

Odelstven § 1

**Hva skal til for at en eiendom ”kan nyttast til
landbruksdrift” etter odl. § 1?**



Kandidatnummer: 160894

Veileder: Professor Thor Falkanger

Antall ord: 13 392

Innleveringsfrist: 2. juni 2008

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Innledning	4
1.1 Hva er odelsrett?	4
1.2 Kort om odelslovens historie	4
1.2.1. Før Grunnloven av 1814	4
1.2.2. Etter Grunnloven av 1814	5
1.3 Nærmere om den konkrete problemstilling	5
1.4 Oversikt over den videre fremstilling	6
2. Hva skal til for at en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift” etter odl. § 1?	6
2.1 Ordlyden	6
2.2 Forarbeider til odelsloven av 28. juni 1974 nr. 58	6
2.2.1 Hva er formålet med odelsloven?	6
2.2.2 Forarbeidernes uttalelser om vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift”?	6
2.3 Rettspraksis	8
2.3.1 Innledning	8
2.3.2 Rt. 1987 s. 1052 – Havradalen	9
2.3.2.1 Hva var sakens faktum?	9
2.3.2.2 Hvilke momenter tillegges vekt?	9
2.3.2.3 Kommentar	9
2.3.3 Rt. 1987 s. 1231 – Hjelmeland	9
2.3.3.1 Hva var sakens faktum?	9
2.3.3.2 Hvilke momenter tillegges vekt?	9
2.3.3.3 Kommentar	10
2.3.4 Rt. 1998 s. 450 – Vesterøya	10
2.3.4.1 Hva var sakens faktum?	10
2.3.4.2 Hvilke momenter tillegges vekt?	10
2.3.4.3 Kommentar	11
2.3.5 Rt. 2000 s. 1634 – Store Døvik	11
2.3.5.1 Hva var sakens faktum?	11
2.3.5.2 Hvilke momenter tillegges vekt?	11
2.3.5.3 Kommentar	12
2.3.6 Rt. 2001 s. 561 – Nordtveiten	12
2.3.6.1 Hva var sakens faktum?	12
2.3.6.2 Hvilke momenter tillegges vekt?	12
2.3.6.3 Kommentar	13
2.3.7 Rt. 2002 s. 112 – Gisløys	13
2.3.7.1 Hva var sakens faktum?	13
2.3.7.2 Hvilke momenter tillegges vekt?	13
2.3.7.3 Kommentar	13
2.3.8 Rt. 2007 s. 552 – Lid	14
2.3.8.1 Hva var sakens faktum?	14
2.3.8.1 Hvilke momenter tillegges vekt?	14
2.3.8.2 Kommentar	15
3. Aktuelle problemstillinger	15
3.1 Innledning	15
3.2 Hva er vurderingstemaet?	15

3.3 Fremstår det som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift?_____	15
3.3.1 Innledning_____	15
3.3.2 De naturgitte mulighetene_____	15
3.3.2.1 Innledning_____	15
3.3.2.2 Eiendommens driftspotensial_____	16
3.3.2.3 Eiendommens beliggenhet_____	18
3.3.2.4 Eiendommens mulighet for bosettelse_____	19
3.3.3 De økonomiske mulighetene – hvor mye avkastning må landbruksdriften gi?_____	20
3.3.3.1 Innledning_____	20
3.3.3.2 Hva er et tilskudd av betydning_____	20
3.3.3.3 Hvilke inntekter tas med i beregningen?_____	22
3.4 Hva ligger i begrepet ”hobbybruk”?_____	24
3.5 Hvordan forholder odelsloven § 1 seg til odelsloven § 2?_____	26
4. Nye lovforslag_____	26
4.1 Odelsloven § 1, sett i lys av NOU 2003:26_____	26
4.1.1 Kort om bakgrunnen for mandatet_____	26
4.1.2 Hvilke endringer av vilkårene for at en eiendom er å anse som odlingsjord foreslås?_____	27
4.1.3 Hvilke konsekvenser kan de foreslåtte endringene få for vurderingen av om en eiendom er odlingsjord?_____	28
4.1.4 Et lite paradoks_____	29
4.2 Odelsloven § 1, sett i lys av Landbruks- og matdepartementets høringsnotat av 05.02.08_____	30
4.2.1 Kort om bakgrunnen for høringsnotatet_____	30
4.2.2 Hvilke endringer av vilkårene for at en eiendom er å anse som odlingsjord foreslås?_____	30
4.2.3 Hvilke konsekvenser kan de foreslåtte endringene få for vurderingen av om en eiendom er odlingsjord?_____	30
5. Litteraturliste_____	32
5.1 Juridisk teori_____	32
5.2 Forarbeider_____	32
5.3 Annet_____	32

1. INNLEDNING

1.1 Hva er odelsrett?

Odelsretten er en privatrettslig særrett for den slekt som gjennom en viss tid har eid en landbrukseiendom som fyller kravene til det som i dagens lovgivning kalles ”odlingsjord”.¹ Innad i slekten, blant dem som er odelsberettiget, er det en rangordning.² Hovedregelen i dag er at eldste barn av eieren av odelseiendommen er best odelsberettiget.³

Formålet med odelsretten er å sikre at det gårdsbruk som har vært i slekten en viss tid – i våre dager 20 år⁴ – forblir i slekten.⁵ Den eiendom som fyller kravene til ”odlingsjord” og har vært i slekten i odelshevdstiden, kalles ”odelsjord” eller ”odelseiendom”.⁶

Å ha odelsrett har betydning i to situasjoner. For det første har den odelsberettigede en løsningsrett når eiendommen ved frivillig disposisjon eller tvangssalg blir solgt ut av slekten, eller en med dårligere odelsprioritet erverver eiendommen. Den som er best odelsberettiget, har for det andre en fortrinnsrett til å overta odelseiendommen ved arveskifte.⁷

I norsk sammenheng er odelsretten enestående. Det finnes ikke noen sammenlignbar lovregulert særrett i samfunnet for øvrig. Odelsretten har fått et særskilt vern i GrL § 107, som bestemmer at odelsretten ikke må oppheves. Det medfører at dersom odelsretten skal avskaffes må det, i tillegg til avskaffelse av odelsloven, en grunnlovsendring til.

1.2 Kort om odelslovens historie⁸

1.2.1 Før Grunnloven av 1814

Allerede på 1000-tallet da landskapslovene ble nedtegnet, var odelsretten et veletablert institutt. Landskapslovene inneholdt blant annet regler om når en eiendom ble odelsjord, og hvordan overdragelse av eiendommen til den odelsberettigede skulle skje. Hovedregelen var at en eiendom ble odelsjord når eiendommen hadde vært i slekten i seks generasjoner. Odelsretten innebar at eiendommen skulle tilbys de odelsberettigede – såkalt lovbyding, før den eventuelt ble solgt til andre. De odelsberettigede hadde en måned på å avgjøre om de ville overta eiendommen på odel. Ble eiendommen solgt uten lovbyding, kunne de odelsberettigede kreve å løse eiendommen fra erververen innen 12 måneder etter salget.

Ved Magnus Lagabøtes landslov av 1274 ble det gjort lettere å få odelsrett. Hovedregelen var at eiendommen måtte ha vært i slekten i 60 år før den ble odelsjord. I Christian IV's Norske Lov av 1604 og Christian V's Norske Lov av 1687, ble odelshevdstiden ytterligere redusert, først til 30 år og så til 20 år.

Under naturrettstiden var det et press for å avskaffe odelsretten. Tilhengere av avskaffelsen ønsket at jord skulle bli alminnelig handelsvare. I 1811 ble det i en forordning fastslått at når

¹ Se Falkanger, odelsrett: s. 17, og odl. § 1, jf. § 2.

² Se odl. kap. III.

³ Jf. odl. § 12 første ledd.

⁴ Jf. odl. § 7.

⁵ Se Falkanger, odelsrett: s. 17 og 18.

⁶ Jf. odl. § 1.

⁷ Se NOU 2003:26 s. 160.

⁸ Se Falkanger, TfR nr 3 1996

beste odelsberettigede solgte eiendommen, skulle det ikke eksistere odelsrett på eiendommen lenger, med mindre han særskilt bestemte det. Odelsretten mistet med dette sitt vern i loven. Skulle det eksistere odelsrett på eiendommen, måtte den beste odelsberettigede ta det inn som en bestemmelse i salgskontrakten.

1.2.2 Etter Grunnloven av 1814

Ved vedtagelsen av Grunnloven i 1814 ble odelsretten igjen etablert i sin gamle form og gitt sitt vern i § 107. I 1821 fikk vi en odelslov som gjaldt frem til 1975 da odelsloven av 1974 trådte i kraft. Odelsretten ble ved flere anledninger på 1800-tallet forsøkt avskaffet,⁹ men har bestått og består den dag i dag.

Etter odelsloven av 1821 måtte eiendommen være ”Jord paa Landet” for å være det som i 1974-loven betegnes ”odlingsjord”.¹⁰ Ved odelsloven av 1974 skilte man ikke lenger mellom eiendommer på landet og i byer, men innførte istedenfor to kumulative vilkår for at en eiendom skulle være odlingsjord. Eiendommen måtte kunne ”nyttast til landbruksdrift” og være av en viss størrelse.¹¹ I den senere tid har enkelte bestemmelser i odelsloven blitt endret flere ganger. Av en viss betydning for avhandlingen er det at arealkravet i odl. § 2, ved lov av 4. mai 2001 nr. 7, ble hevet fra 10 dekar til 20 dekar jordbruksareal.

I 2001 ble det oppnevnt et utvalg som skulle fremme forslag til endringer i odelsloven.¹² I 2003 kom utvalget med sin innstilling.¹³ De foreslåtte endringene og konsekvensene av disse behandles nærmere i punkt 4.1. I februar 2008 publiserte Landbruks- og matdepartementet et høringsnotat med forslag om å samordne reglene om bo- og driveplikt, konsesjon og odel. Høringsnotatet behandles i punkt 4.2.

1.3 Nærmere om den konkrete problemstilling

Odelsloven av 28. juni 1974 § 1 oppstiller to kumulative vilkår for at en eiendom er odlingsjord. For det første må den kunne ”nyttast til landbruksdrift”, og for det andre må den ha ”en viss storleik”.

Det er i odl. § 2 slått fast at eiendommen må ha et jordbruksareal på minst 20 dekar, eller minst 100 dekar produktiv skog. Også en eiendom på mellom fem og 20 dekar jordbruksareal kan være odlingsjord forutsatt at den har så mye ”anna areal, rettar og lunnende” at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal.

En eiendom som tidligere har oppfylt kravene til odlingsjord, vil ikke alltid være å anse som odlingsjord i dag. Odelsloven § 23 bestemmer at en eiendom som ”etter skifte av tilhøva” ikke lenger oppfyller vilkårene for odlingsjord etter § 2, ikke kan løses på odel. I gjeldende rett er det slått fast at ”skifte av tilhøva” også kan føre til at en eiendom ikke lenger ”kan nyttast til landbruksdrift”, jf. odl. § 1.¹⁴

⁹ Se Falkanger, odelsrett: s. 20.

¹⁰ Se G.odl. § 1.

¹¹ Jf. odl. § 1.

¹² Se NOU 2003:26 s. 15.

¹³ Se NOU 2003:26.

¹⁴ Jf. Rt. 2002 s. 112.

Fra hovedregelen i odl. §§ 1 og 2 finnes det en rekke lovbestemte unntak med hensyn til hva som kan være odlingsjord.¹⁵ I avhandlingen ønsker jeg å gå nærmere inn på vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift” i odl. § 1. Jeg går derfor ikke inn på de lovbestemte unntakene. Videre forutsettes det at arealkravet i odl. § 2 er oppfylt. Spørsmålet blir da hva som skal til for at en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift” etter odl. § 1.

1.4 Oversikt over den videre fremstilling

I den videre fremstillingen vil jeg holde meg til alminnelig rettskildebruk. Jeg vil først forsøke å klargjøre hva som er gjeldende rett med utgangspunkt i nyere høyesterettspraksis. Denne praksis besvarer på langt nær alle spørsmål. I avhandlingens annen hoveddel vil jeg drøfte nærmere en del av de problemene som Høyesterett tar opp, eller som Høyesteretts praksis gir grunn til å undersøke nærmere. Avslutningsvis vil jeg se litt på de foreslåtte endringene av odelsloven, og konsekvensene disse endringene kan medføre for mitt tema.

2. HVA SKAL TIL FOR AT EN EIENDOM ”KAN NYTTAST TIL LANDBRUKSDRIFT” ETTER ODL. § 1?

2.1 Ordlyden

Odelsloven § 1 første setning lyder:

”Odelsrett kan hevdast til fast eigedom som kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik.”

Loven definerer ikke hva som er ”landbruksdrift”. Etter en naturlig språklig forståelse må en eiendom for å kunne nyttes til landbruksdrift, bestå av areal som benyttes til produksjon av landbruksprodukter. Ordlyden ”kan nyttes til landbruksdrift” gir anvisning på et skjønn, der det er tale om en helhetsvurdering av eiendommen.

2.2 Forarbeider til odelsloven av 28. juni 1974 nr. 58

2.2.1 Hva er formålet med odelsloven?

Ved tolkning av lovbestemmelser har lovens formål betydning. I NOU 1972:22 på side 30 uttales det at formålet med odelsloven er å holde odelseiendommen i slekten. Odelsloven skal verne dem som er knyttet til bondeyrket. Det legges vekt på at odelsrettsinstituttet skal bevares, men at det samtidig må være tilpasset samfunnsutviklingen. Videre uttales det at odelsloven ikke må stå i veien for en naturlig utvikling. Utviklingen av samfunnet fører i dag til at vi ser færre, men større landbrukseiendommer.¹⁶

2.2.2 Forarbeidenes uttalelser om vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift”.

I den nærmere klargjøringen av hva som ligger i ”kan nyttast til landbruksdrift”, vil forarbeidene spille en sentral rolle.

¹⁵ Se odl. §§ 3, 4, 5, 22 og 24.

¹⁶ Se NOU 2003:26 s. 38.

I NOU 1972:22, side 43 følgende, er det gitt felles kommentarer til odl. §§ 1 og 2. Det uttales at hvorvidt en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift”, beror på en samlet vurdering der en må ta utgangspunkt i den dyrkede jorden.¹⁷

En forutsetning er at det må være mulig å drive virkelig jordbruk på eiendommen i motsetning til tomtebruk der jorden som ligger til eiendommen, er å regne som tilbehør til et bolighus. Det uttales videre at også grønnsaksdyrkning, gartneridrift og skogsdrift omfattes av begrepet ”landbruksdrift”.¹⁸

Forarbeidene oppstiller som et moment i vurderingen, om det har blitt drevet aktuelt jordbruk på eiendommen tidligere.¹⁹ Det er ikke noe krav om at det har vært drevet jordbruk, men momentet skal tillegges vekt i grensetilfellene.

Videre uttales det på s. 43 i høyre spalte at ”har eiedommen misst karakteren av jordbruk, slik at det praktisk-økonomisk ikkje kan kome på tale å drive jordbruk der meir, kan den ikkje odlast”. I dette ligger det at også økonomien vil inngå i vurderingen av om en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift”. På side 44 presiserer forarbeidene dette ved å påpeke at det ikke kan kreves at familien kan livnære seg på eiendommen, da det tradisjonelt har vært slik at bonden har tatt seg arbeid ved siden av. Videre uttales det at eiendommen må gi et tilskudd av betydning til familiens underhold. Forarbeidene klargjør ikke størrelsen på det tilskuddet eiendommen må gi. Det uttales imidlertid at det kun er eiendommer som virkelig har noe å si for bondenæringen, som bør falle innunder odelsretten.²⁰

Flertallet i utvalget foreslår at en eiendom med mindre enn 15 dekar jordbruksareal som hovedregel aldri vil være odlingsjord.²¹ Unntak kan tenkes der det tilhører så mye ”anna mark, rettar og lunnende” at den produksjonsmessige verdien tilsvarer 15 dekar. Det uttales også at for at en eiendom med 15 dekar jordbruksareal ikke skal være å anse som odlingsjord, må det særskilte omstendigheter til. Videre uttales det at en ren skogseiendom vil være odlingsjord dersom den består av mer enn 200 dekar produktiv skog.²²

Mindretallet i utvalget foreslår at eiendommer med mindre enn 10 dekar jordbruksareal aldri skal være å anse som odlingsjord, mens eiendommer med mer enn 20 dekar jordbruksareal alltid vil være odlingsjord. De påpeker at tvilstilfellene vil oppstå for de eiendommene som har mellom 10 og 20 dekar jordbruksareal. Etter mindretallets syn vil rene skogseiendommer aldri være odlingsjord.²³

I Ot. prp. nr. 59 (1972-1973) bygger departementet på mindretallets jordbruksarealgrenser, men flertallets syn på rene skogseiendommer.²⁴ På side 51 gir departementet sine merknader til § 1. Her henvises det til NOU 1972:22 og uttales at det er ”dei naturlege vilkår for landbruksdrift på eiedomen – og ikkje den aktuelle bruken – som i prinsippet er avgjerande”. Det presiseres at landbruksdrift ikke må være den eneste utnyttelsesmåten av eiendommen, men at landbruksdrift må være en ”pårekneleg bruksmåte”.

¹⁷ Se NOU 1972:22 s. 44, venstre spalte, andre avsnitt.

¹⁸ Se NOU 1972:22 s. 43, venstre spalte.

¹⁹ Se NOU 1972:22 s. 43, høyre spalte.

²⁰ Se NOU 1972:22 s. 43, høyre spalte.

²¹ Se NOU 1972:22 s. 44, høyre spalte.

²² Se NOU 1972:22 s. 45, venstre spalte.

²³ Se NOU 1972:22 s. 45, høyre spalte.

²⁴ Se Ot. prp. nr. 59 (1972-1973) s. 10 og 11.

I Innst. O. nr. 60 mener den utvidede Justisnemnda at arealgrensen er for høy. Arealgrensene halveres av den grunn til 5 og 10 dekar jordbruksareal. Også arealgrensen for skog blir halvert, slik at rene skogseiendommer er odlingsjord dersom de har minst 100 dekar produktiv skog.²⁵

Det følger av Ot.prp. nr. 59 (1972-1973) side 52, at man med jordbruksareal mener fulldyrket og overflatedyrket jord. I tillegg regnes også annet areal, som uten videre kultivering er egnet til slåtteng eller kulturbeite, som jordbruksareal. Dersom jorden må drenerest eller ryddes før den kan tas i bruk til landbruksproduksjon, regnes den ikke som jordbruksareal. Videre fremgår det at man med produktiv skog mener skog som har en produksjonsevne på minst 100 liter per dekar.

Spørsmålet er hvordan uttalelsene i NOU 1972:22 og Ot. prp nr. 59 (1972-1973) om vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift” skal forstås. Skal de leses i lys av den oppstilte arealgrensen på 10 og 20 dekar? Var lovgiverens mening at det skjønnsmessige vilkåret først skulle komme til anvendelse på eiendommer som hadde mer enn 10 dekar, men mindre enn 20 dekar jordbruksareal, eller etter arealgrensen ble halvert, mellom 5 og 10 dekar? Høyesterett har ikke i noen av sine avgjørelser drøftet dette. Som jeg kommer tilbake til nedenfor,²⁶ har vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift” blitt forstått som et selvstendig vilkår som må være oppfylt i tillegg til arealgrensene i odl. § 2.

Ut i fra forarbeidene kan vi slutte at hvorvidt en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift”, beror på en helhetsvurdering av en rekke momenter der eiendommens karakter spiller en stor rolle. Etter forarbeidene er vurderingstemaet om det er påregnelig med landbruksdrift på eiendommen.

2.3 Rettspraksis

2.3.1 Innledning

Forarbeidene legger opp til at odelsloven skal utvikle seg i takt med samfunnet. Det betyr at eiendommer som for 30 år siden klart kunne nyttes til landbruksdrift, ikke nødvendigvis fyller kravene til odlingsjord nå. For å finne ut hvor terskelen ligger i dag, er en nærmere analyse av rettspraksis nødvendig.

Nedenfor skal det gås igjennom den høyesterettspraksis som foreligger etter at odelsloven av 1974 trådte i kraft. Jeg avgrenser min gjennomgang til de avgjørelser der Høyesterett eksplisitt har vurdert hvorvidt en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift” etter odl. § 1. Av de høyesterettsdommene som gjennomgås har alle, med unntak av Rt. 2007 s. 552 – Lid, blitt vurdert etter det gamle arealkravet på 10 dekar i odl. § 2. I alle avgjørelsene er det i underrettene rettskraftig avgjort at eiendommen fyller arealkravene i odl. § 2, og spørsmålet for Høyesterett har vært om eiendommen ”kan nyttast til landbruksdrift” etter odl. § 1, jf. § 23. Høyesterett har enstemmig avsagt alle avgjørelsene.

²⁵ Se Innst. O. nr. 60 (1973-1974) s. 3.

²⁶ Se pkt. 2.3.

2.3.2 Rt. 1987 s. 1052 – Havradalen

2.3.2.1 Hva var sakens faktum?

Den omtvistede eiendommen var en fjelleiendom i Vinje. Eiendommen Havradalen lå mellom 950 og 1 400 meter over havet, og var på 35 000 dekar. Eiendommen var ubebodd og hadde ingen veiforbindelse. Fjelleiendommen hadde tidligere vært drevet, men tidligere dyrket mark ble neddemmet i 1961, og dermed opphørte gårdsdriften. Gården bestod blant annet av et par setervoller som kunne gi grunnlag for gressproduksjon. Det var ikke omtvistet at Havradalen som jordbrukseiendom fylte arealkravene i odl. § 2. Spørsmålet for Høyesterett var om eiendommen kunne nyttes til ”landbruksdrift”, jf. odl. § 1.

2.3.2.2 Hvilke momenter tillegges vekt?

Høyesterett slutter seg i sin helhet til lagmannsrettens vurdering av setervollene, og kommer til at eiendommen ikke tilfredsstiller kriteriet ”kan nyttast til landbruksdrift” i odl. § 1. I vurderingen blir det lagt vekt på eiendommens beliggenhet, herunder at den lå langt unna veiforbindelse. Avgjørende for utfallet er at det ikke var praktisk-økonomisk å gjenoppta landbruksdriften på eiendommen, og at det ikke ville være påregnelig med slik drift i fremtiden da driften hadde vært uaktuell i en mannsalder.

2.3.2.3 Kommentar

Avgjørelsen er den første som vurderer vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift” etter odl. § 1 av 1974. Høyesterett konkluderer med at det i første omgang er de naturgitte mulighetene – jordens produktive evne – som skal tillegges vekt, men uttaler at det er riktig å trekke inn de praktisk-økonomiske mulighetene i vurderingen. Som tidligere nevnt åpner forarbeidene for at økonomi kan være et moment i vurderingen.²⁷

2.3.3 Rt. 1987 s. 1231 – Hjelmeland

2.3.3.1 Hva var sakens faktum?

Den omtvistede eiendommen lå i Hjelmeland kommune. Eiendommen bestod av to deler. Nedre del var på totalt 3,7 dekar, hvorav 3 dekar var dyrket jord som ble benyttet til gressproduksjon. 2,8 dekar var regulert til boligformål. Den øvre delen bestod av en utmarksteig på 74 dekar, hvorav 20 dekar var netto beiteareal, 25 dekar var plantefelt av gran, 4,5 dekar var myr, og resten var lauvskog og impediment. Det var ikke vei opp til øvre del. Gården var hele tiden bebodd.

2.3.3.2 Hvilke momenter tillegges vekt?

Høyesterett kommer i dette tilfellet frem til at eiendommen kan ”nyttast til landbruksdrift”. Den mest aktuelle driftsmåten av eiendommen var sauedrift, eventuelt sauedrift på den øvre delen og bærproduksjon på den nedre delen. Den sakkyndige i saken hadde uttalt at eiendommen kunne fø ca 10 sauer, forutsatt at det ble bygget vei til øvre del av eiendommen. Driftsoverskuddet av sauehold var anslått å ligge på mellom 7 000 og 9 000 kroner hvert år. Høyesterett kommer til at forutsetningene for landbruksdrift er til stede. Deretter uttales det på

²⁷ Se pkt. 2.2.2.

side 1237 i dommen, syvende avsnitt: ”Det driftsoverskudd som en slik bruksmåte gir er beskjedent. Jeg mener imidlertid at det må anses tilstrekkelig til å vise at landbruksdrift på eiendommen fremdeles kan være aktuelt. Det må antas at det ikke er uvanlig at driften på mindre bruk opprettsholdes på tilsvarende beskjedent grunnlag, selv om dette forutsetter inntekter også fra virksomhet utenom gården for å gi tilstrekkelig underhold.” Det legges i denne forbindelsen vekt på at det var sauedrift på eiendommen, noe som viste at den var drivverdig.

2.3.3.3 Kommentar

Denne avgjørelsen slår i likhet med Rt. 1987 s. 1052 - Havradalen²⁸ fast at økonomi står sentralt i vurderingen av om en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift” etter odl. § 1. At driften vil gå med overskudd, er et avgjørende moment for at det er aktuelt med videre drift på eiendommen. Det stilles ikke noen minstegrense for overskudd, men mellom 7 000 og 9 000 kroner var tilstrekkelig. Nedenfor vil jeg forsøke å angi hvor grensen for hva som er et tilskudd av betydning til familiens underhold, ligger i dag.

2.3.4 Rt. 1998 s. 450 – Vesterøya

2.3.4.1 Hva var sakens faktum?

Eiendommen lå på Vesterøya i Tysvær kommune og hadde kun tilgang med båt. Gården var på totalt 251 dekar, hvorav 20 dekar var overflatedyrket, 30 dekar var gjødslet beite, 29 dekar var lauvskog og resten, ca 172 dekar, var lyngmark. Det var ikke strømtilførsel på øya, og vann ble hentet fra en brønn. Eiendommen var ubebodd fra 1954 til 1964. I 1964 flyttet daværende eier ut til gården, og saueflokken ble bygd opp til mellom 35 og 40 vinterførede dyr. Det ble i tillegg dyrket grønnsaker, bær og frukt til eget bruk. I 1972 ble daværende eier pensjonert, og driften ble redusert. Etter eierens død i 1978 ble driften ytterligere nedbygd og senere avvirket i 1982. I 1983 ble eiendommen fraflyttet. Siden den tid ble eiendommen forpaktet bort som sauebeite til en leie på 3 000 kroner, senere 4 000 kroner per år.

2.3.4.2 Hvilke momenter tillegges vekt?

Problemstillingen Høyesterett oppstiller, er om det ut fra de rådende forhold eller sett i et lengre tidsperspektiv kan fremstå som realistisk at en fornuftig kjøper ville erverve eiendommen til landbruksdrift.²⁹ Det uttales at hvorvidt en eiendom kan nyttes til landbruksdrift, skal vurderes objektivt, og at de naturgitte og økonomiske mulighetene for landbruksdrift på eiendommen har ”sentral” betydning i vurderingen. Den aktuelle bruken av eiendommen, og karakteren av det området eiendommen ligger i, blir i denne forbindelse tillagt vekt. Da gården var fraflyttet ble spørsmålet om det var påregnelig at det på ny kunne bli startet opp slik virksomhet.

Høyesterett påpeker at det er urealistisk å tro at det ville bli etablert fast bosetning på eiendommen med sikte på sauehold. Ut i fra de sakkyndige rapportene som forelå ville kostnadene bli for store. Det ble også lagt vekt på at det ikke var aktuelt for erververen av eiendommen å bosette seg der, noe som gjorde oppstart mindre påregnelig. Eiendommen hadde mer karakter av fritidseiendom. En eventuell drift av eiendommen ville fremstå som hobbybruk, hvor ønsket om økonomisk vederlag for innsatsen trådte i bakgrunn.

²⁸ Se pkt. 2.3.2.

²⁹ Se Rt. 1998 s. 450 (s. 454).

Innledningsvis påpekes det i dommen at utleie til beiteformål ikke er landbruksdrift i odelslovens forstand.³⁰ Høyesterett kommer etter dette til at eiendommen ikke vil gi et økonomisk tilskudd av betydning til familiens underhold. Av den grunn var det ikke realistisk at eiendommen ville bli ervervet med sikte på landbruksdrift. Eiendommen på Vesterøya var dermed ikke odlingsjord etter odl. § 1.

2.3.4.3 Kommentar

Denne avgjørelsen, som de to tidligere, slår fast at den økonomiske avkastningen av eiendommen tillegges vesentlig vekt i vurderingen. De rettslige vurderingene som fremkommer i dommen, blir det i stor grad henvist til i de senere avgjørelsene i Høyesterett.³¹

2.3.5 Rt. 2000 s. 1634 – Store Døvik

2.3.5.1 Hva var sakens faktum?

Den omtvistede eiendommen lå i Strand kommune. Eiendommen hadde et areal på totalt 239 dekar, hvorav 14 dekar var dyrket jord, 9 dekar var innmark/gjødset beite og 126 dekar var utmark. Gården lå i et jordbruksområde med spredt bebyggelse, og det hadde alltid vært jordbruksdrift på eiendommen. Det hadde i lengre tid vært 20 vinterfødrede sauer på eiendommen. Erververen hadde planer om at gården skulle brukes som støttebruk.

2.3.5.2 Hvilke momenter tillegges vekt?

I vurderingen av om eiendommen kunne nyttes til landbruksdrift, uttaler Høyesterett på side 1640 til 1641 i dommen: "Lovgiver har i odelsloven § 2 satt en nedre grense for odlingsjord til 10 dekar jordbruksareal. I dette ligger etter min mening en forutsetning om at en eiendom som Store Døvik med et alminnelig godt jordbruksland som klart overstiger dette minsteareal, i utgangspunktet vil tilfredsstillende kravene til odlingsjord med mindre det foreligger spesielle grunner som gjør at eiendommen allikevel ikke kan påregnes nytt til landbruksdrift, jf. odelsloven § 1." Videre påpekes det at Store Døvik skiller seg fra forholdene i Vesterøya-dommen³² hvor eiendommen ikke på 15 år hadde vært nytt til landbruksdrift, og fast bosetning ikke ble ansett aktuelt. Det påpekes at saksforholdet ligner mer på forholdet i Hjelmeland-dommen³³, og at driftsgrunnlaget for denne eiendommen må sies å være bedre. Høyesterett kom til at eiendommen kunne "nyttast til landbruksdrift", jf. odl. § 1.

2.3.5.3 Kommentar

Vi ser at det også i denne dommen presiseres at økonomi tillegges vesentlig vekt i vurderingen. Her kom Høyesterett til at eiendommen gikk med overskudd, uten at det sies noe nærmere om hvor stort det økonomiske utbyttet var.

³⁰ Se Rt. 1998 s. 450 (s. 454).

³¹ Se Rt. 2000 s. 1634, Rt 2001 s. 561, Rt. 2002. 112, Rt 2004 s. 578 og Rt. 2007 s. 552.

³² Se pkt. 2.3.4.

³³ Se pkt. 2.3.3.

2.3.6 Rt. 2001 s. 561 – Nordtveiten

2.3.6.1 Hva var sakens faktum?

Den omtvistede eiendommen var en fjellgård ved Botsvann øverst i Setesdal i Bykle kommune. Eiendommen bestod av fire parseller på til sammen 3 478 dekar, samt en andel på 12,2 prosent i en fjellstrekning på ca. 76 000 dekar. Produktivt skogsareal utgjorde 260 dekar, og jordbruksareal utgjorde, etter en reduksjon på grunn av en vassdragsregulering på 1960-tallet, ca. 7 da. Eiendommen var bebodd fra 1660 til 1969. Den hadde ikke innlagt vann og fikk strøm gjennom solcellepanel. Det hadde vært diverse drift med kyr, sau og hest på eiendommen frem til 1963. Siden 1969 hadde gården kun vært brukt til fritidsformål. Det hadde etter dette blitt dyrket noen poteter til husbruk, men verken jorden eller skogen hadde blitt drevet. Alle gårdene rundt eiendommen var fraflyttet.

2.3.6.2 Hvilke momenter tillegges vekt?

Innledningsvis legger førstvoterende til grunn at eiendommen er å anse som en ren skogeiendom, og at det ikke er aktuelt å oppta noe jordbruksdrift på eiendommen. Dette er partene enige om.³⁴

Før Høyesterett tar stilling til om eiendommen er odlingsjord eller ikke, presiseres vurderingstemaet på side 566. Her uttales det: ”Etter min oppfatning følger det både av lovteksten og forarbeidene at kravene til størrelse er uttømmende regulert av § 2. Det som ligger i vilkåret i § 1 om at eiendommen må kunne nyttes til landbruksdrift, er for det første at de naturlige forutsetninger for landbruksdrift må være til stede. For det andre må det – ut fra de rådende forhold eller sett i et lengre tidsperspektiv – være realistisk – sannsynlig – at noen kan være interessert i å drive landbruk på eiendommen med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen, (...). Drift som bare har karakter av hobbybruk, kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord, ...”

Høyesterett uttaler så, ved å henvise til Rt. 2000 s. 1634 – Store Døvik, at også eiendommer som har karakter av støttebruk kan være odlingsjord, og at det ikke kan oppstilles noe krav om bestemt minsteavkastning.³⁵

Høyesterett går etter dette over til å vurdere om den konkrete eiendommen ”kan nyttast til landbruksdrift”. Ut i fra de opplysningene som forelå for Høyesterett, var det på det rene at de naturlige forutsetningene for skogsdrift var til stede. Det avgjørende for om eiendommen var odlingsjord, var dermed om det var ”realistisk å forvente at noen vil kunne tenke seg å drive eiendommen med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen.”³⁶ Deretter påpekes det at den driftsformen som vil være aktuell, hogst av ved til brensel, vil kaste lite av seg i forhold til de investeringer som må gjøres. Det legges videre vekt på at eiendommen hadde vært fraflyttet siden 1969, og at det siden da ikke var aktuelt med noe form for skogsdrift på eiendommen. I tillegg til hogst kunne eiendommen utnyttes til utleie av jaktrettigheter. Høyesterett uttaler at leieinntekter fra jaktrettigheter vil kunne anses som tilleggsinntekt til jord- eller skogsdriften. Utleie av jakt kunne imidlertid ikke danne det eneste eller vesentligste grunnlaget for å anse en eiendom som landbrukseiendom. Etter dette kom Høyesterett til at det ikke var realistisk å forvente at noen ville drive skogsdrift på eiendommen, med sikte på

³⁴ Se Rt. 2001 s. 561 (s. 565).

³⁵ Se Rt. 2001 s. 561 (s. 567).

³⁶ Se Rt. 2001 s. 561 (s. 567).

økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen. Eiendommen var av den grunn ikke odlingsjord etter odl. § 1.

2.3.6.3 Kommentar

Igjen ser vi at det økonomiske utbytte eiendommen gir, er av sentral betydning i vurderingen. I dommen slås det fast at det ikke kan oppstilles noe minstekrav til overskuddets størrelse. Uttalelsen om at utleie av jaktrettigheter kun utgjør en tilleggsinntekt der jorden eller skogen ellers kaster nok av seg, er som vi skal se nedenfor,³⁷ av betydning.

2.3.7 Rt. 2002 s. 112 – Gisløys

2.3.7.1 Hva var sakens faktum?

Eiendommen var en fjellgård i Vinje kommune. Gården hadde ikke tilknytning til strøm, vann eller offentlig kloakk, og hovedhuset var ikke beboelig ut i fra dagens standard. Eiendommen hadde et samlet areal på 20 000 dekar, hvorav 23 dekar var jordbruksareal i form av gjødslet beitemark, ca. 3 150 dekar var skog, hvorav ca. 355 dekar var produktiv barskog og 2 100 dekar var produktiv bjørkeskog. Til eiendommen hørte det en seter med to hytter der den ene var oppført i 1977 og i forholdsvis god stand. Det hadde ikke vært drift eller bosetning på gården siden 1947, med mulig unntak av noe slått tidlig på 1950-tallet. Beitearealet var, sammen med den eldste setershytta, bortleid til et beitelag. Bortsett fra noe hugst til husbehov var det ikke drevet skogsdrift på eiendommen.

2.3.7.2 Hvilke momenter tillegges vekt?

Etter å ha gått igjennom tidligere rettspraksis, oppstiller Høyesterett spørsmålet om ”det er påregnelig at noen vil erverve eiendommen med sikte på slik drift, og om driften i tilfelle vil gi et tilskudd av betydning for en families underhold”. Deretter uttales det: ”Selv om det ikke kan stilles opp noe minstekrav til avkastning, er det klart at størrelsen av det tilskuddet driften kan ventes å gi, må tillegges betydning ved denne påregnelighetsvurderingen.”³⁸ Den bruken som var aktuell på eiendommen, var skogsdrift, som aldri tidligere hadde vært drevet der. Det årlige bidraget fra skogteigen ble anslått å være 5 000 kroner. I tillegg hadde eiendommen løvskog som ville kunne gi et visst utbytte. Høyesterett kom til at sannsynligheten for at noen ville starte opp skogsdrift med sikte på så liten avkastning, var liten.

Eiendommen hadde tilleggsinntekter fra småviltjakt-, fiske og hytteutleie på 8 000 kroner. Det var ikke usannsynlig at disse inntektene kunne økes, blant annet ved også å leie ut storviltjakten. Høyesterett uttaler at disse inntektene kunne bli tatt med i vurderingen som tilleggsinntekter, hvis skogen kastet tilstrekkelig av seg.³⁹ Høyesterett kom til at skogen ikke gav det overskudd som krevdes etter rettspraksis, og at eiendommen av den grunn ikke kunne nyttes til landbruksdrift.

2.3.7.3 Kommentar

Det uttales i dommen ikke noe konkret om hvilken avkastning som kreves fra driften, men det fremgår at avkastningens størrelse har betydning for vurderingen. En mulig avkastning på 5

³⁷ Se pkt. 3.3.

³⁸ Se Rt. 2002 s. 112 (s. 118).

³⁹ Se Rt. 2002 s. 112 (s. 119).

000 kroner var her for lite til at noen ville starte med skogsdrift. Uttalelsen om at utleieinntekter kun kan tillegges betydning hvis skogsdriften alene gir ”tilstrekkelig” avkastning, vil bli nærmere belyst senere.⁴⁰

2.3.8 Rt. 2007 s 552 – Lid

2.3.8.1 Hva var sakens faktum?

Eiendommen lå i Lindås kommune, ca. 12 kilometer fra kommunesenteret Knarvik og ca. 35 kilometer fra Bergen sentrum. Gårdens samlede areal var på 140 dekar. Jordbruksarealet var på 19 dekar, hvorav 9,5 dekar var overflatedyrket jord og 9,5 dekar gjødslet beitejord. Skogsarealet var på 113 dekar, hvorav 95 dekar var produktiv skog og 18 dekar var beite. Til eiendommen hørte en 1/48 ideell andel av gnr. 224, bnr. 13 i Steinseterdalen og en 1/8 del av en hytte. Dette området ble tidligere benyttet som fjellbeite for sau. Eiendommen bestod av to teiger. På innmarksteigen var gårdsbebyggelsen oppført. Gårdsbebyggelsen bestod av et våningshus, en driftsbygning, et annet bolighus – opprinnelig bygget for birøkt, og et stabbur. Utmarksteigen lå noen hundre meter fra innmarksteigen. En kommunal gruset vei gikk fra innmarksteigen til utmarksteigen. I 1950 til 1960-årene ble det dyrket frukt på eiendommen. I tiden etter dette ble det forsøkt med sauehold, bærproduksjon, biehold og hestehold. Fra og med 1990 hadde driften i det alt vesentligste vært nedlagt.

2.3.8.2 Hvilke momenter tillegges vekt?

Etter en gjennomgang av rettspraksis oppstiller førstvoterende som vurderingstema ”om det fremstår som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift.” Videre uttales det: ”Sentrale elementer i denne vurderingen er de naturgitte og økonomiske muligheter for slik drift”.⁴¹ Innledningsvis i vurderingen pekes det på at det ikke er en presumsjon for at eiendommer som fyller arealkravet i § 2, er å anse som odlingsjord. Det presiseres at vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift” først kommer til anvendelse når eiendommen oppfyller arealkravet, og at begge vilkårene således må være oppfylt.

En aktuell driftsform på eiendommen var skogsdrift. Skogen hadde ikke tidligere vært drevet. Lagmannsretten hadde lagt til grunn at skogsdriften ville gi et årlig overskudd på 10 000 kroner. Høyesterett fant at skogsdrift ville kunne gi et mulig mindre økonomisk overskudd, men at dette overskuddet ikke var så høyt som det lagmannsretten hadde lagt til grunn. Videre kom Høyesterett til at det mulige overskuddet ikke var nok til at det kunne antas at en fornuftig kjøper ville være interessert i å erverve eiendommen for å drive skogsdrift.⁴²

En annen inntektsmulighet var utleie av stabburet og ”biehuset”. Det ble lagt til grunn at slik utleie ville gi et årlig dekningsbidrag på 20 000 kroner. Høyesterett påpeker at utleieinntekter ikke alene kan anses som inntekt av landbruksdriften, men kun er å anse som tilleggsinntekter.⁴³ Videre påpekes det at tilleggsinntektene ikke kan utgjøre det vesentligste grunnlaget for å anse en eiendom som landbrukseiendom.⁴⁴ I denne saken utgjorde utleieinntektene minst to tredjedeler av inntektsgrunnlaget. Etter en objektiv vurdering av eiendommen kom Høyesterett til at eiendommen ikke var odlingsjord etter odl. § 1.

⁴⁰ Se pkt. 3.3.3.3.

⁴¹ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 41).

⁴² Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 49).

⁴³ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 46).

⁴⁴ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 47).

2.3.8.3 Kommentar

Igen ser vi at den økonomiske avkastningen eiendommen kan gi, står sentralt, uten at det oppstilles noen minstegrense for hva som anses å være et tilskudd av betydning til familiens underhold. Det slås fast at inntekter fra utleie av boliger vil kunne regnes som en tilleggsinntekt til landbruksdriften. Avslutningsvis i dommen viser Høyesterett til utvalgets forslag i NOU 2003:26 og påpeker at odl. § 1 slik den i dag lyder er prosessdrivende, og at en retts teknisk enklere løsning er ønskelig.

3. AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER

3.1 Innledning

En gjennomgang av gjeldende rett reiser en rekke spørsmål. Nedenfor skal jeg forsøke å belyse noen av disse. Om en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift”, skal vurderes objektivt, der det må foretas en konkret helhetsvurdering av eiendommen i saken. Hvilke spørsmål som oppstår i de forskjellige tvistene, og utfallet av dem, vil dermed kunne variere.

3.2 Hva er vurderingstemaet?

Det første spørsmålet i en tvist om hvorvidt en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift”, er hva vurderingstemaet er. Forarbeidene angir at det avgjørende er om det er påregnelig med landbruksdrift på eiendommen.⁴⁵ Rettspraksis har formulert vurderingstemaet ulikt,⁴⁶ men det avgjørende er om det fremstår som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift.⁴⁷

3.3 Fremstår det som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift?

3.3.1 Innledning

Det fremgår av rettspraksis at avgjørende elementer i vurderingen av om det er realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift, er de naturgitte og økonomiske mulighetene for slik drift.⁴⁸ I dette ligger det altså to vurderinger. For det første er det en vurdering av eiendommens driftspotensial – om det kan drives landbruk på den. I tillegg oppstilles det et krav om at den aktuelle driften må gi slik avkastning at en fornuftig person vil drive eiendommen.

3.3.2 De naturgitte mulighetene – kan det drives landbruk på eiendommen?

3.3.2.1 Innledning

Når domstolen avgjør hvorvidt de naturgitte mulighetene for landbruksdrift på eiendommen er til stede, foretas det en konkret objektiv vurdering. Det forutsettes her at eiendommen har

⁴⁵ Se pkt. 2.2.2.

⁴⁶ Se Rt. 1998 s. 450 (s. 454), Rt. 2001 s. 561 (s. 566), Rt. 2002 s. 112 (s. 118), Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 41).

⁴⁷ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 41).

⁴⁸ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 41).

tilstrekkelig areal til å fylle arealkravene i odl. § 2, og spørsmålet blir da om arealene ”kan nyttast til landbruksdrift”.

I vurderingen av om det er realistisk med landbruksdrift på eiendommen, gjør en rekke momenter seg gjeldende. Blant annet eiendommens driftspotensial, eiendommens beliggenhet, herunder området rundt eiendommen, hvilken standard bebyggelsen har, om eiendommen har vei, vann, kloakk og strøm, og om eiendommen er beboelig eller ikke.

3.3.2.2 Eiendommens driftspotensial

Når det skal vurderes hvorvidt en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift”, må man ta utgangspunkt i eiendommens driftspotensial. Her vil eiendommens størrelse, og kvaliteten på arealene utgjøre en viktig indikator.

I en aktuell konflikt fremskaffer partene i alminnelighet sakkyndige uttalelser om hvilke former for landbruksdrift de antar kan drives på eiendommen, og hvor mye overskudd slik drift vil kunne gi. De sakkyndige vurderingene er beregninger, og retten må ta stilling til om de fremstår som realistiske.

Et spørsmål er hva som faller innunder begrepet ”landbruksdrift”. Som tradisjonell landbruksdrift regnes dyrking av jorden, herunder blant annet bær- og grønnsaksdyrking og gartneridrift. Dyrehold – for melk eller kjøttproduksjon – hører til tradisjonell landbruksdrift, og det samme gjør skogsdrift. Det er klart at dette er driftsmåter som omfattes av ”landbruksdrift” i odelsrettslig forstand.⁴⁹

Forarbeidene sier ikke noe om jakt på små- eller storvilt og fiske er å anse som ”landbruksdrift”. Tradisjonelt var jaktrettighetene knyttet til landbrukseiendommene. I dag er det riktignok slik at jaktrettighetene tilhører grunneieren, men jakten er ofte organisert slik at allmennheten får tilgang ved å betale et vederlag i form av jaktkort eller lignende. Spørsmålet er om utviklingen har ført til at jakt ikke lenger er å anse som tradisjonell landbruksdrift. Når man jakter, utnytter man de ressursene naturen kaster av seg. Etter min mening er jakt å anse som ”landbruksdrift” i odelsrettslig forstand, selv om allmennheten i dag får tilgang til jaktrettighetene.

Et spørsmål er om det alltid er ”landbruksdrift” når eieren driver med en av disse formene for drift, for eksempel dyrehold, eller om det kan tenkes situasjoner som faller utenfor begrepet. Tradisjonelt har for eksempel hesten vært et nødvendig dyr på en landbrukseiendom. Før utviklingen gav oss maskindrevne traktorer, var det hesten som ble brukt som drakraft både i jord- og skogbruket. I dag har hesten sjelden den funksjonen. Dersom eieren har hester på landbrukseiendommen, vil man fortsatt si at disse inngår som en del av landbruksdriften. Men hva med de tilfeller der eieren har etablert et ridesenter på eiendommen?

Spørsmålet er om vi er så langt unna tradisjonell landbruksdrift, at inntekter fra et ridesenter må regnes som tilleggsinntekt i odelsrettslig forstand.⁵⁰ Landbruket står ovenfor store utfordringer. Slik samfunnsutviklingen har vært, har det blitt mindre lønnsomt å drive tradisjonell landbruksdrift. Utviklingen gjør at eiere av landbrukseiendommer må finne nye inntektskilder. Dette er argumenter som taler for å tolke begrepet ”landbruksdrift” utvidende. At hesten er et tradisjonelt landbruksdyr, taler også for at ridesenter er å anse som

⁴⁹ Se NOU 1972:22 s. 43, og for eksempel Rt 1987 s. 1231.

⁵⁰ Se pkt. 3.3.3.3.

”landbruksdrift”. På den annen side skiller ridesenter seg ut fra annet dyrehold, da det er snakk om produksjon av tjenester og ikke varer, som for eksempel kjøtt, melk, egg og ull. Det er argumenter som taler mot at et ridesenter er å anse som ”landbruksdrift”.

Tilsvarende resonneringer kan vi tenke oss for mange utnyttelsesmåter. Er hundeoppdrett ”landbruksdrift”? Hva med eieren som pløyer opp jordbruksarealene og lager golfbane? Hva med plenproduksjon? Eller hva med eieren som driver industrialisert eggproduksjon til forskjell fra tradisjonell eggproduksjon med frittgående høner? Vurderingen her er skjønnsmessig, og det er vanskelig å si noe sikkert om hva Høyesterett ville ha kommet til. Jeg er av den oppfatning at det er mest hensiktsmessig å holde fast ved det tradisjonelle landbruksbegrepet, slik at utnyttelsesmåter markant utover det, anses som tilleggsinntekter. En slik løsning vil skape best forutberegnelighet. Betydningen av at inntektene regnes som en ”tilleggsinntekt”, kommer jeg tilbake til i punkt 3.3.3.3.

Om eiendommen er i drift eller ikke, er et sentralt bevismoment i vurderingen av om den kan nyttes til landbruksdrift. At eiendommen er i drift, er et tungtveiende argument for at de naturgitte forutsetningene for landbruksdrift er til stede. I Rt. 2000 s. 1634 – Store Døvik,⁵¹ uttaler Høyesterett: ” Store Døvik (...) har hele tiden vært nyttet til landbruksdrift. (...) Jeg finner etter dette at det fremstår som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift”.⁵²

Dersom landbruksdriften på en eiendommen er nedlagt, blir spørsmålet om det er realistisk at det på ny kan bli startet opp slik virksomhet, sett hen til de startomkostninger dette i alminnelighet vil medføre.⁵³ I Rt. 1987 s. 1052 – Havradalen,⁵⁴ hvor Høyesterett kom til eiendommen ikke kunne ”nyttast til landbruksdrift”, hadde eiendommen vært ute av drift siden 1961. Høyesterett kom til at det ikke var realistisk med drift i overskuelig fremtid, og uttaler at: ”Når driften dertil har vært uaktuell i en mannsalder, (...) finner jeg at lagmannsrettens rettsanvendelse må være holdbar.”⁵⁵

I de tilfeller der Høyesterett har kommet til at eiendommene ikke kan nyttes til landbruksdrift, har alle gårdene vært ute av drift, i kortere eller lengre tid.⁵⁶ Det er også slik at i de tilfeller der Høyesterett har kommet til at eiendommene er odlingsjord, har det vært drift på eiendommene.⁵⁷

Ved at eiendommen er i drift, ser man at de naturgitte mulighetene for landbruksdrift er til stede. Det fremstår som mer realistisk at en fornuftig person vil erverve eiendommen til landbruksdrift, dersom tidligere eier har drevet den. Det må antas at tidligere eier ikke hadde drevet landbruksdrift på eiendommen, hvis han ikke hadde funnet det regningsvarende.

Når driften ligger nedlagt på en eiendom, holdes ikke jord og bygninger ved like. Jordbruksarealer gror igjen og bygninger forfaller. Det gjør at kostnaden ved å gjenoppta landbruksdriften blir høyere. I Rt. 2007 s. 552 – Lid,⁵⁸ uttaler Høyesterett: ”Det vesentligste

⁵¹ Se pkt. 2.3.5.

⁵² Se Rt. 2000 s. 1634 (s. 1641).

⁵³ Se Rt. 1998 s. 450 (s. 454). Her brukes begrepet ”påregnelig”, men begrepet har samme meningsinnhold som ”realistisk”. Jeg velger å bruke ”realistisk”, i og med at det begrepet blir brukt i Rt. 2007 s. 552.

⁵⁴ Se pkt. 2.3.2.

⁵⁵ Se Rt. 1987 s. 1052 (s. 1054).

⁵⁶ Se Rt. 1987 s. 1052, Rt. 1998 s. 450, Rt. 2001 s. 561, Rt. 2002 s. 112 og Rt. 2007 s. 552.

⁵⁷ Se Rt. 1987 s. 1231 og Rt. 2000 s. 1634.

⁵⁸ Se pkt. 2.3.8.

utstyret er solgt og driftsbygningen vil, (...) måtte oppgraderes før den kan nyttes til dyrehold. Det fremstår da for meg som lite realistisk å anta at en fornuftig kjøper vil være interessert i å overta eiendommen for å drive jordbruksarealet på eiendommen.”⁵⁹ Kostnaden med å gjenoppta landbruksdriften, og dermed hvor realistisk det fremstår, vil variere alt etter hvor lenge driften har vært nedlagt, og i hvilken stand eiendommen er.

Etter dette må det legges til grunn, at dersom driften er nedlagt, og det ikke skyldes personlige forhold hos tidligere eier, skal det mer til før det anses realistisk at det på nytt kan bli startet opp landbruksdrift på eiendommen. Med ”personlige forhold” menes her omstendigheter som for eksempel sykdom, tid eller lyst, i motsetning til de tilfeller der tidligere eier har hatt et ønske om, og mulighet til å drive med landbruksdrift på eiendommen, men ikke har gjort det fordi han ikke har funnet det regningssvarende.

Hvorvidt det er realistisk med drift av eiendommen, skal vurderes objektivt. At tidligere eier ikke har funnet det regningssvarende å drive med landbruksdrift på eiendommen, er imidlertid et bevismoment som tillegges vekt i denne vurderingen.

3.3.2.3 Eiendommens beliggenhet

Et annet moment er eiendommens beliggenhet. Her må man se på om andre eiendommer rundt gården har lagt ned driften, om det har noen betydning hvilken betegnelse området er gitt i kommuneplanen, og om eiendommen ligger sentrumsnært eller ikke.

I Rt. 1987 s. 1052 – Havradalen,⁶⁰ la Høyesterett vekt på at eiendommen lå 900 meter over havet, og at eiendommen lå langt fra vei. Disse faktorene, herunder at det ikke var praktisk-økonomisk å gjenoppta landbruksdrift på eiendommen, gjorde at Høyesterett kom til at eiendommen ikke kunne nyttes til landbruksdrift.

I Rt. 2007 s. 552 – Lid,⁶¹ var tilfellet at eiendommen lå i et typisk landbruksområde med mange mindre småbruk rundt seg. Driften på småbrukene var nedlagt. Naboen til eiendommen var eier av det eneste bruket i bygden hvor det fremdeles ble drevet med sau og storfe. Han slo gresset på 12 nedlagte bruk hvor Lid var et av de minste.⁶² Her kom Høyesterett til at eiendommen ikke kunne nyttes til landbruksdrift.

Dersom gården ligger i et landbruksområde, der driften på nesten alle eiendommene rundt er nedlagt, medfører det at gjenopptakelse av landbruksdrift på gården fremstår som mindre realistisk.

I Rt. 2000 s. 1634 – Store Døvik,⁶³ uttaler Høyesterett at eiendommen ”ligger i et jordbruksområde med spredt boligbygging. (...) I kommuneplanen er eiendommen utlagt til landbruks-, natur og friluftsområder (LNF).”⁶⁴ Etter å ha gått igjennom betydningen av at eiendommen ligger i et LNF-område, uttaler Høyesterett avslutningsvis: ”Store Døvik ligger i et tradisjonelt jordbruksområde (...). Eiendommen må sies å være typisk for mindre bruk i

⁵⁹ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 48).

⁶⁰ Se pkt. 2.3.2.

⁶¹ Se pkt. 2.3.8.

⁶² Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 10).

⁶³ Se pkt. 2.3.5.

⁶⁴ Se Rt. 2000 s. 1634 (s. 1639).

denne delen av landet.”⁶⁵ I denne saken kom Høyesterett til at det fremsto som realistisk at en fornuftig kjøper ville erverve eiendommen til landbruksdrift.

Etter dette må det kunne legges til grunn at i de tilfeller der eiendommen ligger i et typisk landbruksområde, regulert som et LNF-område i kommuneplanen, taler det for at eiendommen kan nyttes til landbruksdrift.

Ligger eiendommen nær byen, må man se på om det er ønsket om å bo på eiendommen som er fremtredende, og ikke å drive landbruk. For mange utgjør sentrumsnære landbrukseiendommer attraktive boligeiendommer. Begrunnelsen er at man bor landlig til, samtidig som man har kort avstand til større byer. Urbaniseringen fører til at store byer vokser. I Oslo har vi mange eksempler på at landbrukseiendommer har blitt ekspropriert. På arealer der man før i tiden drev landbruk, er det nå kjøpesenter og høyblokker.⁶⁶ Igjen kan betegnelsen i reguleringsplanen være et moment. Er området regulert til boligformål, kan det tale for at det er boverdien på eiendommen som er den vesentligste, og ikke landbruksverdien.

3.3.2.4 Eiendommens mulighet for bosettelse

I vurderingen av om det fremstår som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift, har det betydning om erververen kan bosette seg på eiendommen eller ikke. Herunder om det er vei, vann, strøm og kloakk på eiendommen.

I Rt. 1998 s. 450 – Vesterøya,⁶⁷ uttaler Høyesterett: ”Det er etter mitt syn urealistisk å tro at det vil bli etablert fast bosetning på eiendommen med sikte på sauehold. I så fall ville det være nødvendig med en meget omfattende rehabilitering av våningshuset. I tillegg kommer etablering av strømforsyning, vann og avløp. Selv om det kan tenkes brukere som vil nøye seg med løsninger som er enkle i forhold til vanlig standard i dag, vil det under enhver omstendighet være behov for betydelige investeringer i tillegg til kjøpesummen for eiendommen. (...) [D]en omstendighet at det ikke vil være aktuelt for en erverver å bosette seg på eiendommen, innebærer etter mitt syn at det er mindre påregnelig med landbruksdrift der enn dersom dette hadde vært aktuelt.”⁶⁸

Det er her et bevismoment om eiendommen er bebodd eller ikke. At eiendommen er bebodd viser det at det er mulig å bosette seg på eiendommen. Det er ikke et vilkår at man må kunne bosette seg på eiendommen for at den er odlingsjord.⁶⁹ Men dersom forutsetningene for å bosette seg på eiendommen, etter nåtidens standard ikke er tilstede, er det mindre realistisk at eiendommen vil bli benyttet til landbruksdrift. For rene skogseiendommer der skogsdrift ikke forutsetter at man bor på eiendommen, må dette momentet tilleggs ingen eller mindre vekt.

⁶⁵ Se Rt. 2000 s. 1634 (s. 1641).

⁶⁶ Jf. for eksempel Linderud gård, Frogner gård m.m.

⁶⁷ Se pkt. 2.3.4.

⁶⁸ Se Rt. 1998 s. 450 (s. 455).

⁶⁹ Reglene om bo- og driveplikt på landbrukseiendommen har ingen betydning i denne sammenheng. De reglene kommer først inn i bildet dersom eiendommen er å anse som odlingsjord, se odl. § 27 flg.

3.3.3 De økonomiske mulighetene – hvor mye avkastning må landbruksdriften gi?

3.3.3.1 Innledning

Det følger av forarbeidene at eiendommen må gi et tilskudd av betydning til familiens underhold for at det skal kunne sies at den kan ”nyttast til landbruksdrift”.⁷⁰ Spørsmålet er hva som er et tilskudd av betydning, og dernest hvilke inntekter som skal tas med i beregningen.

3.3.3.2 Hva er et tilskudd av betydning?

Forarbeidene uttaler ingen ting om hva som er et tilskudd av betydning til familiens underhold. Rettspraksis har heller ikke uttalt noe eksplisitt om hvor terskelen ligger. Flere beregningsmåter har imidlertid vært anført.

I Rt. 2001 s. 561 – Nordtveiten,⁷¹ anførte parten som mente at eiendommen ikke kunne løses på odel, at det måtte stilles et krav om en nettoavkastning på minst 1 G (grunnbeløpet i folketrygden⁷²) for at en eiendom skulle kunne anses som odlingsjord.⁷³ Til dette uttaler Høyesterett: ”Dette er jeg ikke enig i. (...) Etter min oppfatning kan det heller ikke oppstilles krav om noen bestemt minsteavkastning.”⁷⁴

Ved å oppstille et krav om en bestemt minsteavkastning vil vurderingen av om eiendommen gir et tilskudd av betydning, bli mer forutberegnelig. Istedenfor å benytte 1 G som grense, kan man se på hvilke omsetningskrav som følger av merverdiavgiftsloven. Det følger av mval. § 10 at registreringspliktige næringsdrivende skal betale avgift. Av mval. § 28 følger det at registrering skal skje når den næringsdrivendes omsetning og avgiftspliktige uttak av varer og tjenester til sammen har oversteget 50 000 kroner i en periode på 12 måneder. Det er her snakk om bruttoavkastning, slik at kostnader ved driften ikke er trukket fra.

Et annet alternativ kan være å sette grensen likt kravet for produksjonstilskudd i landbruket. Grunnvilkåret for at en landbrukseiendom skal motta produksjonstilskudd er at virksomheten er registrert i Enhetsregisteret. Videre må den være registrert som merverdiavgiftspliktig, eller ha hatt en samlet omsetning på uttak av varer og tjenester på til sammen 20 000 kroner⁷⁵ i løpet av de siste 12 månedene.⁷⁶

I de dommene hvor Høyesterett har sagt noe om overskuddet, har det vært snakk om forholdsvis liten avkastning. Spørsmålet er hvor terskelen ligger i dag. Betyr et tilskudd av betydning til familiens underhold det samme nå som det gjorde for 30 år siden?

I Rt. 1987 s. 1231 – Hjelmeland,⁷⁷ uttaler Høyesterett at et driftsoverskudd på mellom 7 000 og 9 000 kroner er beskjedent, men at det anses ”tilstrekkelig” til å vise at landbruksdrift på eiendommen fremdeles kan være aktuelt.⁷⁸

⁷⁰ Se pkt. 2.2.

⁷¹ Se pkt. 2.3.6.

⁷² Grunnbeløpet i folketrygden tilsvarte 1. mai 2007 66 812 kroner, jf. ftrl. § 1-4.

⁷³ Se Rt. 2001 s. 561 (s.564).

⁷⁴ Se Rt. 2001 s. 561 (s. 566 og s. 567)

⁷⁵ Merk: Ved lovendring 16. juni 2004 nr. 1027 ble beløpet hevet fra 20 000 til 30 000 kroner. Men ved lovendring 28. juni 2007 nr. 730 ble beløpet igjen senket til 20 000 kroner.

⁷⁶ Se FOR 2002-03-22: § 3.

⁷⁷ Se pkt. 2.3.3.

⁷⁸ Se Rt. 1987 s. 1231 (s. 1237).

I Rt. 2002 s. 112 – Gisløys,⁷⁹ hadde de sakkyndige kommet til at tilskuddet fra skogsdriften ville være på rundt 5 000 kroner årlig. Her kom Høyesterett til at inntekten var for lav til at en fornuftig kjøper ville starte med skogsdrift på eiendommen.⁸⁰

I Rt. 2007 s. 552 – Lid,⁸¹ hadde lagmannsretten kommet til at skogsdriften kunne gi et overskudd på rundt 10 000 kroner årlig. Høyesterett bemerket at lagmannsretten da ikke hadde trukket fra alle de nødvendige kostnadene ved å drive skogen. Det medførte at det årlige overskuddet på skogsdriften ville være lavere.⁸² Videre hadde lagmannsretten kommet til at utleie av boligene ville gi et overskudd på 20 000 kroner i året, og at det årlige tilskuddet dermed samlet ville komme på 30 000 kroner. Høyesterett bemerket at når inntekten fra skogen ikke var høyere enn noe i underkant av 10 000 kroner, kunne utleieinntektene på 20 000 kroner ikke medføre at eiendommen vår å anse som landbrukseiendom.⁸³

Å si noe konkret om hva som er et tilskudd av betydning, er vanskelig. I 1987 var et overskudd på mellom 7 000 og 9 000 kroner årlig et tilskudd av betydning. Det kan anføres at en indeksregulering av det beløpet vil angi hvor terskelen ligger i dag. 7 000 kroner indeksregulert etter Statistisk sentralbyrås konsumprisindekskalkulator, tilsvarte januar 2008 11 777 kroner. 9 000 kroner tilsvarte per januar 2008 15 141 kroner.

Utviklingen i samfunnet, spesielt lønnveksten de siste årene, gjør trolig at grensen settes for lavt, dersom den legges likt som det indeksregulerte beløpet. Jeg antar at hvis en eiendom gir et årlig overskudd på mellom 20 000 og 30 000 kroner, vil den gi et tilskudd av betydning.

Et annet spørsmål er om grensen for hva som anses som et tilskudd av betydning til familiens underhold, skal være den samme over hele landet. Kan vi objektivt kreve at en eiendom på Østlandet og Vestlandet skal gi like mye avkastning? Har eierne av eiendommene lik oppfatning av hva som er et tilskudd av betydning, og spiller en slik oppfatning noen rolle?

Det er et faktum at to like store eiendommer kan gi forskjellig avkastning. Avkastningen kan variere blant annet etter jordkvaliteten og klimaet der eiendommen ligger. Det er videre slik at enkelte eiere kan ha et ønske om å opprettholde driften på et mer beskjedent grunnlag enn andre. Å differensiere etter hvor i landet eiendommen ligger, kan være uheldig. Jeg antar imidlertid at driften på landbrukseiendommer i distriktet blir opprettholdt lengre enn på sentrumsnære eiendommer. Grunnen til det, er at det generelt er lettere å skaffe seg arbeid og således annen inntekt i mer sentrumsnære strøk. Når muligheten til å få arbeid utenfor eiendommen er tilstede, og slikt arbeid kanskje gir en større inntekt etter arbeidsinnsats, vil eieren av eiendommen lettere legge ned driften. Det er faktorer som gjør at man kan anføre at en sentrumsnær eiendom må kaste mer av seg for at det skal fremstå som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve den til landbruksdrift.

Til dette skal det bemerkes at odelslovsutvalgene både i NOU 1972:22 og NOU 2003:26 reiser spørsmål om arealkravene i odl. § 2 skal være like over hele landet.⁸⁴ Utvalgene påpeker at det er vanskelig å finne et minstekrav som er rettferdig i landsmålestokk, men at en

⁷⁹ Se pkt. 2.3.7.

⁸⁰ Se Rt. 2002 s. 112 (s. 119).

⁸¹ Se pkt. 2.3.8.

⁸² Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 44).

⁸³ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 47).

⁸⁴ Se NOU 1972:22 s. 44, høyre spalte, og NOU 2003:26 s. 92.

lik arealgrense vil være mer forutberegnelig. Selv om dette gjelder arealkravene i odl. § 2, vil de samme hensynene, etter min mening, gjøre seg gjeldende i spørsmålet om et tilskudd av betydning skal differensieres etter eiendommens geografiske beliggenhet.

Å oppstille forskjellige grenser for hva som er et tilskudd av betydning etter hvor eiendommen geografisk ligger, kan føre til stor usikkerhet. Selv om en lik grense kan slå hardt ut for enkelte, og virke for lav for andre, er jeg av den oppfatning at en lik grense skaper best forutberegnelighet og dermed rettssikkerhet.

På den andre siden skal det foretas en konkret helhetsvurdering av eiendommen. Det gjør at det muligens kan hevdes at grensen for hva som er et tilskudd av betydning, tilpasses de forhold jeg har pekt på over.

3.3.3.3 Hvilke inntekter tas med i beregningen?

I punkt 3.3.2.2. har jeg drøftet hva som er ”landbruksdrift”. Etter rettspraksis er utgangspunktet at det er driftsmåtene som er å anse som ”landbruksdrift”, som må gi et tilskudd av betydning til familiens underhold. Hva som anses som et tilskudd av betydning har jeg drøftet i punktet over. Mange av landets eiendommer har imidlertid tilleggsinntekter fra for eksempel utleie av eiendomsarealer, beite, jaktrettigheter og bebyggelse. Høyesterett har gjennom sin praksis åpnet for at disse inntektene kan tas med i vurderingen av om eiendommen gir et tilskudd av betydning til familiens underhold, forutsatt at inntektene fra landbruksdriften er av en viss størrelse. Spørsmålet blir dermed hva som er å anse som en tilleggsinntekt, og hvilken betydning disse inntektene har i vurderingen av om eiendommen er odlingsjord.

Er all alternativ virksomhet som eieren driver i tillegg til landbruksdriften en relevant tilleggsinntekt i odelsrettslig forstand? I prinsippet kan man spørre seg om det burde oppstilles et vilkår om at det kun er utleie til landbruksdrift som er relevant. Eksempler på dette er utleie av jaktrettigheter, beitearealer, og jordbruksarealer for produksjon av mat. Høyesterett har imidlertid åpnet for at også boligutleie er en relevant tilleggsinntekt.⁸⁵ Grensen for hva som er relevant og ikke, blir dermed vanskelig å trekke. Det finnes mange alternative driftsmåter på en landbrukseiendom.⁸⁶ Når Høyesterett lar utleie være en relevant tilleggsinntekt, gjør det at grensen må trekkes romslig. Det medfører at for eksempel gårdsturisme, tomtefeste, og de utnyttelsesmåter som nevnt ovenfor,⁸⁷ må anses som tilleggsinntekter til landbruksdriften.

Spørsmålet er hvilken betydning disse inntektene har i vurderingen av om eiendommen kan nyttes til landbruksdrift. I Rt. 2002 s. 112 – Gisløys,⁸⁸ hadde eiendommen utleiemuligheter av jaktrettigheter, fiskerettigheter, og en støl med hytte, som gav eiendommen inntekter. Til dette uttaler Høyesterett at det var ”... på disse områdene eiendommens potensiale først og fremst synes å ligge. Dette er ikke i seg selv til hinder for odelsløsning, og inntektene kunne, dersom skogsdriften hadde vært på et tilstrekkelig nivå, vært tatt i betraktning som et tilleggsmoment. Det samme gjelder inntektene fra beitet med tilhørende hytte. ...”.⁸⁹

⁸⁵ Se Rt. 2007 s. 552.

⁸⁶ Se pkt. 3.3.2.2.

⁸⁷ Se pkt. 3.3.2.2.

⁸⁸ Se pkt. 2.3.7.

⁸⁹ Se Rt. 2002 s. 112 (s. 119).

I Rt. 2007 s. 552 – Lid,⁹⁰ der det var tale om tilleggsinntekter fra utleie av bolig, uttales det at utleie av boligene er å anse som en støtteinntekt.⁹¹ Videre uttales det at "... etter mitt syn kan tilleggsinntekter ikke utgjøre det vesentligste grunnlaget for å anse en eiendom som landbrukseiendom."⁹²

I dette ligger det at inntekter fra driftsmåter som ikke er å anse som landbruksdrift, som for eksempel utleie, kan tas med i vurderingen av om eiendommen gir et tilskudd av betydning til familiens underhold. Det er imidlertid et vilkår at landbruksdriften må kaste "tilstrekkelig" av seg, før disse inntektene tas med i beregningen.

Ordene "tilstrekkelig" og "vesentligste grunnlaget" er vage. Mye kan tyde på at det her må foretas en forholdsmessighetsvurdering mellom de inntekter landbruksdriften gir og de tilleggsinntektene eiendommen har. Med det får vi spørsmålet om hvor grensen skal trekkes. Kan det kreves at landbruksdriften skal gi 50 prosent av det totale overskuddet, eller er det nok at den utgjør 25 prosent? Og videre, skal man se hen til hvilke tilleggsinntekter det er snakk om, og differensiere etter det? Etter min mening ligger utleie av bolig et stykke unna det man betegner som "landbruksdrift". Må det av den grunn kreves at overskuddet landbruksdriften gir skal utgjøre 50 prosent av det totale overskuddet når utleieinntektene av bolig utgjør den andre halvdel, mens overskuddet fra landbruksdriften kun trenger å utgjøre 25 prosent av overskuddet når gressproduksjon utgjør de resterende 75 prosent? Svaret på det spørsmålet antar jeg må bero på en konkret helhetsvurdering av hver enkelt landbrukseiendom. Det medfører at utfallet av vurderingen er meget uforutsigbart.

At slike tilleggsinntekter tas med i beregningen, kan få avgjørende betydning. Vi ser for oss to landbrukseiendommer med like mye jordbruksareal. Eiendommene ligger i samme område, og har tilnærmet lik standard på bebyggelsen. Avkastningen fra landbruksdriften på eiendommene er den samme, og akkurat på grensen til hva som er "tilstrekkelig" etter odl. § 1. En av eiendommene har imidlertid jakt- og fiskerettigheter som kan leies ut. Disse utleieinntektene kan tas med som tilleggsinntekter, og fører til at den ene eiendommen er odlingsjord, mens den andre ikke er det, fordi den ikke samlet gir et tilskudd av betydning til familiens underhold.

Når disse tilleggsinntektene kan få avgjørende betydning for om en eiendom er odlingsjord eller ikke, må det etter min mening i det minste oppstilles et vilkår om at tilleggsinntekten har en viss tilknytning til landbruksdriften. At Høyesterett har akseptert at boligutleie er en tilleggsinntekt kan få uheldige konsekvenser. Mindre landbrukseiendommer, der landbruksdriften i seg selv ikke gir et tilskudd av betydning til familiens underhold, vil kunne løses på odel dersom eiendommen har bygningsmasse som kan leies ut. Det medfører at sentrumsnære eiendommer, hvor utleieprisene er høyere, lettere vil bli odlingsjord, enn eiendommer i distriktet. En slik løsning vil, etter min mening, være i strid med odelslovens formål.

⁹⁰ Se pkt. 2.3.8.

⁹¹ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 46).

⁹² Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 47).

3.4 Hva ligger i begrepet ”hobbybruk”?

I Rt. 2001 s. 561 – Nordtveiten,⁹³ uttales det: ”Drift som bare har karakter av hobbybruk, kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord, jf. Rt-1998-450 (Vesterøya).”⁹⁴ Spørsmålet er hva som er å anse som hobbybruk.

I Rt. 1998 s. 450 – Vesterøya,⁹⁵ uttaler Høyesterett at driften av eiendommen ”... vil ha karakter av hobbyjordbruk, hvor ønsket om et økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen også trer i bakgrunnen.”⁹⁶

Utgangspunktet er at hobbybruk ikke gir et overskudd, sett hen til den arbeidsinnsatsen den som driver hobbybruket legger ned. Det kan imidlertid tenkes tilfeller der den som driver eiendommen, legger ned nok arbeidsinnsats til at driften gir et marginalt overskudd per arbeidstime. Spørsmålet er da om landbrukseiendommen allikevel er å anse som et hobbybruk.

Det er etter en naturlig forståelse av begrepet ”hobby”, en nær kobling til fritid. De hobbyaktiviteter vi har, er stort sett knyttet til vår fritid. Sånn sett kan man anføre at dersom det kun er fritid som går med til å drive en landbrukseiendom, så er det snakk om hobbybruk. På den andre siden kan arbeidskapasiteten til mennesker variere. Dersom ønsket med driften er å få en økonomisk fordel, blir spørsmålet om den ikke lenger er å anse som en hobby, men som en bijobb. En slik anførsel skal man bruke forsiktig. Stort sett innebærer en hobby kostnader for den som driver med den, fordi det blant annet må investeres i utstyr. Men det kan unntaksvis være slik at en hobby kan gi en økonomisk gevinst. Et eksempel er den eldre pensjonerte damen som eier en landbrukseiendom som akkurat fyller arealkravene i odl. § 2. Damen har bringebær, solbær og rips i hagen, men utover dette kan det ikke drives landbruksdrift på eiendommen. Hun blir selv forsynt med bær, og tilbyr litt bær til bekjente. Selv om den gamle damen skulle motta vederlag for bærene, vil man vanskelig kalle dette for noe annet enn hobbydrift.

Utgangspunktet er at vurderingen av om en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift”, er objektiv. Etter uttalelsen i Rt. 1998 s. 450 – Vesterøya kan det imidlertid reises spørsmål om subjektive elementer tas med i denne vurderingen, jf. ”ønsket om et økonomisk vederlag”. Kan man her se på den konkrete erververens ønske om økonomisk vederlag?

Vi ser for oss at landbruksdriften på en eiendom gir et overskudd på 30 000 kroner, og forutsetter at eieren må ha en annen jobb ved siden av gården. For læreren med en årsinntekt på rundt 300 000 kroner, vil overskuddet utgjøre et tilskudd av betydning. For en advokat som har en årsinntekt på 1,5 millioner kroner, vil derimot overskuddet ikke utgjøre et tilskudd av like stor betydning. Kan man da legge til grunn at advokaten driver hobbybruk fordi ønsket om et økonomisk vederlag trer i bakgrunnen, mens læreren ikke driver hobbybruk fordi det økonomiske vederlaget har større betydning for han?

Å åpne for at subjektive elementer spiller inn i vurderingen, kan få uheldige konsekvenser. For advokaten i eksempelet ovenfor, er det klart at det økonomiske vederlaget trer i

⁹³ Se pkt. 2.3.6.

⁹⁴ Se Rt. 2001 s. 561 (s. 566).

⁹⁵ Se pkt. 2.3.4.

⁹⁶ Se Rt. 1998 s. 450 (s. 456).

bakgrunnen. Det gjør at driften dermed fremstår som hobbydrift. Skal eiendommen av den grunn miste sin karakter som odlingsjord?

Vi tenker oss at advokaten har en sønn som er utdannet som lærer. Sønnen er best odelsberettiget og ønsker å ta over gården. Videre forutsetter vi at overskuddet eiendommen gir, vil være av betydning for sønnen, ved siden av inntekten som lærer. Dersom eiendommen ikke er å anse som odlingsjord fordi det er hobbybruk når faren – advokaten – driver eiendommen, mister sønnen muligheten til å erverve eiendommen på odel. Hensynene bak odelsretten tilsier at dette ikke skal være tilfelle.

Høyesterett uttaler: ”Drift som bare har karakter av hobbybruk, kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord ...”.⁹⁷ Når Høyesterett gjør det, kan det virke som at de ikke har vært tilstrekkelig oppmerksom på at hva som fremstår som hobbybruk og ikke, i stor grad er subjektivt betinget. Forarbeidene slår fast at vurderingen av om en eiendom kan nyttes til landbruksdrift er objektiv. Det gjør at man må forsøke å finne klare objektive kriterier for hva som er å anse som hobbybruk.

En måte kan være å sammenligne med skatteretten. For at drift av jordbruk skal anses som ”virksomhet” i skatterettslig forstand, må fire vilkår være oppfylt. Driften må ta sikte på å ha en viss varighet, ha et visst omfang, være egnet til å gå med overskudd og drives for skatteyderens egen regning og risiko.⁹⁸ Utgangspunktet i skatteretten er at kriteriene skal vurderes objektivt.⁹⁹ Etter rettspraksis har man imidlertid kommet til at erververens aktuelle driftsmåte og økonomiske formål, tillegges betydelig vekt.¹⁰⁰

Ved å legge grensen for hva som er å anse som hobbybruk i odelsretten og i skatteretten likt, vil man oppnå harmoni mellom rettsreglene. Det vil igjen kunne øke forutberegneligheten for erververen av landbrukseiendommen. I skatteretten foretas det imidlertid en konkret vurdering av skattesubjektets driftsmåte og formål, mens man i odelsretten legger objektive kriterier til grunn. Faren ved å la terskelen være sammenfallende er at man da må foreta en subjektiv vurdering av om erververen av eiendommen vil kunne drive den med overskudd. Det vil igjen medføre at hvorvidt en eiendom ”kan nyttast til landbruksdrift” etter odl. § 1, beror på erververens forutsetninger. En slik vurdering er skjønnsmessig, og vil svekke forutberegneligheten for erverver av eiendommen som ikke er odelsberettiget.

Hensynene bak odelsretten og skatteretten er forskjellige. Formålet med odelsretten er å sikre at landbrukseiendommer forblir i slekten.¹⁰¹ Formålet med skatteretten er å skaffe rom i økonomien for offentlig aktivitet.¹⁰² Hensynet til rettferdighet tilsier at all inntekt skattelegges, slik at alle bidrar med noe til det offentlige. Det taler mot at terskelen for hva som er hobbybruk i skatterettslig og odelsrettslig forstand, legges likt.

I de tilfellene Høyesterett har kommet til at en eiendom ikke gir et tilstrekkelig overskudd, har Høyesterett uttalt at eiendommen fremstår som hobbybruk.¹⁰³ Det gjør at grensen for hva som

⁹⁷ Se Rt. 2001 s. 561 (s. 566).

⁹⁸ Se Lignings-ABC 2007/08 ”Virksomhet – allment” pkt. 3 (s. 1286).

⁹⁹ Se Zimmer, skatterett: s. 130.

¹⁰⁰ Se Rt. 1985 s. 319 og Rt. 1995 s. 1422.

¹⁰¹ Se pkt. 2.2.1.

¹⁰² Se Zimmer, skatterett: s. 30.

¹⁰³ Se for eksempel Rt. 1998 s. 450.

anses som hobbybruk og ikke, i utgangspunktet er sammenfallende med grensen for hva som er et tilstrekkelig økonomisk overskudd, jf. drøftelsen i punkt 3.3.3.2.

3.5 Hvordan forholder odelsloven § 1 seg til odelsloven § 2?

Under behandlingen av Lid gård i Lindås kommune gjorde parten som påstod at eiendommen var odlingsjord, gjeldende at når arealkravene i odl. § 2 var oppfylt, gjaldt det en presumsjon for at eiendommen var odlingsjord, og at lovgiver gjennom arealkravene hadde angitt hvilke bruk som kunne odles. Til dette uttaler Høyesterett: ”Jeg er ikke enig i at det. Paragraf § 1 stiller opp to vilkår som begge må være oppfylt for at en eiendom skal anses som odlingsjord. Vilkåret om at eiendommen kan nyttes til landbruksdrift kommer først til anvendelse når eiendommen oppfylder arealkravet. Dette fremgår klart av Ot.prp. nr. 33 (2000-2001) hvor departementet på side 52 venstre spalte peker på at økningen av arealkravet ikke løser ”usikkerheten for de odelsberettigede mht. hvilke eiendommer som er odlet eller som kan odles, jf. den dreining i rettspraksis som er beskrevet under gjeldende rett. En viser i den forbindelse til at kriteriene både i odelsloven § 1 og § 2 må være oppfylt for at en eiendom kan odles ”.¹⁰⁴

Ved denne uttalelsen gjør Høyesterett det klart at vilkårene i odl. § 1 er to selvstendige, kumulative vilkår. Det kan ikke oppstilles en presumsjon for at eiendommer som overstiger arealgrensen i odl. § 2, er å anse som odlingsjord. At en eiendom klart overstiger arealkravene, er et moment for at den kan nyttes til landbruksdrift. Men det må foretas en konkret vurdering av om eiendommen er egnet til nettopp dette. Det vil ofte være slik at eiendommer som klart overstiger arealkravene, også oppfylder vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift”, men det er ikke alltid tilfelle. Se for eksempel Rt. 2002 s. 112 – Gisløys,¹⁰⁵ der eiendommen hadde til sammen 2 455 dekar produktiv bar- og bjørkeskog, men allikevel ikke kunne ”nyttast til landbruksdrift”.

4. NYE LOVFORSLAG

4.1 Odelsloven § 1, sett i lys av NOU 2003:26

4.1.1 Kort om bakgrunnen for mandatet

Den 21. september 2001 ble odelslovutvalget oppnevnt ved kongelig resolusjon. Formålet med oppnevningen var at utvalget skulle evaluere virkningene av, og fremme forslag til endringer av odelsloven.¹⁰⁶ Bakgrunnen for oppnevningen var et ønske om å styrke landbruksnæringen, blant annet ved å gjøre lover og regelverk mer forutberegnelig for borgerne.¹⁰⁷ Et virkemiddel i dette arbeidet var å oppnevne et utvalg som skulle se nærmere på odelsloven og virkningene av denne.¹⁰⁸

¹⁰⁴ Se Rt. 2007 s. 552 (avsnitt 42) (sic.).

¹⁰⁵ Se pkt. 2.3.7.

¹⁰⁶ Se NOU 2003:26 s. 15.

¹⁰⁷ Se St. meld. nr. 19 (1999-2000), kap. 1.

¹⁰⁸ Se St. meld. nr. 19 (1999-2000), kap 6.2.3.

4.1.2 Hvilke endringer av vilkårene for at en eiendom er å anse som odlingsjord foreslås?

Den 23. oktober 2003 kom utvalget med sin innstilling til endring av odelsloven av 1974. Når det gjelder odl. § 1, peker utvalget på at dagens utforming er uheldig. Det fremhever at det i bestemmelsen opereres med kriterier som gir rom for et vidt skjønn, slik at det er vanskelig å forutsi hvilket resultat en domstol vil komme til. Videre pekes det på at også rapporter fra skogbrukskyndige og jordbrukskyndige ikke så sjelden kommer til forskjellige resultater når det gjelder eiendommens avkastningsevne. Slik bestemmelsen er utformet i dag, medfører den usikkerhet både for eiere og kjøpere av aktuelle landbrukseiendommer. Bestemmelsen er dermed prosessdrivende. Utvalget bemerker at bestemmelsens utforming i dag gir en for ”elastisk” grense for hva som er odlingsjord, og at utfallet til en viss grad vil være avhengig av konjunktursvingninger i landbruket.¹⁰⁹

Utvalget kommer til at grensen for hva som er odlingsjord og ikke, bør settes ut fra objektive kriterier. Utvalget mener at man oppnår best forutberegnelighet ved å ha en minstegrense for eiendommens produktive jordbruksareal. Grensen bør være så høy at eiendommer som har karakter av ferieeiendommer, og ikke vil gi et utbytte av betydning for eierens husstand, faller utenfor. Utvalget påpeker at dette vil medføre at enkelte eiendommer som i dag er å anse som støttebruk vil tape sin status som odlingsjord, men finner at hensynet til klare grenser og enkle regler må veie tyngre.¹¹⁰

Utvalget foreslår etter dette at kriteriet ”kan nyttast til landbruksdrift” strykes i odl. § 1 første ledd første punktum. Bestemmelsen vil da, i motsetning til i dag, ikke ha noen betydning ved vurderingen av om eiendommen er odlingsjord. Utvalget kommer til at dette skal angis i odl. § 2.¹¹¹

Videre erkjenner utvalget at det kan oppstå helt spesielle unntakstilfeller der en eiendom ikke bør anses som odlingsjord, selv om arealkravet i odl. § 2 er oppfylt. Den nødvendige sikkerhetsventilen mener utvalget ligger i begrepet ”landbrukseiendom” i odl. § 1 første punktum. Utvalget understreker at det med begrepet ”landbrukseiendom” ikke henspeiles på eiendommens avkastningsevne, men eiendommens art. Utvalget påpeker at begrepet ikke skal utvikles til å bli et selvstendig vilkår ved siden av reglene i odl. § 2. Hvorvidt sikkerhetsventilen i odl. § 1 skal benyttes, vil det være opp til domstolene å avgjøre.¹¹²

Etter utvalgets forslag vil rene skogeiendommer fortsatt kunne være odlingsjord. Begrunnelsen for dette er at skogen tradisjonelt har utgjort, og fortsatt utgjør, en viktig inntektskilde for landbruket.¹¹³

Utvalget foreslår at odl. § 1 får følgende utforming:

”Odelsrett kan hevdast til landbrukseigedom som nemnt i § 2. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar. Eigedom som det kviler odel på, blir kalla odelsjord.”¹¹⁴

¹⁰⁹ Se NOU 2003:26 s. 90, siste avsnitt.

¹¹⁰ Se NOU 2003:26 s. 91, første avsnitt.

¹¹¹ Se NOU 2003:26 s. 91, femte avsnitt.

¹¹² Se NOU 2003:26 s. 91, femte avsnitt.

¹¹³ Se NOU 2003:26 s. 91, sjette avsnitt. Merk drøftelsen i NOU 1972:22 s. 45 (høyre spralte).

¹¹⁴ Se NOU 2003:26 s. 92, første avsnitt.

Som vi ser forslår utvalget ingen endring av gjeldende odl. § 1 første ledd annet og tredje punktum.

Når det gjelder odl. § 2, foreslår flertallet av utvalget at bestemmelsen får følgende utforming:

”Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 50 dekar, eller det produktive skogarealet er minst 1.000 dekar.

Ein eigedom med minst 40 dekar jordbruksareal blir likevel rekna som odlingsjord når anna areal er minst 500 dekar.

Med til arealgrunnlaget vert rekna eigedomen i sin andel i realsameie.

Teigar med mindre enn 1 dekar jordbruksareal eller 10 dekar produktivt skogareal, vert ikkje rekna med etter denne lova.”¹¹⁵

Utvalgets mindretall foreslår at odl. § 2 får følgende utforming;

”Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 30 dekar, eller det produktive skogsarealet er minst 500 dekar.

Ein eigedom med minst 20 dekar jordbruksareal blir likevel rekna som odlingsjord når anna areal er minst 100 dekar.”¹¹⁶

Mindretallet slutter seg til flertallets tredje og fjerde ledd.

4.1.3 Hvilke konsekvenser kan de foreslåtte endringene få for vurderingen av om en eiendom er odlingsjord?

Forutsatt at odl. §§ 1 og 2 endres i samsvar med utvalgets forslag, blir spørsmålet hvilke konsekvenser disse endringene kan få for vurderingen av om en eiendom er odlingsjord.

Når det er odl. § 2, med sine krav til eiendommens areal, som skal avgjøre hvorvidt en eiendom er odlingsjord eller ikke, oppnår vi for det første at vilkåret blir mer forutberegnelig. Konflikten vil i tilfelle dreie seg om hvor mye av eiendommens areal som er å regne som ”jordbruksareal” og ”produktiv skog”. Når det gjelder kvalifikasjonene arealene må ha for å kunne anses som ”jordbruksareal” og ”produktiv skog”, foreslår utvalget ingen endringer i gjeldende rett.

Ved å fjerne ”kan nyttast til landbruksdrift” tar man bort det vilkåret i odl. § 1 som bygger på mest skjønn. Endringen vil ved å styrke forutberegneligheten også virke prosessbesparende. Slik odl. § 1 lyder i dag, kan det være en lang og kostbar prosess for den best odelsberettigede å løse eiendommen på odal. Etter mange år i rettsapparatet er risikoen at det eneste man sitter igjen med er et krav om å dekke motpartens saksomkostninger, i tillegg til sine egne.

En innvending mot å fjerne vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift” i odl. § 1, er at odelsloven dermed blir mindre dynamisk. I NOU 1972:22 uttales det at odelsloven må være tilpasset de samfunnsforholdene vi har nå, og den utviklingen vi kan regne med å få i tiden fremover. Det påpekes at odelsloven ikke må stå i veien for en naturlig utvikling.¹¹⁷ Senere uttales det at kun eiendommer som virkelig har noe å si for bondenæringen, bør falle innunder odelsretten.¹¹⁸

¹¹⁵ Se NOU 2003:26 s. 93, siste avsnitt.

¹¹⁶ Se NOU 2003:26 s. 94, siste avsnitt.

¹¹⁷ Se NOU 1972:22 s. 30, høyre spalte.

¹¹⁸ Se NOU 1972:22 s. 43, høyre spalte.

Som tidligere nevnt,¹¹⁹ fører samfunnsutviklingen til at det i dag er færre, men større landbrukseiendommer. Utviklingen har ført til at en rekke av de eiendommer som ble ansett for å være odlingsjord da någjeldende lov kom i 1974, ikke lenger oppfyller kravene til odlingsjord.

Et overordnet mål for norsk rett er at den skal være i samsvar med den allmenne rettsfølelsen. Ved å heve arealkravene i odl. § 2 og fjerne det skjønnsmessige vilkåret i § 1, vil mange av de eiendommer som i dag ikke oppfattes som virkelige landbrukseiendommer, som har noe å si for bondenæringen, falle utenfor. Det vil per i dag være i samsvar med den allmenne rettsfølelsen, og fremstår dermed som en god løsning.

Det er vanskelig å si noe sikkert om hvordan utviklingen vil bli i tiden fremover. Hvis utviklingen fortsetter i samme retning som den har gjort, vil vi i fremtiden oppleve at flere landbrukseiendommer blir lagt ned. Eiendommene vil da fungere som støttebruk til, eller bli kjøpt opp av større landbrukseiendommer. Ved ikke å beholde et skjønnsmessig vilkår som ”kan nyttast til landbruksdrift”, kan utviklingen føre til at tiden, i mye større grad enn tidligere, løper fra odelsloven. Vi kan risikere at odl. § 2 må endres oftere enn det som har vært gjort tidligere, for at vi ikke skal få urimelige resultater. En ting som er sikkert er at jo høyere arealkravet settes ved en eventuell lovendring, jo lengre tid vil det gå før samfunnsutviklingen løper fra odl. §§ 1 og 2.

Utvalget erkjenner at de foreslåtte endringene kan få urimelige resultater i enkelte tilfeller, og innfører dermed en sikkerhetsventil i begrepet ”landbrukseiendom” i odl. § 1 første punktum. Spørsmålet er om det ligger noe annet i dette begrepet, enn det någjeldende vilkåret ”kan nyttast til landbruksdrift”.

Den naturlige forståelsen av begrepet ”landbrukseiendom” synes å omfatte verken noe mer eller mindre enn ”kan nyttast til landbruksdrift”. Ordlyden åpner således, i samme grad som tidligere, for at økonomiske betraktninger tas med i vurderingen.

En forskjell ligger imidlertid i forarbeidene. Utvalget presiserer at eiendommens avkastningsevne ikke skal være med i vurderingen av om eiendommen er en ”landbrukseiendom”. Det er eiendommens art som vil være avgjørende.¹²⁰ I dette må det, etter min mening, ligge at man vil bort i fra vurderingen av om det er realistisk at noen vil drive landbruk på eiendommen. Avgjørende for om en eiendom er odlingsjord, vil da være om det er *mulig* å drive landbruk der.

4.1.4 Et lite paradoks

Etter utvalgets forslag vil to av eiendommene som Høyesterett rettskraftig har avgjort ikke er odlingsjord, være å anse som odlingsjord. Eiendommen på Vesterøya¹²¹ bestod av 20 dekar overflatedyrket jord og 30 dekar gjødslet beite. Eiendommen vil oppfylle både de arealkravene mindretallet og flertallet foreslår. I Rt. 2002 s. 112 – Gisløys,¹²² hadde eiendommen en barskogteig med 355 dekar produktiv skog, og en bjørkeskog med 2 100 dekar produktiv skog. Også denne eiendommen vil være å anse som odlingsjord etter mindretallets og flertallets arealforslag. Spørsmålet vil da være om eiendommene er å anse

¹¹⁹ Se pkt. 2.2.1.

¹²⁰ Se NOU 2003:26 s. 91, femte avsnitt.

¹²¹ Se Rt. 1998 s 450 og pkt. 2.3.4.

¹²² Se pkt. 2.3.7.

som "landbrukseiendommer". Hvorvidt Høyesterett i disse tilfellene ville ha benyttet seg av den foreslåtte sikkerhetsventilen i odl. § 1, er vanskelig å si.

4.2 Odelsloven § 1, sett i lys av Landbruks- og matdepartementets høringsnotat av 05.02.08

4.2.1 Kort om bakgrunnen for høringsnotatet

Den 05.02.08 publiserte Landbruks- og matdepartementet "Høringsnotat, endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, bestemmelser om bo- og driveplikt m.m". Formålet med forslaget er å oppnå større forutberegnelighet for private med hensyn til om det er boplikt på eiendommen eller ikke, en mer effektiv og målrettet innretning av boplikten, og betydelige forenklinger som også omfatter harmonisering mellom odelsloven og konsesjonsloven. Videre skal endringene bidra til at bosetningspotensialet på landbrukseiendommer utnyttes, og til regjeringens mål om å opprettholde og øke bosetningen i distriktene, og unngå utnyttning av sårbare lokalsamfunn. Endringene skal også bidra til å forhindre gjengroing og forfall av kulturlandskapet, og sikre en generell ivaretagelse av landbrukseiendommene.¹²³

I høringsnotatet foreslås det endringer av reglene om bo- og driveplikt, samt konsesjonsloven. I den videre fremstilling vil jeg kun se på de foreslåtte endringene av odl. §§ 1 og 2, samt virkningen av disse.

4.2.2 Hvilke endringer av vilkårene for at en eiendom er å anse som odlingsjord foreslås?

Departementet foreslår at det skjønnsmessige kriteriet "kan nyttast til landbruksdrift" i odl. § 1 sløyfes helt. Videre ønsker departementet ikke å ta inn begrepet "landbrukseiendom" slik lovutvalget foreslår. Det skal etter departementets forslag være rene arealgrenser som avgjør om en eiendom er odlingsjord. Forslaget er at en eiendom vil være odlingsjord dersom den består av 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 350 dekar produktiv skog.¹²⁴

4.2.3 Hvilke konsekvenser kan de foreslåtte endringene få for vurderingen av om en eiendom er odlingsjord?

Forutsatt at odelsloven §§ 1 og 2 endres i samsvar med forslaget i høringsnotatet, blir spørsmålet hvilke konsekvenser disse endringene kan få for om en eiendom er odlingsjord.

Når det gjelder konsekvensen av å fjerne det skjønnsmessige kriteriet "kan nyttast til landbruksdrift" i odl. § 1, og å la avgjørelsen være avhengig av konkrete arealgrenser, vises det til punkt 4.1.3.

Ved å innføre et krav om at de dyrkede arealene må være fulldyrket eller overflatedyrket, vil ikke lenger gjødslet beite/innmarksbeite kunne tas med i vurderingen av om eiendommen er odlingsjord. Begrunnelsen er at avkastningsmulighetene er betydelig lavere for gjødslet beite/innmarksbeite.

¹²³ Se Høringsnotat 05.02.08 pkt. 2.3.

¹²⁴ Se Høringsnotat 05.02.08 pkt. 2.4.2.2.

Departementet legger til grunn at ved å heve arealgrensen slik, vil færre eiendommer enn i dag være å anse som odlingsjord.¹²⁵ Forslaget kan imidlertid ha motsatt effekt. I mange tilfeller der en eiendom ligger ned mot arealgrensen i odl. § 2, har domstolene kommet til at den ikke "kan nyttast til landbruksdrift" etter odl. § 1.

Et søk i lovdata for årene 2005, 2006 og 2007 viser at lagmannsrettene disse årene rettskraftig har avgjort 16 saker som gjelder odl. § 1. En gjennomgang av avgjørelsene viser at minst to¹²⁶ eiendommer som det nå er rettskraftig avgjort at ikke er odelseiendom, vil kunne bli odlingsjord dersom forslaget gjennomføres.¹²⁷ De eiendommene som retten kom til at var odlingsjord etter odl. § 1, vil fortsatt være odlingsjord etter departementets forslag.¹²⁸

Når det gjelder Høyesteretts avgjørelser etter odelsloven av 1974, skal det bemerkes at en av de seks eiendommene som Høyesterett rettskraftig har avgjort at ikke er odlingsjord, vil være å anse som odlingsjord etter departementets forslag. Eiendommen i Rt. 2002 s. 112 – Gisløys,¹²⁹ bestod av en barskogteig med 355 produktiv skog, og en bjørkeskog med 2 100 dekar produktiv skog. Eiendommens produktive skog ligger dermed over forslaget til departementet på 350 dekar.

For den slekt som har tapt odelsretten, vil den ikke gjenoppstå. Ny eier vil imidlertid hevde odelsrett når eieren har eid eiendommen ut odelshevdstiden.

I høringsnotatets punkt 7.2. har departementet listet opp de overgangsbestemmelser som endringene påkrever. Det er i dette punktet ikke nevnt noe om hvilke overgangsregler som er nødvendig for de eiendommer som etter forslaget igjen blir å anse som odlingsjord.

Det kan reises spørsmål om 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, vil kunne gi et tilskudd av betydning til en families underhold. På de eiendommer der det drives intensiv drift av arealene, kan det være mulig. Etter min mening er det imidlertid mye som tyder på at det ikke vil være tilfelle på mange landbrukseiendommer av denne størrelsen.

¹²⁵ Se Høringsnotat 05.02.08 pkt. 2.4.2.2.

¹²⁶ Det kan være flere, men det fremgår ikke klart nok av enkelte avgjørelser til at jeg vil uttale meg for sikkert, se for eksempel LH-2005-74221 og LH-2004-43783.

¹²⁷ Se LG-2007-31473 og LH 2006-173104.

¹²⁸ Se LA-2006-187856, LA-2005-112929 og LG 2005-7502.

¹²⁹ Se pkt. 2.3.7.

5. LITTERATURLISTE

5.1 Juridisk teori

- Falkanger, odelsrett Falkanger, Thor: *Odelsrett og åsetesrett*, 1984
- Falkanger, TfR nr. 3 1996 Falkanger, Thor: *Odelsretten – et gammelt, men fortsatt levende særnorsk rettsinstitutt*, Tidsskrift for rettvitenskap (TfR) nr. 3, 1996
- Lignings-ABC 2007/08 Lignings-ABC 2007/08, 29. utgave
- Zimmer, skatterett Zimmer, Frederik: *Lærebok i skatterett*, 5. utgave, 2005

5.2 Forarbeider

- NOU 1972:22 NOU 1972:22: *Om odelsretten og åsetesretten*
- Ot. prp. nr. 59 (1972-1973) Ot. prp. nr. 59 (1972-1973): *Om lov om odelsretten og åsetesretten*
- Innst. O. nr. 60 (1973-1974) Innst. O. nr. 60 (1973-1974): *Innstilling frå den utvida justisnemnda om lov om odelsretten og åsetesretten*
- NOU 2003:26 NOU 2003:26: *Om odels- og åsetesretten*

5.3 Annet

- St. meld. nr. 19 (1999-2000) St. meld. nr. 19 (1999-2000): *Om landbruk og matproduksjon*
- FOR 2002-03-22 FOR 2002-03-22 nr. 238: *Forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket*
- Høringsnotat 05.02.08 Landbruks- og matdepartementet, 5. februar 2008: *Høringsnotat, Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, bestemmelser om bo og driveplikt m.m.*