være oppfylt. Hva som skal inngå i urimelighetsvurderingen, kommer først og fremst til uttrykk i lovforarbeidene og rettspraksis.

### **4.2 Rettstilstanden før lovendringen i 2009**

#### **4.2.1 Forarbeider til odelsloven av 1974**

Det fremgår av forarbeidene at retten skal foreta en «individuell og skjønnsmessig vurdering», av om det vil være «klårt urimeleg» å nekte odelsløsning. For å kunne anvende odl. § 21, må retten komme til at det vil være «klårt urimeleg» at odelsrettshaveren får løse eiendommen i det konkrete tilfellet. Dette følger av Utvalgets uttalelser i NOU 1972: 22 s. 70.

Utvalget sier også noe om hva som ligger i selve uttrykket «klårt urimeleg». For at vilkåret skal være oppfylt, må det være «ei monaleg overvekt av omsyn som talar mot å tillate løysing» (NOU 1972: 22 s. 70). Innholdet i uttrykket «klårt urimeleg» har blitt ytterligere presisert i praksis opp gjennom årene. Hva som er tilstrekkelig overvekt av hensyn, vil det være opp til domstolene å avgjøre i den konkrete sak.

---

<sup>68</sup> NOU 1972: 22 s. 70.

Det påpekes, slik ordlyden «mellom anna» tilsier, at oppregningen av vurderingsmomenter i odl. § 21 første ledd, annet punktum, ikke er uttømmende. De som nevnes er viktige, men det er også andre momenter som kan ha stor betydning. I rettspraksis, både fra Høyesterett og øvrige instanser, er det fra 1974 og fram til i dag en del momenter som går igjen i vurderingene. Disse momentene drøftes nærmere i punkt 4.3.

Departementet sluttet seg i hovedsak til Utvalgets forslag, men utvidet hjemmelen for løsningsnekt til å gjelde alle søksmål mot en eier med odelsrett i Ot.prp. nr. 59 (1972-73). Dette medførte at der en barnløs onkel overførte eiendommen til en nevø eller niese som ikke hadde best odelsrett, ville vedkommende kunne påberope seg odl. § 21 dersom en bedre odelsberettiget framsatte et løsningskrav.<sup>69</sup>

#### 4.2.2 Den prinsipielle holdningen i rettspraksis

Den første saken for Høyesterett om odl. § 21 var *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268). Partene i saken var to søstre. Den eldre søsteren hadde reist løsnings sak mot den yngre, mens den yngre mente at retten måtte nekte odelsløsning fordi det ville være «klårt urimeleg» etter odl. § 21 første ledd. Høyesterett kom til at odelsløsning ikke ville være «klårt urimeleg» og avsa dom i medhold av hovedregelen om rett til odelsløsning. Det mest interessante ved dommen er den prinsipielle holdningen førstvoterende gir uttrykk for:

«Enhver odelsløsning innebærer at den aktuelle besitteren av odelsgodset fordrives av odelsløseren. Dette ligger i selve odelsrettens innhold og gir i de normale tilfeller ikke i seg selv noe grunnlag for å hindre løsning. Rimelighetsvurderingen etter lovens § 21 må derfor ha dette som utgangspunkt. Det er de øvrige omstendighetene omkring odelsløsningen som må vurderes, og bestemmelsen finner da anvendelse når de interesser som odelsløseren fremmer, er så beskjedne etter art og styrke i forhold til hva saksøkte i tilfelle må ofre at resultatet blir klart urimelig.» (s. 271)

Høyesterett fastslår her at det skal helt spesielle forhold til for å begrunne avvik fra den vanlige prioritetsrekkefølgen. Fordrivelse av den aktuelle besitteren er ikke tilstrekkelig fordi det er en av odelsrettens sentrale funksjoner. Den som har best odelsrett, *skal* ha mulighet til å fordrive en eier med dårligere prioritet.

Denne holdningen ble fulgt opp i *Opstad Vestre* (Rt. 1988 s. 161). Her var spørsmålet om odelsløsning skulle nektes etter odl. § 21 andre ledd. Eieren, som hadde dårligere odelsrett

---

<sup>69</sup> Ot.prp. nr. 59 s. 25.

enn løsningsmannen, fikk medhold. Unntaksregelen i odl. § 21 andre ledd kom til anvendelse. Førstvoterende uttaler følgende:

«Etter lov og rettspraksis skal det sterke grunner til for å nekte odelsløsning. Etter forarbeidene må det være 'ei monaleg overvekt av omsyn som talar mot å tillate løysing'. Dette må innebære at bestemmelsen får anvendelse når de interesser som odelsløseren fremmer, er så beskjedne etter art og styrke i forhold til hva saksøkte i tilfelle må ofre, at resultatet blir klart urimelig.» (s. 164)

I tillegg til å følge opp holdningen fra *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268), sies det uttrykkelig at det «skal [...] sterke grunner til for å nekte odelsløsning» (s. 164). Høyesterett har gjennom disse to dommene gitt et tydelig signal om at odl. § 21 er en snever unntaksregel, som kun kan komme til anvendelse i helt spesielle tilfeller.

På nåværende tidspunkt har Høyesterett selv kun anvendt bestemmelsen i fire tilfeller: *Oftenes* (Rt. 1984 s. 1339), *Opstad Vestre* (Rt. 1988 s. 161), *Lien og Øistueskogen* (Rt. 1992 s. 1) og *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464). I sistnevnte dom var det riktignok odl. § 52 femte ledd, jf. § 21 tredje ledd som var hjemmelen for vurderingen, men det er fortsatt vilkåret «klårt urimeleg» som er vurderingstemaet.<sup>70</sup> Høyesteretts ankeutvalg har i noen tilfeller nektet å fremme anke i saker hvor prioritetsrekkefølgen har blitt fraveket av lagmannsretten.<sup>71</sup> I de sakene blir lagmannsrettens dom stående. Høyesterett har ikke sett noen grunn til å vurdere spørsmålet på nytt og stiller seg bak lagmannsrettens avgjørelse.

Høyesterett har sagt noe om hva slags vurdering odelsloven *ikke* gir anvisning på i sakene om løsningsnekt. I *Søre Koloen* (Rt. 1979 s. 1047) var spørsmålet om odelsløsning kunne nektes etter odl. § 21 andre ledd. Etter å ha vurdert de aktuelle momentene, kom førstvoterende til at partenes interesser i stor grad var sammenfallende og like tungtveiende. Lovens strenge vilkår for å nekte odelsløsning ble ikke ansett som oppfylt. Etter denne konklusjonen uttaler førstvoterende at «[n]oen konkret rimelighetsvurdering av hvem som burde få sitte med eiendommen, gir ikke odelsloven anvisning på» (s. 1052).

Denne uttalelsen kan tolkes slik, at Høyesterett mener odelsloven ikke gir anvisning på en konkret «alminnelig» rimelighetsvurdering. Vurderingen må gjøres med utgangspunkt i at den ene parten har bedre odelsprioritet, og som hovedregel *rett* til å løse eiendommen.<sup>72</sup> Det skal vurderes om det vil være «klårt urimeleg» å følge hovedregelen, ikke hvem som burde fått

<sup>70</sup> Jf. punkt 3.2.2.

<sup>71</sup> Rygg (2011) s. 131.

<sup>72</sup> Jf. odl. § 19.

eiendommen utlagt til seg dersom begge parter startet med det samme utgangspunktet. Det er nettopp dette som er spesielt med odelsretten: Man har ikke det samme utgangspunktet. I en situasjon hvor odl. § 21 er aktuell, vil det alltid være en som har bedre rett til eiendommen etter loven, fordi bestemmelsen er en unntaksregel. Dette samsvarer også med det førstvoterende uttalte i *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268), nemlig at rimelighetsvurderingen etter odl. § 21 må ha som utgangspunkt at den aktuelle besitteren av odelsgodset fordrives. Utgangspunktet er ikke at partene stiller likt til vurderingen.

Også i *Tveithegna* (Rt. 1979 s. 1534) uttaler Høyesterett seg om urimelighetsvurderingen i odl. § 21. Førstvoterende påpeker at lagmannsretten har lagt til grunn en uriktig forståelse av odl. § 21 når den sier at bestemmelsen «etterlater retten med et relativt vidt spillerom for sitt eget skjønn» (s. 1538). I følge Høyesterett ligger det i kravet om at odelsløsningen må virke «klårt urimeleg», en «meget sterk begrensning i rettens adgang til å avgjøre saken etter en ren rimelighetsvurdering» (s. 1538). Dette bekrefter det Høyesterett sa om vurderingen i *Søre Koloen* (Rt. 1979 s. 1047).

Det stilles i utgangspunktet ingen krav til egnethet eller behov for at den med best odelsrett skal kunne løse eiendommen på odel.<sup>73</sup> Kjernen i vurderingen er vekten av interesser og hensyn i *forholdet mellom de to partene* som strides om eiendommen, hvor den ene som utgangspunkt har best rett til eiendommen etter lovens hovedregel. Dette vil miste sin betydning dersom vurderingstemaet er hvem som burde få sitte med eiendommen på generelt grunnlag. Selv om det i utgangspunktet ikke stilles noen krav til egnethet for å gjennomføre odelsløsning etter odl. § 19, vil tilknytning til landbruket være et sentralt moment hvis den saksøkte hevder at løsning må nektes etter odl. § 21. Det redegjøres nærmere for dette i punkt 4.3.

Den prinsipielle holdningen i rettspraksis kan med dette sies å være, at det skal helt spesielle forhold til for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» i odl. § 21. Det er ikke tilstrekkelig at besitteren av odelsgodset fordrives av odelsløseren. Det er de øvrige omstendighetene som må vurderes, og dette må gjøres med utgangspunkt i at den ene parten etter hovedregelen har best rett til eiendommen. Samlet sett gir dette odl. § 21 en karakteristikk av å være en sikkerhetsventil.

---

<sup>73</sup> Se punkt 2.2 om prioritettssystemet.

## 4.3 Urimelighetsvurderingen

### 4.3.1 Momenter i lovteksten

Momentene som nevnes i odl. § 21 første ledd, andre punktum, er et naturlig utgangspunkt for denne drøftelsen. Bestemmelsens første ledd regulerer den mest praktiske situasjonen ved løsningsnekt: Den eldre av søsknene ønsker å bruke sin odelsrett til å overta eiendommen som foreldrene har overdratt til den yngre.<sup>74</sup> Det nevnes først at den eldre har vært *fraværende i lengre tid* og jobber med et *annet yrke* som han eller hun, gjennom skolegang eller praksis, har utdannet seg til. Deretter nevnes det momenter som retter seg mot den yngre: Han eller hun har vært *hjemme og hjulpet til på gården* og må regnes som *skikket* til å drive den.

Momentene er utformet med sikte på en tvist mellom to søsken, men kan også tas i betraktning i vurderinger etter andre og tredje ledd.<sup>75</sup> Samlet sett handler alle disse momentene om partenes tilknytning til eiendommen, selv om det ikke sies uttrykkelig. Momentene vil, i større eller mindre grad, inngå i rettens helhetsvurdering. Det er flere andre momenter som også er tillagt betydning.

### 4.3.2 Sentrale momenter fra rettspraksis

Odelstloven § 21 og § 52 femte ledd har som nevnt vært gjenstand for behandling i domstolene en rekke ganger.<sup>76</sup> Dette har gitt oss mye rettspraksis om hvilke momenter som kan vektlegges i urimelighetsvurderingen.

I *Soltun* (Rt. 2004 s. 536) følger Høyesterett opp det forarbeidene sier, om at det skal foretas en individuell og skjønnsmessig vurdering:

«Ordlyden i § 21 setter i seg selv ikke grenser for hvilke momenter som kan trekkes inn i vurderingen, men det kan neppe anses som tvilsomt at det en har hatt i tankene, er en individuell vurdering, og da slik at saken skal vurderes ut fra de aktuelle parters egen situasjon.» (avsnitt 28)

Det er nærmest ubegrenset med momenter som kan være relevante. Men det har vist seg gjennom rettspraksis, at det er enkelte momenter som får betydning i de fleste saker. Forskjellene viser seg da gjerne i hvilken vekt de ulike momentene tillegges.

---

<sup>74</sup> NOU 1972: 22 s. 70.

<sup>75</sup> Rt. 2005 s. 1515, avsnitt 27.

<sup>76</sup> Rygg (2011) s. 127-131.



I *Store Døvik* (Rt. 2000 s. 1634) blir flere av de mest sentrale momentene listet opp. Saken reiser flere odelsrettslige spørsmål, herunder om odelsløsning kan nektes etter odl. § 21 andre ledd. A hadde best odelsrett og gikk til løsnings sak mot eieren av eiendommen, B, som hadde odelsrett med dårligere prioritet. Etter en vurdering av de ulike momentene, kom Høyesterett til at det ikke ville være «klårt urimeleg» at A fikk løse eiendommen på odal. Førstvoterende uttalte følgende:

«Sentrale momenter i vurderingen er partenes tilknytning til eiendommen og jordbruksnæringen, om vedkommende som fordrives har bodd og arbeidet på eiendommen, og hvem av partene som har utdannet seg innen landbruk. Forventning om overtakelse av odelseiendommen har også vært tillagt vekt, samt hvem som eventuelt på et tidligere stadium burde fått klarlagt overtakelse/odelsløsning. Eierens ønske om hvem som skal overta, har vært tillagt mer begrenset vekt.» (s. 1642)

Dette avsnittet har det blitt referert til gjentatte ganger i senere avgjørelser.<sup>77</sup> Momentene tillegges mer eller mindre vekt i urimelighetsvurderingen, avhengig av anvendeligheten de har i den konkrete situasjonen.

#### 4.3.3 Tilknytning til eiendommen

Momentet «tilknytning til eiendommen» har blitt tillagt stor vekt i flere avgjørelser.<sup>78</sup> Man tar gjerne utgangspunkt i at den som har best odelsrett, også har sterkest tilknytning til gården. Men dette er ikke alltid tilfelle, og ofte i enda mindre grad i de situasjonene hvor odl. § 21 blir påberopt. Årsaken til at odl. § 21 blir aktuell, er jo gjerne at den som ikke har best odelsrett føler seg sterkt knyttet til eiendommen.

I *Utenfor ekteskap* (Rt. 1982 s. 833) er det noen interessante uttalelser om tilknytningsmomentet. Saken gjelder en skiftesituasjon og urimelighetsvurderingen knytter seg til odl. § 52 femte ledd jf. § 21. Både avdøde Cs eldste sønn som var født utenfor ekteskap, B, og nest eldste sønn, A, gjorde krav på å få eiendommen utlagt til seg. Høyesterett sluttet seg i det vesentlige til lagmannsrettens begrunnelse av hvorfor det ikke var «klårt urimeleg» at B, den best prioriterte, fikk eiendommen utlagt til seg.

Lagmannsretten skiller mellom faktisk og rettslig tilknytning. B manglet enhver faktisk tilknytning til eiendommen, noe som isolert sett trakk i retning av han ikke burde få eiendommen utlagt til seg. Men B hadde hele tiden vært den best odels- og åsetesberettigede, og der-

---

<sup>77</sup> Se for eksempel Rt. 2005 s. 1515, Rt. 2013 s. 1464, LA-2016-135084, LF-2016-170506, LA-2012-66808 og LA-2009-144988.

<sup>78</sup> Rygg (2011) s. 132.

med hatt en rettslig tilknytning. Dommen viser at det skal svært mye til for å nekte løsning etter odl. § 21, også når saksøkte har sterkere faktisk tilknytning til eiendommen enn saksøkeren. Faktisk tilknytning er et viktig moment, men ikke nødvendigvis avgjørende, da det skal foretas en helhetsvurdering. I tillegg til tilknytningsmomentet, var det to andre momenter som var avgjørende for lagmannsrettens og Høyesteretts resultat. Det ene var at A ikke hadde hatt grunn til å regne med å få eiendommen utlagt til seg. Det andre var at han ikke hadde hatt sitt erverv knyttet til den.<sup>79</sup> Samlet sett førte dette til at odelsløsning ikke ble nektet.

Situasjonen ved en eventuell ren rimelighetsvurdering blir også kommentert i dommen. I følge lagmannsretten ville det ut fra en ren rimelighetsvurdering vært naturlig at A fikk eiendommen utlagt til seg: «Forskjellen med hensyn til tilknytning gjør at A ut fra en slik fri vurdering må sies å stå sterkere enn B.» Men odelsloven gir ikke anvisning på en slik fri vurdering, jf. punkt 4.2.2 ovenfor. Resultatet i *Utenfor ekteskap* (Rt. 1982 s. 833) ble at B fikk eiendommen utlagt til seg, selv om det trolig ville ha blitt motsatt etter en ren rimelighetsvurdering. B hadde best rett til eiendommen etter hovedregelen, og hensynene til As interesser var ikke tilstrekkelig til at odelsløsning kunne vurderes som «klårt urimeleg».

*Oftenes* (Rt. 1984 s. 1339) er en annen avgjørelse som tillegger tilknytningsmomentet stor vekt. Dette er den første avgjørelsen hvor Høyesterett anvender odl. § 21, nærmere bestemt § 21 andre ledd, og nekter odelsløsning. Sakens faktum knyttet seg til to adoptivsøstre og deres sønner. Den eldste adoptivdatterens sønn (A) reiste løsnings sak mot den yngste adoptivdatterens sønn (B). Løsnings saken førte ikke frem da det ble ansett som «klårt urimeleg» om den yngste adoptivdatterens sønn skulle drives bort fra gården. Førstvoterende uttalte at «[d]et helt sentrale momentet i saken er den tilknytning til eiendommen [B] har hatt i alle år» (s. 1342). Det ble pekt på at B hadde bodd på gården og hjulpet til med driften. Han gjennomførte også en toårig landbruksskole fordi det var meningen at han skulle overta, inngikk en samdriftavtale med tidligere eier og investerte i maskiner og redskaper.

I denne saken var det i tillegg et tungtveiende moment at ingen av partene hadde odelsrett før odelsloven trådte i kraft 1. januar 1975.<sup>80</sup> Dette førte til at B fram til han var 20 år hadde en sterkt begrunnet forventning om å overta eiendommen. Faktum i denne saken er ganske spesielt, men tilknytningsmomentet var uansett framtrødende og hadde stor betydning for resultatet.

---

<sup>79</sup> Rt. 1982 s. 833, på side 836.

<sup>80</sup> Odl. § 9 andre ledd. Adoptivbarn hadde ikke odelsrett etter adoptivforeldrene og deres slekt før 1974-loven.

Den neste dommen Høyesterett anvendte odl. § 21, var *Opstad Vestre* (Rt. 1988 s. 161). Partenes tilknytning til eiendommen var meget sentral. Urimelighetsvurderingen ble gjort med grunnlag i odl. § 21 andre ledd, fordi begge parter i saken var fjernere odelsberettigede. Førstvoterende uttaler at «[d]et foreligger en markert forskjell for så vidt angår partenes tilknytning til odelseiendommen» (s. 164). Ved begrunnelsen av hvorfor saksøkte hadde sterkere tilknytning til eiendommen enn saksøker, trekker førstvoterende en parallell til situasjonen der den yngre blir på gården for å hjelpe foreldrene, jf. § 21 første ledd, andre punktum. Han hadde bodd på gården siden han var 15 år og arbeidet der mot et beskjedent vederlag. Saksøkers tilknytning var til sammenlikning kun basert på at eiendommen var hennes mors barndomshjem. Rettslig sett hadde partene tilnærmet den samme tilknytningen til eiendommen. Det var den faktiske tilknytningen som var avgjørende.

Rettspraksis viser at partenes ulike tilknytning til eiendommen er et viktig moment i urimelighetsvurderingen. Momentet kan karakteriseres som en overordnet kategori. Det brytes gjerne ned til ulike forhold som vurderes separat, slik at man lettere kan vurdere hvor sterk tilknytningen er. Slike forhold er for eksempel om vedkommende bor eller har bodd på eiendommen, har hjulpet til med driften, utdannet seg innenfor landbruk, om han eller hun har sitt erverv knyttet til den og hvilke forventninger som har blitt gitt om framtidig overtakelse.<sup>81</sup>

Betydningen av tilknytningsmomentet i en skiftesituasjon etter odl. § 21 tredje ledd kan være noe annerledes, og det nevnes derfor som en tilleggsbemerkning her selv om det først ble relevant etter 2009. I Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) har Departementet presisert at «[b]estemmelsen skal kunne brukes i en skiftesituasjon selv om den med dårligere prioritet ikke har noen tilknytning til eiendommen på utleggstidspunktet» (s. 121). Det kan være andre momenter som gjør det «klårt urimeleg» at den med best prioritet skal overta eiendommen på skifte. Tilknytningsmomentet vil av praktiske årsaker ikke nødvendigvis være like framtrædende her som etter odl. §21 første og andre ledd.

I punkt 4.3.4 vil det foretas en gjennomgang av de forholdene som kan ha betydning for tilknytningen, men også andre momenter domstolene har vektlagt i urimelighetsvurderingen. Utvalget er basert på at de ofte går igjen i rettspraksis og juridisk teori. Det er som sagt ingen grense for hva som kan være relevante hensyn, da forholdene i de ulike sakene kan være svært forskjellige.

---

<sup>81</sup> Jf. Rt. 2000 s. 1634, på side 1642.

#### 4.3.4 Øvrige momenter

Det å bo på odelseiendommen og ha den som sitt hjem, vil i utgangspunktet forsterke persons tilknytning til eiendommen. Når det er sagt, taler ikke fraflytting nødvendigvis imot den part som ønsker å løse eiendommen på odal. Det kan være mange grunner til at vedkommende har flyttet. I *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268) gir førstvoterende klart uttrykk for dette. Den best odelsberettigede søsteren i saken ønsket ikke å flytte fra gården, men dette var uunngåelig på grunn av forholdet mellom hennes far og hennes mann. I følge førstvoterende er ikke dette en uvanlig situasjon, og han uttaler videre at «det er da etter mitt syn ikke riktig å tillegge fraflyttingen noen vekt ved løsningen av nærværende sak» (s. 272).

Heller ikke i *Hilleren* (Rt. 2005 s. 1515) ble odelsløserens fraflytting brukt imot ham. Han flyttet fordi han ikke hadde best odelsrett på den tiden, og måtte derfor finne seg arbeid et annet sted.<sup>82</sup> Avgjørelsene viser at særlig i de tilfellene den best odelsberettigede har flyttet fra eiendommen av andre grunner enn for eksempel liten interesse for overtagelse, trenger det ikke å ha betydning i en senere odelsløsningssak.<sup>83</sup>

Et annet moment som har betydning for vurderingen, er forventningen om å få overta eiendommen. Eventuelt motsatt, at den med dårligere prioritet som påberoper seg odl. § 21 er klar over at det finnes andre med bedre prioritet. Dette vil svekke dennes sjanser til å vinne frem med odl. § 21.<sup>84</sup> Igjen tjener *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268) som eksempel. Søsteren med best odelsrett hadde hele tiden regnet med at hun skulle overta gården. Dette hadde hun gjort klart overfor foreldre og søsken, slik at alle parter var klar over hennes fremtidsplaner.<sup>85</sup> Forholdet ble vektlagt i vurderingen da Høyesterett kom til at hun ikke kunne nektes odelsløsning.

I *Soltun* (Rt. 2004 s. 536) erkjente eieren, som hadde dårligere odelsprioritet, at han ikke hadde hatt noen begrunnet forventning opp gjennom årene om å få overta eiendommen.<sup>86</sup> Dette ble vektlagt da Høyesterett konkluderte med at det ikke kunne anses «klårt urimeleg» at den best odelsberettigede fikk løse eiendommen på odal etter hovedregelen.

Videre kan en forpaktingsavtale mellom overdrageren og den nye eieren få betydning for vurderingen. Den kan styrke den nye eierens tilknytning til eiendommen. Men det som gjerne har blitt vurdert av retten når parten med dårligst prioritet har forpaktet eiendommen eller

---

<sup>82</sup> Rt. 2005 s. 1515, avsnitt 39.

<sup>83</sup> Se også Rt. 1980 s. 967 og Rt. 1985 s. 28 hvor samme tema ble drøftet.

<sup>84</sup> Falkanger (1984) s. 137.

<sup>85</sup> Rt. 1978 s. 268, på side 271.

<sup>86</sup> Rt. 2004 s. 536, avsnitt 30.

jord, er om det er balanse i forpaktingsavtalen.<sup>87</sup> Allerede i *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268) ble forpaktingsforholdet mellom tidligere eier og den dårligere odelsberettigede kommentert som et moment i vurderingen. Høyesterett tiller forholdet liten vekt, fordi eiendommen var forpaktet på fordelaktige vilkår og forpakteren hadde dermed fått fullt økonomisk vederlag for sin innsats.<sup>88</sup>

I *Grønnern* (Rt. 1980 s. 967) var spørsmålet om det ville føre til et «klårt urimeleg» resultat å følge den vanlige åsetsrekkefølgen, jf. odl. § 52 femte ledd, jf. § 21. Den yngste søsteren hadde forpaktet gården i 30 år for en svært rimelig forpaktingsavgift. Avtalen og arbeidet var en økonomisk fordel for henne, og kunne ikke likestilles med arbeidshjelp til foreldrene. Hennes tilknytning til gården på grunn av det tidligere forpaktingsforholdet ble dermed kun tillagt begrenset vekt i helhetsvurderingen. Et annet eksempel er dommen *Østerud Mellom* (Rt. 1989 s. 447). Det faktum at saksøkte hadde forpaktet jord som tilhørte eiendommen, hadde ifølge Høyesterett ingen vesentlig vekt. Førstvoterende uttalte at «[d]et er ikke hevdet at det var mangel på balanse i forpaktingsavtalen slik at den i realiteten innebar en bistand til onkelen» (s. 452). Resultatet ble at saksøker fikk gjennomføre odelsløsning i medhold av hovedregelen.

Fra disse avgjørelsene kan det slutes at dersom forpakteren i realiteten bistår eieren med mer enn det vedkommende selv får ut av avtalen, vil det kunne tillegges vekt i hans eller hennes favør ved en urimelighetsvurdering. Det kan trekkes en parallell til odl. § 21 første ledd, andre punktum, som sier at det kan tas hensyn til om «den yngra har vore heime og hjelpt til på garden».

Hvorvidt den som fordrives gjennom odelsløsningen har hatt sitt inntektsgivende arbeid på gården, er et moment domstolene har tillagt vekt i vurderingen. En slik økonomisk tilknytning kan tale for å nekte løsning. Dette var en del av Høyesteretts begrunnelse for å anvende odl. § 21 andre ledd i *Opstad Vestre* (Rt. 1988 s. 161). Det ble uttalt at odelsløsning i denne saken ville få «store konsekvenser ut over det som er den normale følge av en odelsløsning» (s. 165). I en alder av 44 år måtte eieren ha skaffet seg en ny start i livet, fordi all hans yrkeserfaring knyttet seg til den aktuelle eiendommen og han hadde ingen annen utdanning.

I *Soltun* (Rt. 2004 s. 536) var situasjonen motsatt. Her hadde eieren hatt sitt inntektsgivende arbeid utenfor gården. Kravet om innløsning ville derfor ikke føre til at han måtte skaffe seg

---

<sup>87</sup> Falkanger (1984) s. 137.

<sup>88</sup> Rt. 1978 s. 268, på side 271.

annet arbeid.<sup>89</sup> Dette gjorde odelsløsningen mindre opprivende for eieren, og svekket også hans tilknytning til eiendommen.

Avslutningsvis skal det sies noe om de hensynene som har blitt tillagt mindre vekt i urimelighetsvurderingen.

Foreldrenes eller overdragerens ønsker om hvem som skal overta eiendommen, er et moment som tillegges liten eller ingen vekt.<sup>90</sup> Dette har blitt uttalt av Høyesterett flere ganger. Første gang var i *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268). Tvisten var mellom to søstre. Deres foreldre hadde en klar preferanse for den yngste søsteren og overdro eiendommen til henne, på tross av at hun ikke hadde best odelsrett. Dette ble påberopt som et særlig tungtveiende moment i favør av den yngste søsteren. Høyesterett var ikke enig i dette, og førstvoterende uttalte at «det i sin alminnelighet ikke kan legges så sterk vekt på foreldrenes valg. Det er nettopp når foreldrene har valgt, at § 21 første ledd får anvendelse» (s. 272).

Det samme vil kunne gjelde i en situasjon etter odl. § 21 andre ledd, når eieren overdrar eiendommen til en dårligere odelsberettiget. Eieren har da tatt et valg som medfører at den best odelsberettigede kan gå til løsnings sak, jf. odl. § 19. En slik løsnings sak åpner for at den nye eieren, som ikke har best odelsrett, kan påberope seg odl. § 21 andre ledd.

Ved flere anledninger har eiendommen blitt testamentert til den dårligere odelsberettigede av eieren. Dette momentet har blitt tillagt begrenset vekt, slik som for eksempel i *Hilleren* (Rt. 2005 s. 1515) avsnitt 31. Dette kan sammenliknes med at foreldrenes eller overdragerens ønsker om hvem som skal ha eiendommen tillegges liten eller ingen vekt.<sup>91</sup>

I *Haug* (Rt. 1973 s. 1409) ble det uttalt at «hvor en aktuell odelsrett på skifte kolliderer med testamentariske bestemmelser, må odelsretten i prinsippet gå foran» (s. 1412). Selv om dommen ble avsagt før odl. § 21 var vedtatt, og gjelder spørsmål om odelsmisbruk, er Høyesteretts uttalelse om forholdet mellom odelsretten og testamentariske bestemmelser fortsatt aktuell. Dette taler for å tillegge et testament i favør av den dårligere odelsberettigede begrenset vekt i en vurdering etter odl. § 21.

Det har ikke blitt ansett som et avgjørende moment for å nekte odelsløsning at en av partene, ofte odelsløseren, eier en gård fra før. Dette fremgår av *Søre Koloen* (Rt. 1979 s. 1047) på side 1052. Dette har trolig sammenheng med at det ikke skal foretas en konkret «alminnelig» rime-

---

<sup>89</sup> Rt. 2004 s. 536, avsnitt 29.

<sup>90</sup> Falkanger (1984) s. 138.

<sup>91</sup> Se også RG 1993 s. 473 og RG 1981 s. 158 hvor testamentet gjenspeiler tidligere eiers ønske.

lighetsvurdering av hvem som bør få sitte med eiendommen.<sup>92</sup> Her siktes det ikke til en situasjon etter odl. § 14 om fordeling av eiendommer som er odelsjord. Når odelsjorden består av flere eiendommer, gjelder fortrinnsretten bare for én eiendom.

Pleie og omsorg er også et moment som har blitt tillagt begrenset vekt. I dommen inntatt i Rt. 1990 s. 814 ble det anført at saksøktes betydelige innsats ved pleie og omsorg av foreldrene ga henne en nær tilknytning til eiendommen. Saksøktes innsats ble ikke bestridt av Høyesterett, men det kunne ikke tillegges noen avgjørende vekt ved vurderingen etter odl. § 52 femte ledd, jf. § 21. Dette momentet ble også kommentert i den nyeste dommen fra Høyesterett, *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464), hvor spørsmålet var om vilkårene for å anvende odl. § 52 femte ledd, jf. § 21 tredje ledd var oppfylt. I forbindelse med tilknytningsspørsmålet ble det bemerket at odelsløseren hadde gjort en betydelig innsats ved å ta seg av foreldrene. Høyesterett fulgte opp med samme vurdering av momentet som i Rt. 1990 s. 814. Førstvoterende uttalte at det er «den landbruksmessige tilknytningen som står sentralt ved vurderingen etter odelsloven § 21, ikke innsats med pleie og omsorg» (avsnitt 41).

Det siste momentet som skal omtales her, er hvorvidt det kan tillegges betydning at eieren uten odelsrett er stebarn av tidligere eier. Dette momentet knytter seg til en urimelighetsvurderingen etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, altså etter lovendringen i 2009. I *Holte* (LE-2012-174903) har lagmannsretten vurdert om det skal legges særskilt vekt på at eieren av gården er stebarn av tidligere eiere. Saksøkte anførte at det ville være relevant å legge vekt på en slik familierelasjon i urimelighetsvurderingen. Lagmannsretten var uenig, og konkluderte med at stebarn bare skal vurderes ut ifra den reelle tilknytningen de har til eieren og selgeren, slik som andre eiere uten odelsrett. Begrunnelsen var at stebarn ikke er en ensartet gruppe og deres tilknytning til odelseiendommen og steforeldre kan være høyst variabel. Dette har altså ikke blitt ansett som et moment som skal vektlegges i urimelighetsvurderingen.

#### **4.4 Oppsummering**

Vilkåret i odl. § 21 er strengt og legger opp til at bestemmelsen kun skal komme til anvendelse i unntakstilfeller. Drøftelsen viser at domstolene har praktisert en streng terskel ved anvendelse av odl. § 21. Det skal mye til før retten mener odelsløsning vil være «klårt urimeleg».

Momentene i urimelighetsvurderingen vil sjelden entydig være i favør av en av partene. Det skal foretas en helhetsvurdering, og det vil ofte kunne by på betydelig tvil om vilkåret «klårt urimeleg» er oppfylt.<sup>93</sup> Det er mange momenter som kan tas i betraktning, men vekten vil

---

<sup>92</sup> Se punkt 4.2.2.

<sup>93</sup> Rygg (2011) s. 125-126.

variere. Partenes tilknytning til eiendommen har vist seg å være blant de aller viktigste. Dette har kommet til uttrykk gjennom eksempler fra rettspraksis i punkt 4.3.3.

Bestemmelsens strenge krav, og tydelige karakter av å være en sikkerhetsventil for de helt spesielle situasjonene, gjenspeiles også i antall saker hvor odl. § 21 eller odl. § 52 femte ledd, jf. § 21 har kommet til anvendelse. Før 2009 har dette kun forekommet i tre dommer fra Høyesterett<sup>94</sup>. Lagmannsretten har riktignok nektet løsning i flere saker, men holdningen er også der at det skal mye til for at vilkåret «klårt urimeleg» er oppfylt.<sup>95</sup>

---

<sup>94</sup> Rt. 1984 s. 1339, Rt. 1988 s. 161 og Rt. 1992 s. 1.

<sup>95</sup> Rygg (2011) s. 126-131.



## 5 «Klårt urimeleg» å nekte odelsløsning mot eier uten odelsrett

### 5.1 Innledning

Etter lovendringen i 2009 ble det som foran omtalt, mulig å nekte odelsløsning mot en eier uten odelsrett når det vil være «klårt urimeleg» å drive eieren bort, jf. odl. § 21 andre ledd, andre alternativ.<sup>96</sup> Det er pekt på at det ikke er selvsagt at terskelen for å nekte odelsløsning mot en eier uten odelsrett, er den samme som mot en eier med odelsrett av dårligere prioritet. Her i dette kapittelet skal det gis en nærmere undersøkelse av denne terskelen: Står odelsløseren sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett, enn mot en eier med dårligere odelsprioritet?

### 5.2 Lovens ordlyd

Det naturlige utgangspunktet er ordlyden i odl. § 21 andre ledd slik den ser ut etter endringen i 2009:

«Odelsløsning kan også i andre tilfelle nektast mot ein eigar med eller *utan* odelsrett, når det ville vere klårt urimeleg om løysingsmannen fekk drive eigaren bort.»

Det følger av ordlyden at vilkåret for å nekte odelsløsning er det samme uansett om eieren av eiendommen har odelsrett, eller ikke. Det må være «klårt urimeleg» at den best odelsberettigede løser eiendommen på odel. Vilkåret er tilsvarende i første og tredje ledd.<sup>97</sup> Dette taler for at terskelen for nektelse er den samme gjennom hele bestemmelsen.

Ordlyden oppstiller ingen føringer for urimelighetsvurderingen når eieren det framsettes løsningskrav mot ikke har odelsrett. En eier uten odelsrett som påberoper seg odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, for å stoppe et odelsøksmål, kan ikke lese ut av lovteksten at terskelen er høyere for at vedkommende skal vinne fram etter odl. § 21. Denne begrensningen kommer kun frem av forarbeidene.<sup>98</sup> Uttalelsene i forarbeidene omtales nærmere i punkt 5.3.

Sammenholdt med hensynet til å kunne forutberegne sin rettsstilling, taler ordlyden mot at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» skal være høyere etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ.

---

<sup>96</sup> Se punkt 3.3.1.

<sup>97</sup> Se punkt 3.4.

<sup>98</sup> NOU 2003: 26 s. 112.

Et argument som derimot taler for at terskelen skal være høyere i disse situasjonene, er odelslovens system og formål. Et hovedformål med odelsretten er å bevare for slekten det gårdsbruk den har vært knyttet til gjennom en viss tid.<sup>99</sup> Som beskrevet ovenfor i punkt 2.2, er det i utgangspunktet et strengt prioritettssystem som oppstilles i odl. § 12. Det har også blitt redegjort for at odl. § 21 er en svært streng unntaksregel. Det skal mye til for å fravike hovedregelen også når tvisten er mellom to søsken etter odl. § 21 første ledd, som i utgangspunktet vil ha likere tilknytning til eiendommen.<sup>100</sup> Dette taler for at terskelen bør være enda høyere når eieren som den best odelsberettigede konkurrerer mot, er helt uten odelsrett.

### 5.3 Forarbeider til endringslov 98/2009

#### 5.3.1 Odelslovutvalgets forslag

Odelslovutvalget mente at det skal mer til for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» når det er tale om å stoppe et løsningskrav med hjemmel i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. I NOU 2003: 26 Om odels- og åsetesretten ble det uttalt at «[v]ed den avveiningen som her må foretas, forutsetter Utvalget at løsningsmannen i denne situasjon står sterkere enn hvor konkurransen er med en odelsberettiget» (s. 112). Utvalget begrunner ikke dette noe nærmere, men uttalelsen tilsier at de anser terskelen for å være en annen etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, enn i resten av § 21. Det skal mer til for at en uten odelsrett skal vinne fram med unntaksregelen i odl. § 21, selv om lovens ordlyd ikke er tydelig på dette. Det er interessant hvordan Departementet har fulgt opp denne uttalelsen i Ot.prp. nr. 44 (2008-2009).

#### 5.3.2 Departementets vurderinger

Departementet slutter seg til Odelslovutvalget i at prinsippet i odl. § 21 bør utvides slik at også en eier uten odelsrett kan stoppe et løsningskrav som er rettet mot han eller henne.<sup>101</sup> Videre påpeker Departementet at det er «hensynet til den som vil odelsløse og den som står i fare for å miste eiendommen ved odelsløsning som er det sentrale i urimelighetsvurderingen» (Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) s. 86). Deretter konkluderes det med at forslaget *ikke innebærer noen endring* i hva det kan legges vekt på i urimelighetsvurderingen. Departementet mener altså at det er de samme momentene som skal inngå i urimelighetsvurderingen, også etter lovendringen.<sup>102</sup>

Konklusjonen kan tolkes slik at vurderingen, og terskelen, skal være den samme som den har vært siden odl. § 21 ble vedtatt i 1974, noe som støttes av at vilkåret i loven er uendret. Dette

---

<sup>99</sup> Falkanger (1984) s. 17.

<sup>100</sup> Se for eksempel Rt. 1978 s. 268.

<sup>101</sup> Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) s. 85.

<sup>102</sup> Se punkt 4.3.

taler for at Departementet mener det ikke skal legges vekt på at den odelsberettigede løsningsmannen konkurrerer mot en eier *uten* odelsrett i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Etter dette kan de ovennevnte kildene tolkes slik at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» er den samme i alle situasjonene i odl. § 21.

Noe annet som er verdt å merke seg ved Departementets vurdering, er fraværet av direkte kommentarer til Odelslovutvalgets uttalelse om den odelsberettigede løsningsmannens stilling når han eller hun konkurrerer mot en uten odelsrett. I Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) sies det ikke noe uttrykkelig om urimelighetsvurderingen for den nye situasjonen som utvider anvendelsesområdet til odl. § 21. Dette kan tale for at Departementet ikke har tiltenkt noen endring i terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg». Hvis Departementet ønsket at odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, skulle tolkes strengere enn bestemmelsens øvrige ledd, ville det vært naturlig å gi uttrykk for dette i vurderingen av Odelslovutvalgets forslag.

Dette kan imidlertid også tale for motsatt resultat: Hvis Departementet var helt uenig med Odelslovutvalgets uttalelse om løsningsmannens stilling i konkurranse mot en eier uten odelsrett, er det sannsynlig at det ville blitt kommentert i vurderingen. Forarbeidene vil da kunne tolkes slik at Odelslovutvalgets syn er gjeldende rett. I dommen inntatt i Rt. 2013 s. 129 finner vi et eksempel på at Høyesterett har tolket forarbeidene til kommisjonsloven på denne måten. Førstvoterende uttalte følgende om Departementets vurdering av Utvalgets forslag: «Forslaget som gjaldt forholdet til konkursloven § 45, ble imidlertid ikke kommentert og må derfor anses som gjeldende rett, jf. Ot.prp. nr. 7 (1916) side 7» (avsnitt 67).

Uttalelsene fra Odelslovutvalget og Departementet peker i hver sin retning. De taler henholdsvis for og mot en høyere terskel ved tolkningen av odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Det kan altså argumenteres for begge tolkningsresultat, men min vurdering er at forarbeidene til endringslov 98/2009 samlet sett har en overvekt av argumenter for en høyere terskel.

#### **5.4 Domstolenes tolkning etter utvidelsen av § 21 andre ledd**

Det foreligger kun underrettspraksis om odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Oppgaven vil i det følgende drøfte hvordan domstolene har tolket denne bestemmelsen og tilhørende forarbeider. Ettersom flere av avgjørelsene fra lagmannsretten viser til Høyesteretts rettsoppfatning om forholdet mellom de ulike leddene i odl. § 21, skal dette redegjøres for i punkt 5.4.1.

#### 5.4.1 Den tidligere rettsoppfatningen

Høyesterett har gitt uttrykk for hvordan forholdet mellom første og andre ledd i odl. § 21 før lovendringen i 2009 skal tolkes.<sup>103</sup> På det tidspunktet besto odl. § 21 av to ledd: Første ledd gjaldt søskenforhold og var identisk med dagens første ledd. Andre ledd omfattet kun eiere med odelsrett av dårligere prioritet.

I *Hilleren* (Rt. 2005 s. 1515) legger Høyesterett til grunn i avsnitt 28 at vilkåret «klårt urimeleg» må forstås på samme måte i første og andre ledd i odl. § 21. Førstvoterende viser til dommen *Søre Koloen* (Rt. 1979 s. 1047) som også kan tas til inntekt for at første og andre ledd skal tolkes på samme måte.

Ettersom disse dommene ble avsagt før odl. § 21 ble utvidet til også å omfatte eiere uten odelsrett, er den rettskildemssige vekten liten ved tolkningen av dagens andre ledd, andre alternativ. Man kan ikke uten videre legge til grunn at «klårt urimeleg» i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, skal tolkes på samme måte som de øvrige situasjonene bestemmelsen omfatter.

Det at første og andre ledd i den tidligere odl. § 21 ble forstått på samme måte, kan sies å være en naturlig konsekvens av at begge leddene gjaldt eiere med *dårligere odelsprioritet*. Den gjeldende odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, skiller seg derimot mer fra de øvrige situasjonene i odl. § 21. Eieren står her helt *uten* odelsrett og omfattes ikke av odelsloven. Det er derfor større grunn til å åpne for en annen tolkning av terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg», i denne situasjonen. Dommene *Søre Koloen* (Rt. 1979 s. 1047) og *Hilleren* (Rt. 2005 s. 1515) vil dermed ikke være til hinder for en strengere tolkning av vilkåret «klårt urimeleg» i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ.

#### 5.4.2 Rettspraksis

##### *Carlberg* (TMOSS-2010-151675)

Saken gjelder spørsmål om løsningsnekt etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Saksøkte kjøpte Carlberg gård uten å ha odelsrett til den. Det ble tatt ut odelsøksmål av fire odelsberettede personer som hadde ulik prioritet. Saksøkte hevdet at odelsløsning måtte nektes med hjemmel i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Han fikk ikke medhold i dette.

Tingretten fastslår innledningsvis i dommen at det klare utgangspunktet etter odl. § 21 andre ledd må være at det skal mye til før odelsløsning vil virke klart urimelig. Deretter ser tingretten nærmere på lovendringen fra 2009 som utvidet odl. § 21.

---

<sup>103</sup> Se punkt 4.2 om rettstilstanden før lovendringen i 2009.

Saksøkte mente det måtte legges betydelig vekt på landbrukshensyn og at det nærmest skulle foretas en skikkethetsvurdering i urimelighetsvurderingen etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Retten var ikke enig i at utvidelsen av personkretsen i odl. § 21 medfører en større adgang til å vektlegge landbrukspolitiske hensyn enn tidligere. Det påpekes at det ikke skal foretas en vurdering av hvem som er best egnet til å drive gården.<sup>104</sup>

Tingretten sier ikke uttrykkelig noe om forholdet mellom terskelen i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, og de situasjonene hvor begge parter har odelsrett. Men vurderingen sier likevel noe om hvilket synspunkt retten har i *Carlberg* (TMOSS-2010-151675):

«Selv om ordlyden i annet ledd ikke inneholder noen begrensninger ut over hva som vil være klart urimelig, må forhistorien til lovendringen, formålet med denne, og sammenhengen med første ledd tilsa at vurderingen i utgangspunktet minst er like streng.»

I følge retten tilsier ikke ordlyden i seg selv at andre ledd, andre alternativ, skal tolkes strengere enn de andre leddene. Det er det samme vilkåret, «klårt urimeleg», som må oppfylles. Men ved å se hen til forhistorien og formålet med lovendringen, samt sammenhengen med bestemmelsens første ledd, kommer retten til at vurderingen i utgangspunktet er minst like streng.

Uttalelsen «minst er like streng» kan tolkes som en reservasjon mot å ta et standpunkt til hvor streng vurderingen etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, skal være. Likevel kan det virke som om retten vil signalisere at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» når eieren ikke har odelsrett, er enda strengere enn i de andre tilfellene. Dommen er ikke et sterkt argument for dette, men stenger heller ikke for en slik tolkning.

#### **Valle** (LA-2012-23261)

Dommen behandler en spesiell situasjon hvor den odelsberettigede kun hadde løsningsrett til en ideell halvpart av eiendommen. Lagmannsretten kom til at løsning av denne halvdelen ville være «klårt urimeleg» overfor eieren som ikke hadde odelsrett, jf. odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Sakens spesielle faktum gir dommen en mer begrenset overføringsverdi til senere saker. Det lagmannsretten sier om lovanvendelsen vil likevel kunne være av interesse.

Lagmannsretten gjengir først to avsnitt fra dommene *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268) og *Opstad Vestre* (Rt. 1988 s. 161). Her redegjøres det for forståelsen av vilkåret «klårt urimeleg», og

---

<sup>104</sup> Se mer utfyllende om dette i punkt 4.2.2.

hva som må til for at dette er oppfylt. Retten opplyser så om at vilkåret «klårt urimeleg» er det samme, uavhengig av om eieren har odelsrett eller ikke. Videre viser lagmannsretten til Odelslovutvalgets utredning:

«Av NOU 2003: 26 side 112 følger imidlertid at det ved den konkrete avveiningen forutsettes at løsningsmannen vil stå sterkere når eieren ikke har odelsrett, enn når eieren er odelsberettiget. Lagmannsretten ser hen til dette.»

Her gir lagmannsretten uttrykk for at de tillegger Odelslovutvalgets uttalelse vekt ved lovtolkningen. Dette taler for at terskelen for å nekte odelsløsning er høyere etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, enn for de tilfellene hvor eieren har odelsrett.

Etter en samlet vurdering kom lagmannsretten likevel, under tvil, til at det ville være «klårt urimeleg» dersom løsningsmannen fikk medhold i sitt løsningskrav. Odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, kom til anvendelse og eieren uten odelsrett fikk beholde eiendommen. Men dette var som sagt på grunn av sakens spesielle karakter. Dommen er, om ikke annet, et eksempel på at en tolkning av bestemmelsen i samsvar med uttalelsen fra Odelslovutvalget har blitt foretatt.

#### ***Holte*** (LE-2012-174903)

Spørsmålet i saken var om odelsløsning kunne nektes til fordel for en eier uten odelsrett som var stebarn av tidligere eier. Lagmannsretten kom til at kravet om odelsløsning ikke var «klårt urimeleg» etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, og odelsløsning ble tillatt.

I sin tolkning av odl. § 21 legger lagmannsretten til grunn at innholdet i urimelighetskravet som utgangspunkt er det samme etter odl. § 21 første og andre ledd. Dette utgangspunktet utdypes ved å si at «i den konkrete avveiningen skal [det] noe mer til å nekte odelsløsning etter annet ledd hvor konsekvensen blir at eiendommen tilfaller noen utenfor kretsen av de odelsberettigede». Lagmannsretten viser til flere rettskilder for å begrunne denne lovtolkningen.

Først viser de til Odelslovutvalgets uttalelse i NOU 2003: 26 s. 112 som sier at løsningsmannen står sterkere i konkurransen mot en som er uten odelsrett, enn en odelsberettiget. Deretter påpeker lagmannsretten at denne formuleringen ikke er gjentatt i Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). De går ikke noe nærmere inn på hvilken betydning eller vekt det har at Departementet ikke gjentar formuleringen, men det fremstår som et argument mot at løsningsmannen skal stå sterkere i konkurransen mot en uten odelsrett. Lagmannsretten ser ikke ut til å tillegge argumentet særlig vekt, ettersom de umiddelbart presenterer to argumenter som støtter uttalelsen i NOU 2003: 26 s. 112. Det ene er at synspunktet støttes av reelle hensyn, og det andre er at

synspunktet er lagt til grunn i juridisk teori, jf. Rygg, Skarpmes og Falkanger, Odelsloven, 5. utg. side 126.

Lagmannsretten sier ikke noe om hvilke reelle hensyn den sikter til. Gode grunner taler imidlertid for at det de kan ha hatt i tankene er en «logisk forlengelse» av odelsrettens prioritets-system: den best odelsberettigede er nummer en, den odelsberettigede som er lenger ut i rekken er nummer to, mens den uten odelsrett er nummer tre. Den mest logiske slutningen er da at løsningsmannen står sterkere i konkurranse mot den som er nummer tre enn mot den som er nummer to. Odelsrettens eksistens taler for at løsningsmannen står sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett.

I den juridiske teorien lagmannsretten viser til, sies det at kriteriet formelt sett er det samme for alle leddene i bestemmelsen, men at det ved avveiningen forutsettes at løsningsmannen står sterkere i konkurranse mot en uten odelsrett.<sup>105</sup> Det vises til NOU 2003: 26 s. 112. Forfatterne kommenterer ikke at synspunktet fra Odelslovutvalget ikke er gjentatt i Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). Dette taler for at de anser Odelslovutvalgets synspunkt som den riktige tolkningen av odl. § 21 andre ledd, andre alternativ.

Det kan være av betydning at fremstillinger i juridisk teori til tider kan tjene mer som en opplysningsfaktor, og ikke nødvendigvis en rettskildefaktor.<sup>106</sup> Den eneste kommentaren lagmannsretten knyttet til den juridiske teorien i dommen *Holte* (LE-2012-174903), var at Odelslovutvalgets formuleringer også var lagt til grunn der. Retten sier ikke noe om hvilken vekt den tillegger standpunktet i litteraturen i tolkningsspørsmålet. Dette gir den juridiske teorien det vises til liten rettskildemessig vekt i dette tolkningsspørsmålet. Uttalelsen kan gi en indikasjon på at synspunktet i NOU 2003: 26 s. 112 blir støttet, men har trolig ingen større vekt utover det.

Samlet sett er dommen *Holte* (LE-2012-174903) et argument for at terskelen for å nekte odelsløsning er høyere etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ.

#### ***Lirhus*** (LG-2015-192544)

Spørsmålet i dommen var om odelsløsning kunne nektes etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Eierne hadde lang tilknytning til gården, men ikke odel. Odelsløseren hadde liten tilknytning til gården. Dommen er avsagt under dissens. Lagmannsrettens flertall nektet odelsløsning i medhold av odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Mindretallet kom til at odelsløs-

---

<sup>105</sup> Rygg (2011) s. 126.

<sup>106</sup> Boe (2012) s. 317.

ning ikke kunne nektes. Dissensen gjelder avveiningen av de relevante momentene i saken, ikke dommernes syn på jus og faktum.

Etter å har redegjort for store deler av faktum i saken vurderer flertallet betydningen av uttalelsen fra Odelslovutvalget i NOU 2003: 26 s. 112. I uttalelsen forutsatte Odelslovutvalget at løsningsmannen skulle stå sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett, enn mot en eier med svakere odelsrett enn han selv.

Flertallet viser til at Høyesterett i to avgjørelser, *Hilleren* (Rt. 2005 s. 1515) og *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464), har uttalt at vilkåret «klårt urimeleg» i odl. § 21 skal forstås på samme måte i første og andre ledd. Men de gjør oppmerksom på at ingen av disse sakene gjaldt odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, hvor eieren av gården ikke har odelsrett. Dette gir dommene i utgangspunktet liten vekt ved vurderingen av om terskelen er høyere for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, enn i de øvrige delene av odl. § 21.<sup>107</sup>

Videre viser lagmannsretten til at det har blitt sagt noe om vurderingen i juridisk teori. I Odelsloven kommentarutgave sies det at de *retningslinjene* som følger av Høyesteretts praksis, neppe vil bli endret i tilfeller der en eier uten odelsrett mener odelsløsning vil være «klårt urimeleg».<sup>108</sup> Det ser her ut til at forfatterne mener vurderingen og terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» skal være den samme for odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, som for de øvrige delene av odl. § 21 – hvor begge partene er odelsberettigede. Dette er en annen oppfatning av tolkningen av odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, enn den Odelslovutvalget gir uttrykk for.

Begrepet *retningslinjer* er riktignok veldig vidt, og kan tolkes på ulike måter. Når forfatterne skriver «de retningslinjer som Høyesterett så langt har trukket opp», kan det være at de sikter til de momentene som fortsatt vil inngå i urimelighetsvurderingen.<sup>109</sup> Men det kan også tolkes som at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» vil være den samme i alle de tre leddene i odl. § 21, slik Høyesterett mente tilfelle var for odl. § 21 første og andre ledd i *Hilleren* (Rt. 2005 s. 1515). Lagmannsretten ser ut til å tolke uttalelsen slik i *Lirhus* (LG-2015-192544).

---

<sup>107</sup> Se punkt 5.4.1.

<sup>108</sup> Rygg (2011) s. 131.

<sup>109</sup> Rygg (2011) s. 131.



Etter å ha presentert uttalelsen i NOU 2003: 26 s. 112, generelle uttalelser fra Høyesterett og et synspunkt fra juridisk teori, kommer lagmannsrettens flertall fram til følgende tolkningsresultat i *Lirhus* (LG-2015-192544):

«Fleirtalet legg til grunn for sin rettsbruk at [det] skal gjerast ei heilskapleg vurdering. I vurderinga vil det neppe vera irrelevant om eigaren ikkje har odelsrett i det heile, kontra om vedkomande har ein nærast lik odelsrett som løysaren. Noko større og avgjerande vekt ser likevel fleirtalet ikkje at det generelt bør leggjast på dette.»

Dette talar for at lagmannsretten, i alle fall til en viss grad, slutter seg til Odelslovutvalget i at løsningsmannen står sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett. Men som vi ser, vil de ikke tillegge det stor eller avgjørende vekt. Det er helhetsvurderingen som er avgjørende. Samtidig står lagmannsrettens tolkningsresultat i kontrast til uttalelsen fra juridisk teori, hvor det ble sagt at retningslinjene som følger av Høyesteretts praksis neppe vil bli endret i vurderinger hvor eieren ikke har odelsrett.

Dette kan tolkes dit hen at lagmannsretten legger mindre vekt på forholdet mellom løsningsmannen og eieren uten odelsrett, enn det Odelslovutvalget gjorde i sin uttalelse. Dommen talar for at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» er den samme i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, som i de øvrige delene av bestemmelsen. Lagmannsrettens dom ble anket til Høyesterett, men anken ble ikke tillat fremmet av Høyesteretts ankeutvalg, jf. HR-2016-2110-U. Dette styrker avgjørelsens rettskildemessige vekt i tolkningsspørsmålet i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ.

### ***Høieggen*** (LF-2016-170506)

Spørsmålet i dommen var om odelsløsning ville være «klårt urimeleg» overfor eieren av gården som ikke hadde odelsrett, jf. odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Eieren hadde forpaktet gården siden 2001, og fikk den overskjøttet til seg i 2015. Han hadde foretatt en omfattende oppgradering og rehabilitering av gården i forpaktingsperioden på over 50 millioner kroner. Lagmannsretten kom til at vilkåret «klårt urimeleg» var oppfylt, og odelsløsning ble nektet.

Retten tar utgangspunkt i lovens ordlyd ved vurderingen av det rettslige grunnlaget. Den sier at vilkåret for å nekte odelsløsning er strengt, og at det dreier seg om en snever unntaksregel. Lagmannsretten viser så til dommene *Hilleren* (Rt. 2005 s. 1515) og *Store Døvik* (Rt. 2000 s. 1634) for å redegjøre for Høyesteretts syn på urimelighetsvurderingen i odl. § 21.

Deretter ser retten nærmere på lovendringen fra 2009 som gjorde det mulig å anvende unntaksbestemmelsen mot en eier som ikke hadde odelsrett. Det vises til NOU 2003: 26 side 112 hvor Odelslovutvalget kommer med en uttalelse som, ifølge lagmannsretten, har betydning for

tolkning av odl. § 21 andre ledd. Utvalget forutsetter at løsningsmannen står sterkere i konkurranse mot en uten odelsrett, enn med en odelsberettiget. Lagmannsretten kommenterer ikke vekten av uttalelsen, bortsett fra å si at den *har betydning* for tolkningen. Men retten sier så at uttalelsen «står i noe kontrast til» det som blir uttalt i juridisk teori: «At nektelsesadgangen nå har blitt utvidet til å kunne gjelde også i forhold til en ikke odelsberettiget, vil neppe føre til at de retningslinjer som Høyesterett så langt har trukket opp, vil bli endret».<sup>110</sup>

Etter å ha sitert Odelsloven kommentarutgave sier retten at «[L]agmannsretten legger særlig vekt på sistnevnte uttalelse ved rettsanvendelsen». Det kommenteres ikke nærmere hvorfor retten legger særlig vekt på uttalelsen i juridisk teori, og ikke uttalelsen fra Odelslovutvalget i NOU 2003: 26. Dette er den samme uttalelsen fra juridisk teori som det ble vist til i *Lirhus* (LG-2015-192544). Tolkningsresultatet i *Lirhus* står i kontrast til denne uttalelsen, i motsetning til hva det gjør i *Høieggen* (LF-2016-170506). Dette viser at det ikke er enighet blant domstolene om hvordan odl. § 21 andre ledd, andre alternativ skal tolkes, og hvilken terskel som skal legges til grunn for vurderingen.

Resultatet blir at lagmannsretten i denne saken anvender den samme terskelen ved vurderingen av om odelsløsning vil være «klårt urimeleg» etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, som for resten av odl. § 21.

Lagmannsretten konkluderte som sagt med at odelsløsning ville være «klårt urimeleg» overfor eieren av gården. I det følgende skal det ses nærmere på noen av momentene som førte til at lagmannsretten nektet odelsløsning, til fordel for en eier uten odelsrett, etter en helhetsvurdering.

Lagmannsretten ser først på partenes tilknytning til gården. As tilknytning blir først og fremst ansett som relatert til slektskap og hennes oppvekst på gården. Bs tilknytning vurderes med utgangspunkt i at han har forpaktet og bodd på gården i 16 år. Hans betydelige investeringer og oppgradering på gården blir også tatt i betraktning. Lagmannsretten sier at gården fremstår som en helt annen enn da B startet som forpakter. Etter rettens syn er det ikke tvilsomt at B nå har en sterk tilknytning til gården.

Tilknytningsmomentet må vurderes opp mot partenes forventinger om å få overta gården. Her kommenterer retten det problematiske ved Bs investeringer og oppgradering av gården han forpaktet, og senere overtok. Han var klar over at flere personer hadde odelsrett til eiendommen da han foretok investeringene. Det var derfor en betydelig risiko å gjennomføre så kost-

---

<sup>110</sup> Rygg (2011) s. 131.

bare investeringer som forpakter av eiendommen. I denne forbindelse påpeker lagmannsretten noe viktig:

«Konsekvensen av en slik fremgangsmåte vil kunne medføre en omgåelse og uthuling av odelsinstituttet, særlig fordi personer med betydelige midler i realiteten kan presse odelsberettigede ut som reelle kjøpere fordi odelstaksten blir for høy.»

Dette var ikke en aktuell problemstilling i *Høieggen* (LF-2016-170506), men uttalelsen antyder at man uansett burde være forsiktig med å tillegge slike investeringer stor vekt i en urimelighetsvurdering etter odl. § 21. Det vil kunne oppfattes som om domstolene godtar en slik bevisst risiko, selv om det kan føre til en omgåelse og uthuling av odelsinstituttet.

A fikk først best odelsrett i 2001, og hennes forventning om å overta gården kan ifølge lagmannsretten tidligst regnes fra det tidspunktet. Lagmannsretten kommer til at A har hatt sterkest forventning om å få overta gården, i kraft av å være den best odelsberettigede fra 2001.

De investeringer og oppgraderinger som B har foretatt blir også vurdert som et selvstendig moment i urimelighetsvurderingen. Lagmannsretten viser til *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464), hvor det uttales at «[i]nnsats og investeringer på eiendommen tillegges vekt» (avsnitt 30). Lagmannsretten tillegger investeringen en viss, men ikke avgjørende, vekt i denne saken. Det vises blant annet til at det ikke kan benyttes som hovedargument på grunn av faren for å uthule hovedregelen om løsningsrett.

I *Høieggen* (LF-2016-170506) er det A som har gått til løsnings sak mot B, og derfor hennes interesser som skal vurderes opp mot Bs interesser.<sup>111</sup> Men ettersom A har gjort det klart at det er hennes sønn C som skal overta gården, anser lagmannsretten C sin posisjon som en sentral betraktning i vurderingen. Da odelsloven ble endret i 2014, ble odelskretsen i odl. § 8 innskrenket slik at C ikke lenger var en del av odelsrekkefølgen. Lagmannsretten stiller spørsmål ved om C har en like sterk posisjon som før lovendringen.

Ved vurderingen av C sin posisjon, ser lagmannsretten hen til forarbeidene til lovendringen av odl. § 8. I prop. 128 L (2012-2013) Endringer i odelslova siteres det følgende fra Meld. St. 9 (2011-2012): «Det fremstår ikke som rimelig at odelsberettigede med fjern tilknytning til eiendommen skal kunne kreve eiendommen løst på odel når familien har valgt å selge den til en utenfor odelskretsen» (side 6).

---

<sup>111</sup> Rt. 1980 s. 967, på side 971.

Videre siterer lagmannsretten flere av departementets vurderinger fra proposisjonen som begrunner hvorfor odelskretsen bør avgrenses, slik at det i utgangspunktet er de som har vokst opp på gården som har odelsrett. Det blir blant annet uttalt følgende i Prop. 128 L (2012-2013):

«Overføring av landbrukseigedomar skjer i stor grad til nokon i nær familie som har vakse opp på garden. Når det ikkje er nær familie til å overta, må det reknast med at omsynet til stabil drift og busetjing på eigedomen framover best blir varetatt ved at eigaren sjølv velgjer kven han eller ho vil selje til.» (side 14)

Lagmannsretten slutter av uttalelsene i forarbeidene til lovendringen, at lovgiver har tatt et bevisst standpunkt om å utelate en bestemt gruppe av odelsrekkefølgen. Dette retter seg spesielt mot de som ikke har vokst opp på gården. C er en del av denne gruppen. Hans posisjon i en odelsløsningssak må anses svekket etter lovendringen.

Lagmannsretten mener at tidligere eiers mening, hun som solgte gården til B, må få stor betydning for hvem som anses best egnet til å drive gården i framtiden. Dette har tradisjonelt blitt tillagt mindre vekt i rettspraksis.<sup>112</sup> Men i denne situasjonen tillegger lagmannsretten momentet stor vekt fordi den som faktisk skal overta ikke er en del av odelsrekkefølgen.

Lagmannsretten påpeker at en slik liberal praktisering av odl. § 21 andre ledd kan medføre at odelseiendommer forsvinner ut av slekten. Men de begrunner praktiseringen med at det er en «tilsiktet konsekvens av lovendringen som også gjenspeiler samfunnsutviklingen». I Prop. 128 L (2012-2013) var ett av argumentene for å innskrenke odelskretsen, å unngå at fjernere slektninger skulle ha en lovvernet mulighet til å skaffe seg en attraktiv fritidseiendom. Med andre ord anså lovgiver innskrenkingen nødvendig for at odelsretten fortsatt skal beskytte de hensyn og interesser den er ment å ivareta. Ett eksempel er framtidig drift av landbrukseiendommer.

Man kan spørre seg om lagmannsretten ville ha kommet til samme resultat, dersom de hadde lagt større vekt på uttalelsen i NOU 2003: 26 s. 112 om at den odelsberettigede står sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett. Min vurdering er at man trolig må svare bekreftende på dette. Situasjonen var spesiell fordi B hadde investert mye i eiendommen. Dette ble ikke tillagt avgjørende vekt, men sammenholdt med at han ble ansett som best egnet til å drive gården videre og at C, som faktisk skulle overta gården etter odelsløsningen, ikke lenger var

---

<sup>112</sup> Se punkt 4.3.4.

en del av odelsrekkefølgen er det mye som taler for at B ville fått medhold i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, uansett.

*Høieggen* (LF-2016-170506) er den dommen hvor det er mest tydelig at retten anvender samme terskel ved urimelighetsvurderingen etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, som for de øvrige leddene i odl. § 21. Dette er den nyeste dommen som er avsagt om odl. § 21 i lagmannsretten, så det vil bli spennende å se om domstolene viderefører dette tolkningsresultatet. Faktum i saker etter odl. § 21 er ofte er spesielt, og det skal alltid foretas en helhetsvurdering. Det skal uansett svært mye til for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg», også der hvor retten ikke tolker terskelen etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, som høyere.

Dommene *Valle* (LA-2012-23261) og *Holte* (LE-2012-174903) ser hen til uttalelsen fra Odelslovutvalget i NOU 2003: 26 s. 112 og tillegger den vekt ved lovtolkningen. I *Lirhus* (LG-2015-192544) slutter retten seg i en viss grad til uttalelsen fra Odelslovutvalget, men vil ikke legge større eller avgjørende vekt på at odelsløseren konkurrerer mot en eier uten odelsrett. Samlet sett har det som foreligger av underrettspraksis til nå vist tendenser til å tolke odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, slik at odelsløseren står sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett, enn en med dårligere odelsprioritet.

#### 5.4.3 Endret kurs hos Høyesterett?

I punkt 4.2.2 ble det redegjort for Høyesteretts prinsipielle holdning til odl. § 21 og hva som skal til for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg». Rettspraksis viste at det skal helt spesielle forhold til. I dette punktet skal det vurderes om det har skjedd en endring i Høyesteretts holdning når det gjelder terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» i hele odl. § 21.

Spørsmålet i dommen *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464) var om vilkåret for å benytte unntaksregelen i odl. § 52 femte ledd, jf. § 21 tredje ledd var oppfylt. Høyesterett konkluderte etter en helhetsvurdering, med at det i dette tilfelle ville være «klårt urimeleg» om den med best odelsrett fikk eiendommen utlagt til seg på skifte. Dette er den nyeste dommen fra Høyesterett hvor unntaksregelen får anvendelse.

Saken var spesiell fordi situasjonen var en konsekvens av at overgangsregelen i odl. § 78 ble opphevet.<sup>113</sup> Dette førte til at A mistet best odelsprioritet til fordel for sin eldre søster, B. A hadde hatt best odelsrett fram til han var 62 år gammel, og helt fra han var ung innrettet seg på å overta og drive gården. Han var også utvilsomt best egnet til å drive den. Høyesterett

---

<sup>113</sup> Se punkt 3.3.3.

mente på grunnlag av dette at A «klart omfattes av unntaksbestemmelsen i odelsloven § 21 tredje ledd» (avsnitt 46).

Til tross for at saken er spesiell, skal de rettslige utgangspunktene Høyesterett redegjør for innledningsvis drøftes. Selv om dommen i utgangspunktet handler om odl. § 21 tredje ledd, har førstvoterende i avsnitt 26, 27 og 29 noen mer generelle bemerkninger angående tolkningen av odl. § 21.

I avsnitt 26 viser førstvoterende til lovendringens forarbeider, Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) side 121, hvor det gis merknader til den nye odl. § 21. Førstvoterende tolker merknadene i forarbeidene, og uttaler følgende:

«Det fremgår av dette at lovgiver har forutsatt det samme urimelighetskriteriet i § 21 tredje ledd som i første og annet ledd. Urimeghetskriteriet må som utgangspunkt også forstås på samme måte i disse bestemmelsene.» (avsnitt 27)

Uavhengig av om tvisten er mellom to søsken, to odelsrettshavere med ulik prioritet, en odelsberettiget og en eier uten odelsrett eller mellom to odelsrettshavere i en skiftesituasjon skal altså urimeghetskriteriet forstås på samme måte. Men ettersom dommen gjaldt odl. § 21 tredje ledd, har den mindre rettskildemessig verdi for tolkningen av urimeghetskriteriet i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ. Det er ikke den situasjonen førstvoterende har tolket forarbeidene i lys av.<sup>114</sup>

I avsnitt 29 sier førstvoterende noe om hva som skal til for at unntaksbestemmelsen i odl. § 21 skal komme til anvendelse. Hun viser til *Store Døvik* (Rt. 2000 s. 1634) hvor det er presisert at det skal «relativt sterke grunner» til for at lovens hovedregel kan fravikes. Høyesterett viderefører terskelen «relativt sterke grunner» i *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464).

I lagmannsrettsdommen *Snillfjord* (LF-2015-20636) kommenterer retten denne utviklingen av terskelen for å anvende unntaksregelen i odl. § 21. Lagmannsretten sier at nyere rettspraksis nå ser ut til å åpne for en noe mer liberal praktisering av odl. § 21, og viser til *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464) og *Store Døvik* (Rt. 2000 s. 1634). Den prinsipielle holdning i rettspraksis har jo vært at det «skal [...] sterke grunner til for å nekte odelsløsning», jf. *Opstad Vestre* (Rt. 1988 s. 161) side 164. Sammen med dommen *Skjerve* (Rt. 1978 s. 268) la *Opstad Vestre* grunnlaget for en streng praktisering av odl. § 21.

---

<sup>114</sup> Se punkt 5.4.2 om dommen *Lirhus* (LG-2015-192544).

Dette kan tale for at Høyesterett de siste årene har senket terskelen for hva som kreves for at vilkåret «klårt urimeleg» er oppfylt. Det er nå tilstrekkelig at det foreligger «relativt sterke grunner». Dommen *Snillfjord* (LF-2015-20636) viser at underrettene følger opp denne utviklingen. Eventuelle konsekvenser av denne utviklingen vil kommenteres nærmere i kapittel 6.

## 5.5 Oppsummering

Drøftelsen i kapittel 5 gir ikke et åpenbart svar på om terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» er høyere i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, enn i bestemmelsens øvrige ledd. Rettskildene peker i ulike retninger.

Lovens ordlyd taler i utgangspunktet mot at terskelen er høyere fordi vilkåret er det samme. Det kan ikke leses ut av loven at odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, skal tolkes annerledes enn de andre leddene i bestemmelsen.

Forarbeidene peker i ulike retninger. Odelslovutvalget var i NOU 2003: 26 s. 112 tydelige på at odelsløseren skal stå sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett, enn mot en eier med dårligere odelsprioritet. Departementets vurderinger i Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) s. 85 følgen- de tolkes hovedsakelig som et argument for det motsatte resultat, men et annet utfall vil også være mulig. I punkt 5.3.2 ble resultatet av drøftelsen at forarbeidene til lovendringen som ut- videt odl. § 21 andre ledd, taler for at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» er høyere når eieren ikke har odelsrett.

I punkt 5.4.2 ble konklusjonen at rettspraksis som omhandler odl. § 21 andre ledd, andre al- ternativ, taler for at odelsløseren står sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett, enn en eier med dårligere odelsprioritet. De omtalte dommene peker riktignok ikke entydig i samme retning, men samlet sett er det overvekt av tolkningsresultater som støtter denne konklusjo- nen. Det skal påpekes at dette er underrettspraksis. Dommene har en mer begrenset rettskil- deverdi ved lovtolkningen enn dommer avsagt i Høyesterett. Men de er likevel av betydning, særlig fordi det ikke foreligger noen dommer fra Høyesterett som vurderer dette spørsmålet konkret.

Det har blitt omtalt ulike reelle hensyn underveis i drøftelsen i kapittel 5. Det ene er hensynet til borgernes forutberegnelighet. Når ikke lovens ordlyd gir uttrykk for at terskelen skal være høyere i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, taler hensynet til forutberegnelighet for at ters- kelen ikke er høyere.

Odelsrettens system og formål er derimot reelle hensyn som taler for at terskelen for å oppfyl- le vilkåret «klårt urimeleg» i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, er høyere. Odelsrettens eksistens er i seg selv et argument for at løsningsmannen står sterkere i konkurranse mot en

eier uten odelsrett, enn en eier med dårligere odelsprioritet. Hovedregelen er nettopp at odelsretten skal beskytte den odelsberettigedes rett til eiendommen mot utenforstående kjøpere. Formålet er å bevare for slekten det gårdsbruk den har vært knyttet til. Det må da anses som rimelig at terskelen for å nekte odelsløsning til fordel for en eier uten odelsrett med hjemmel i odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, er høyere enn når eieren har odelsrett med dårligere prioritet.

Drøftelsen i kapittel 5 viser at det er mulig å argumentere for begge tolkningsresultater. Det er grunnlag for å hevde at det foreligger en liten overvekt av argumenter som taler for at odelsløseren står sterkere i konkurransen mot en eier uten odelsrett, enn en eier med dårligere odelsprioritet. Odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, kan tolkes slik at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» er høyere i disse tilfellene. Men gode grunner taler for at Høyesterett må avsi en dom om akkurat dette tolkningsspørsmålet for at et endelig svar kan foreligge.



## 6 Avsluttende refleksjoner

Det ble presentert en mulig konklusjon i punkt 5.5 hvor resultatet ble at odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, kan tolkes slik at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» er høyere enn for de øvrige leddene i bestemmelsen. Konsekvensen av en slik tolkning vil være at i en sak etter odl. § 21, vil odelsløseren stå sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett, enn mot en eier med odelsrett av dårligere prioritet.

I 2018 er det ikke uvanlig at kjernefamilien er en «moderne familie» med mine, dine og våre barn. Det er stadig flere som bor sammen med stebarn i mange år. Dette kan føre til en situasjon hvor stefar/stemor overfører odelseiendommen til stebarnet, selv om deres biologiske barn har best odelsrett. Dersom stebarnet påberoper seg odl. § 21 andre ledd i en løsningssak, vil tolkningen av odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, kunne få betydning for den odelsberettigede. Legger man til grunn for urimelighetsvurderingen at terskelen for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg» er høyere etter odl. § 21 andre ledd, andre alternativ, vil det biologiske barnet (den best odelsberettigede) stå sterkere i konkurranse mot et stesøsken enn et biologisk yngre søsken som har odelsrett med dårligere prioritet.

Det kan være en interessant refleksjon å tenke seg mulige konsekvenser av et motsatt tolkningsresultat; at odelsløseren *ikke* står sterkere i konkurranse mot en eier uten odelsrett. Drøftelsen i kapittel 5 ga som sagt ikke et åpenbart svar på tolkningsspørsmålet, så inntil Høyesterett tar stilling til spørsmålet vil også dette være en mulig konklusjon.

Hovedregelen er at prioritetsystemet i odl. § 12 skal følges. Prioritetsystemet er en av grunnsteinene i odelsretten. Dersom terskelen for å nekte odelsløsning skal være den samme der eieren det er gått til løsningssak mot *ikke* har odelsrett som når eieren har odelsrett, kan det hevdes at terskelen for å anvende odl. § 21 i de sistnevnte tilfellene senkes. Altså at det vil bli lettere å vinne frem med odl. § 21 for en odelsberettiget med dårligere prioritet enn det var før odl. § 21 andre ledd ble utvidet i 2009. Hvis ikke, vil det faktum at man er omfattet av odelskretsen få liten betydning i vurderingen. Som odelsberettiget med prioritet lengre ned i rekken har man jo en fortrinnsrett til eiendommen etter loven, man har bare ikke best rett. Den rettslige tilknytningen er utvilsomt sterkere enn for en eier uten odelsrett. Hvis det ikke skal mer til å fravike prioritetsystemet når eieren ikke har odelsrett, kan det være et tegn på at odelsrettens stilling er svekket.

Oppgaven har gjennom drøftelsene også belyst noen temaer som kan reise spørsmål om odelsrettens stilling som sådan. Det er flere ulike hendelser eller utviklinger som kan ha svekket, eller vil kunne svekke, odelsretten.

Utvidelsen av odl. § 21 andre ledd i 2009 kan isolert sett sies å være en handling som svekker odelsrettens stilling. Det at en eier uten odelsrett faktisk kan vinne fram med et krav om løsningsnekt overfor en odelsberettiget, gjør odelsretten mindre «total» og det er ikke en like stor selvfølge at odelsretten gir rett til å overta odelseiendommen.

I tillegg har det skjedd en utvikling hos Høyesterett om hva som skal til for å oppfylle vilkåret «klårt urimeleg». I mange år har det vært helt på det rene at det måtte «sterke grunner» til. Nå ser det derimot ut til at «relativt sterke grunner» er tilstrekkelig, jf. *Larvik* (Rt. 2013 s. 1464). Det betyr at det skal mindre til for å fravike hovedregelen i odelsrettens prioritetssystem. Dette vil også kunne svekke odelsrettens stilling og betydning i samfunnet.

I 2014 ble odl. § 8 endret slik at odelskretsen ble innskrenket. Odelsrettens nedslagsfelt ble mindre. Lovgiver tok her et bevisst valg om å utelate en bestemt gruppe av odelsrekkefølgen. Gruppen omfattet de som ikke kunne regnes som nær familie, og da særlig de som ikke hadde vokst opp på gården. Når færre av odelslektens medlemmer omfattes av odelskretsen, er det færre som kan løse eiendommen på odel. Dette kan medføre at odelseiendommer lettere forsvinner ut av slekten. Odelsretten beskytter da ikke slektens rett til å overta og eie eiendommen like sterkt som før.

## 7 Kildeliste

### Litteratur

- Alten 1960 Alten, E. *Skjønnsloven med kommentar*, 4. utg., Oslo: H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard), 1960.
- Baldersheim 2008 Baldersheim, Erlend. *Objektet for odelsrett og åsetesrett. Ei kritikk av Høgsterett sin praksis*, Oslo: Cappelen Akademisk Forlag, 2008.
- Boe 2012 Boe, Erik Magnus. *Rettskildelære under debatt*, Oslo: Universitetsforlaget, 2012.
- Falkanger 1984 Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett*, Oslo: Universitetsforlaget, 1984.
- Falkanger 2017 Falkanger, Thor. (2017) «Kommentar til odelslova» i *Norsk Lovkommentar, Gyldendal Rettsdata* [Sitert: 22.01.2018].
- Fliflet 2014 Fliflet, Arne. (2014) «Kommentar til Grunnloven» i *Norsk Lovkommentar, Gyldendal Rettsdata* [Sitert: 16.01.2018].
- Gisle 2018 Gisle, Jon. *Recess.* (2018), <https://snl.no/recess> [Sitert 13.03.2018].
- Kleven 2004 Kleven, Hans I. *Odelsretten. Bare en levning fra ættesamfunnet*, Oslo: Falken Forlag, 2004.

- Norseng 2017  
Norseng, Per G. «Fridom, likskap og odelsrett? – Om odels- og åsetesretten i norsk historie», i *Eigedomshistorie*, Per Kåre Sky og Erling Berge (red.), Oslo: Universitetsforlaget, 2017, s. 338-362.
- Nygaard 1978  
Nygaard, Nils. «Om misbruk av odelsrett», i *Jus og jord: heidersskrift til professor Olav Lid på 70-årsdagen, 24. april 1978*, Torgeir Austenå, Oslo: Det Norske Samlaget, 1978, s. 134-153.
- Robberstad 1966  
Robberstad, Knut. *Fyrelesingar um Rettsso-ga i millomalder og nytid II*, Oslo: Universitetsforlaget, 1966.
- Rygg, Skarpnes og Falkanger 2011  
Rygg Ola, Skarpnes Oluf og Falkanger Thor. *Odelsloven Kommentarutgave*, 5. utg., Oslo: Universitetsforlaget, 2011.
- Skarpnes 1978  
Skarpnes, Oluf. «Odelsloven § 21», i *Lov og Rett, Norsk Juridisk Tidsskrift*, Anders Brat-holm, Oslo: Universitetsforlaget, 1978, s. 243-254.
- Skeie 1950  
Skeie, Jon. *Odelsretten og Åseteretten*, Oslo: Gyldendal Norsk Forlag, 1950.
- Lover**
- 1814  
Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov.
- 1821  
Lov 26. juni 1821 angaaende Odelsretten og Aasædesretten (Opphevet) (odelsloven av 1821).

1917	Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprossloven).
1930	Lov 21. februar 1930 om skifte (skifteloven).
1974	Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).
1975	Lov 19. desember 1975 nr. 70 Endringslov til skjønnsloven (opphevet).
2009	Lov 19. juni 2009 nr. 98 om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv. (endringslov til odelsloven, konsesjonsloven mv.) [endringslov 98/2009].
2013	Lov 14. juni 2013 nr. 47 om endringer i odelslova (endringslov til odelslova).

### **Forarbeider**

NOU 1972: 22	Rådsegn 10 – Om odelsretten og åsetesretten.
Ot.prp. nr. 59 (1972-1973)	Om lov om odelsretten og åsetesretten.
NOU 2003: 26	Om odels- og åsetesretten.
Ot.prp. nr. 44 (2008-2009)	Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.
Meld. St. 9 (2011-2012)	Landbruks- og matpolitikken – Velkommen til bords.

Prop. 128 L (2012-2013)

Endringer i odelslova.

### Høyesterettspraksis

Rt. 1973 s. 1409

Rt. 1978 s. 268

Rt. 1979 s. 1047

Rt. 1979 s. 1534

Rt. 1980 s. 967

Rt. 1982 s. 833

Rt. 1984 s. 1339

Rt. 1985 s. 28

Rt. 1988 s. 56

Rt. 1988 s. 161

Rt. 1989 s. 447

Rt. 1990 s. 278

Rt. 1990 s. 814

Rt. 1990 s. 781

Rt. 1992 s. 1

Rt. 2000 s. 1634

Rt. 2004 s. 536

Rt. 2005 s. 1515

Rt. 2013 s. 129

Rt. 2013 s. 1464

HR-2016-2110-U

Haug

Skjerve

Søre Koloen

Tveithegna

Grønnern

Utenfor ekteskap

Oftenes

Ringkilen

Rødland

Opstad Vestre

Østerud Mellom

Taen Indregård

Lien og Øistueskogen

Store Døvik

Soltun

Hilleren

Larvik

### Underrettspraksis

RG 1981 s. 158

RG 1993 s. 473

LA-2009-144988

TMOSS-2010-151675

LA-2012-23261

LA-2012-66808

LE-2012-174903

LG-2015-192544

LF-2015-20636

LA-2016-135084

LF-2016-170506

Carlberg

Valle

Holte

Lirhus

Snillfjord

Høieggen



