

* Gårdseiendom

Den nye odensloven skulle **forenkle og tydeliggjøre** hvem som har odel. En ny tingrettsdom viser at loven i stedet har skapt ny forvirring.

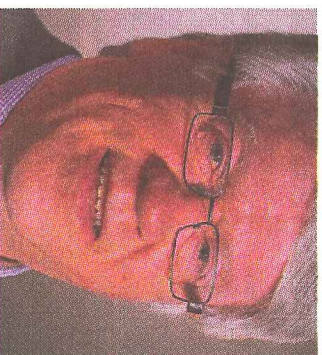
Full forvirring Om ny odelslov

Odelsgesloven ble revidert i 2013, og en av de viktigste endringene er at odelsgesretten er innskrenket: Odelbarn, niese og nevøer av eier kan ikke lenger heve odel. Det innebærer at dersom eieren overfører gården til en av sine barn, vil alle barnebarn utover dette barnets barn miste odelsgesretten.

Et av de uttalte målene med lovgivninga var å gjøre loven tydeligere, samt å gjøre det enklere å omsette landbruksseiendommer på det åpne markedet. To år etter at loven trådte i kraft kan det virke som om odelsgesloven ikke er noe mindre forvirrende enn før.

En rettsavgjørelse fra Nordhordaland tingrett i forrige uke vekker oppsikt blant flere odelsgesjurister: Gårdeier Sigurd Skjoldi overførte eiendommen til sin yngste sønn. Datteren til gårdeierens eldste barn, Ida Kvarme, følge seg forbigått og gikk til sak for å få familiegården. Hun tapte. Retten mente at fordi eiendommen allerede var overført til den yngste sønnen, var han rettmessige eier, og derfor hadde ikke lenger hans niese noen odelsgesrett.

– Vi mener dommen er feil.



SKAL HA ODEL

«Loven sier at barnebarn av siste eier med odel, har odelsgesrett.»

ERNST NORDVEIT
JUSPROFESSOR VED UNIVERSITETET I
BERGEN

Tingretten har ikke tolket loven riktig, sier advokat Ole Jacob Helmen i Bondelaget.

Uenighet rundt «siste eier»

Det er ordlyden i den endrede loven som har skapt uenighetene: «Utanom odlaren får også eiertkomarane hans odelsgesrett dersom nokon av foreldra har ått heile eiendommen med odel, eller nokon av besteforeldra er siste eigar av heile eiendommen med odel.» Tidligere sa loven kun at besteforeldrene måtte ha eid hele eiendommen med odel, ikke at de måtte være siste eier (se faktaboks).

Det er hvem som skal regnes som «siste eier» som har vært stridens kjerne i den nylig avsluttede rettsaken. Og det er dette der virker å være full forvirring rundt. – Vi trodde ikke det var mulig å tolke «siste eier» på denne måten, men frykter jo nå, etter vår erfaring, at dette tydeligvis kan virke forvirrende, sier Ida Kvarmes ektemann Stig Øyvind Rio Kvarme til Nationen.

– Tingretten tar feil

– Tingretten har lagt til grunn at kjøper, ikke selger, er siste eier. Det er feil i odelsgesrettslig forstand, sier Helmen.

Han får støtte i sin forståelse av loven av advokat og jusprofessor Ernst Nordveit ved Universitetet i Bergen.

– Dersom siste eier er den som har overtatt eiendommen, vil det i realiteten innebære at barnebarnet ikke har noen odelsgesrett, som loven sier at han eller hun skal ha, sier han. Nordveit stusser på utfallet av odelsgesvisten.

– Dette kan nok være komplisert, men jeg mener at resultatet i den dommen du har sendt meg, ikke kan være riktig. Loven sier at barnebarn av siste eier med odel, har odelsgesrett, sier han.

Det står om odelsgesrettsfølgen i loven at eldste barn av eier med

«seg og si line» har odel framfor søsken av odelshaver.

Uenig med seg selv

«Barnebarn har ikke odelsgesrett etter besteforeldre med mindre eiendommen overføres fra en eller begge besteforeldre direkte til barnebarna, jf. uttrykket «nokon av besteforeldra er siste eigar», skriver departementet i en e-post til Nationen. Dersom et barnebarn skal kunne kreve odel, må forelderen med odel selv først heve odel, og deretter overføre eiendommen til barna, skriver departementet i en e-post til Nationen.

Departementet understreker at de kun uttaler seg på generelt grunnlag og kommer med fakta om departementets forståelse av odelsgesretten, og at de på ingen måte kan kobles mot eller tas til inntekt for noen part i en pågående rettskonflikt. – Nationen får likevel ikke bekræftet av departementet at deres forståelse er at barnebarn ikke kan heve odel over foreldres søsken, selv om forelderen sitter med odelsgesrett.

– Vi var nok litt for raske med å svare, og derfor kom utsagn «for kjøpt ut». Som det fremgår av domsreferatet, kan dette spørsmålet tolkes på ulik måte, korrigerer departementets leder for juridisk avdeling, Marianne Smith.

Ville fjerne barnebarna

Nordveit tror departementets utfaltte intensjon før loven ble behandla, om å fjerne barnebarns odelsgesrett, kan være en årsak til forvirring.

– Problemet kan ha oppstått fordi departementet i utgangspunktet mente at bare barn av foreldre som har eid eiendommen med odel skulle ha odelsgesrett. Når lovavdelinga pekte på at dette kunne vera i strid med grunnloven, tok de inn dette om barnebarn.

JENNY DAHL BAKKEN
jenny.bakken@nationen.no



Tapte: Barnebarnet av tidligere eier av Stygge gård på Voss tapte i Nordhordaland

– Odelsgesretten

Landbruksseiendomsmeier Ketil Koppang mener odelsgesretten har mista sin funksjon i deler av landet.

At odelsgesloven er forvirrende, overrasker ikke landbruksseiendomsmeier Ketil Koppang. Han er en av dem som har omsatt flest landbruksseiendommer på det åpne markedet.

– Odelsgesloven er veldig komplisert, og det er 100 forskjellige konstellasjoner og mulige utfall.

Regionale forskjeller

Koppang sier odelsgesloven kan være



nationen.no
Les hele odelssdommen fra Nord-
hordaland tingrett på nationen.no

FOTO: SVEIN ULVUND/VOSSNOW

tingrett. Dermed har hun også mista odelseretten sin, som i stedet er flyttet over til onkelens barn.

i praksis avvikla på Østlandet

re ekstra uforutsigbar fordi den fungerer forskjellig i forskjellige deler av landet.

– På Østlandet er odelsløven i praksis borte. Går man til odelslovsøksmål ligger prisen høyere enn konsesjonsprisen, sier han.

Konsesjonsprisen gjelder kun salg utenfor odelskretsen eller nær familie, og baserer seg på eiendommens kostnadsverdi og eventuelt verdillegg for områdets attraktivitet.

– Det billigste her på Østlandet, og det de fleste advokater med

peiling her vil råde odelshavere til, er å by på linje med markedsprisene i en ordinær budrunde, selv om du har odel, sier han.

Mange gir opp på grunn av dette.

– Her er det gjerne sånn at de som går til odelsøksmål må gi opp kravet fordi prisen blir for høy, og blir sittende igjen med regninga.

Ikke alltid beste alternativ

Koppang syns odelsløven har lite rom for skjønn, i de tilfellene ei-

erne ikke ønsker at eldste barnet skal overta eiendommen.

– Det er mange enkeltsaker som ikke tas hensyn til av loven.

FOR DYRT
«Her er det gjerne sånn at de som går til odelsøksmål må gi opp kravet.»

KETIL KOPPANG
LANDBRUKSEIENDOMSMEGLER

Jeg hadde for eksempel et tilfelle der far i familien, en enkemann med to sønner, hadde en eldste sønn som var aggressiv og voldelig. Han banka faren sin. Faren ville derfor selge til yngste sønn. Da gjorde vi det sånn at faren betalte ut morsarven, så ga han åsete til sin yngste sønn. Ifølge loven kan han gi 25 prosent prisavslag, og det gjorde han, så yngstesønnen kjøpte for 4,5 millioner. Eldstesønnen gikk rettens vei, der vant han, selvfølgelig, og endte opp med å måtte kjøpe ut eien-

Fakta

Ny og gammel lov

• **Gammel paragraf 8:** «Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelserett dersom nokon av foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått helle eigedomen med odel.»

• **Ny paragraf 8:** «Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelserett dersom nokon av foreldra har ått helle eigedomen med odel, eller nokon av besteforeldra er siste eigar av helle eigedomen med odel.»

Kilde: Lovdata

Ordforklaringer

• **Konsesjonspris:** Konsesjonsprisen gjelder ved salg utenfor odelskretsen eller nær familie. Bygningene prissettes etter kostnadsverdi (byggekostnader minus alder og siltasje). Ligger eiendommen i et attraktivt område kan våningshuset gis et «boverdtilllegg». Tillegget er høyest for sentralt beliggende eiendommer, men skal aldri overstige en og en halv million.

• **Odelstakst:** Lavhengig av konsesjonsprisen, og settes til det nivå en «vanlig» kjøper er villig til å betale for eiendommen som landbruk. Personer med andre hovedyrker enn landbruk er også vanlige kjøpere, men ikke personer som ser eiendommen som et investeringsobjekt.

• **Åsete:** Åsetesretten er en fortrinnsrett til å få overta odelseierdom eller eiendom som det kan hevdes odel på, i forbindelse med dødsboskifte, jf. odelsløven § 51. Det er bare livsarvingene (etterkommerne) etter avdøde som har åsetesrett etter odelsløven. Den som overtar eiendommen i henhold til åsetesrett, har krav på åsetestakst, jf. odelsløven § 56. Åsetestaksten, også innimellom benevnt «billig takst» settes ofte til 75 % av odelstaksten. Åsetesprinsippet benyttes ofte i forbindelse med ordinære generasjonsskifter ved at partene avtaler en pris på 75 % av takst (uegentlig åsete).

Kilde: Bondelaget