



# Generasjonsskifte og andre eigarskifter

«Konfliktar som kan oppstå ved  
generasjonsskifte og andre eigarskifter»



# Odelslov

## Overgangsregel i § 79

Kva kan hevdast på odel, § 1 jf. § 2:

- Fast eigedom som har fulldyrka eller overflatedyrka jord over 25 dekar, eller det produktive skogarealet er over 500 dekar.

Odelshevdstid - § 7 – når ein har vore eigar med full eigedomsrett i 20 år.



## § 8 – Kven som har odelsrett

### 1. ledd:

*«Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelsrett dersom nokon av foreldra har ått heile eigedomen med odel, eller nokon av besteforeldra er siste eigar av heile eigedomen med odel. For etterkomarar av sameigaren med odelsrett krevst det likevel ikkje at foreldra eller besteforeldra som har odelsrett har ått heile eigedomen.»*



## § 12 – odelsrettshavarane sin prioritet

«Av etterkomarane til odlaren går eldre sysken føre yngre med seg og si line, om ikkje anna går fram av eller blir fastsett med heimel i denne lova. Dette gjeld uansett kjønn og når etterkomarane er fødde.

Adoptivbarn går inn i den vanlege odelsrekkefølga, men med prioritet etter adopsjonstidspunktet. Er adoptivbarnet ektemaken eller sambuaren sitt særkullsbarn, kan barnet likevel ikkje få dårlegare prioritet enn det hadde før adopsjonen.»



## § 21 – Løysningsnekt

*Vil ein odelsrettshavar løyse ein eigedom på odel frå ein yngre bror eller syster som har overtatt den av foreldra, kan retten nekte løysing, når det etter det som ligg føre ville vere klårt urimeleg om den eldre fekk drive den yngre bort. Omsyn kan mellom anna takast til om den eldre har vore fråverande i lenger tid og driv eit anna yrke som han gjennom skulegang eller praksis har utdana seg for, medan den yngre har vore heime og hjelpt til på garden og må reknast for skikka til å drive den.*

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



# Rt-2004-536

«(24) Odelsloven § 21 er en unntaksbestemmelse. For at den best odelsberettigete skal kunne hindres i å løse gården, må innløsning fremstå som "klårt urimeleg". Bestemmelsen var ny i odelsloven av 28. juni 1974 nr. 58. Bakgrunnen var sterk kritikk mot den tidligere rettstilstand, der løsningsretten for den best odelsberettigete i praksis nærmest var uten unntak. Om dette viser jeg til NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten side 41, og videre til side 70 der det heter om urimelighetsvurderingen:

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

(25) Den første dommen Høyesterett avsa om § 21 er inntatt i Rt. 1978 side 268. Der sies det:

**"Enhver odelsløsning innebærer at den aktuelle besitter av odelsgodset fordrives av odelsløseren. Dette ligger i selve odelsrettens innhold og gir i de normale tilfeller ikke i seg selv noe grunnlag for å hindre løsning. Rimelighetsvurderingen etter lovens § 21 må derfor ha dette som utgangspunkt. Det er de øvrige omstendighetene omkring odelsløsningen som må vurderes, og bestemmelsen finner da anvendelse når de interesser som odelsløseren fremmer, er så beskjedne etter art og styrke i forhold til hva saksøkte i tilfelle må ofre at resultatet blir klart urimelig. "Det må vere ei monaleg overvekt av omsyn som talar mot å tillate løysing"."**

(26) Lagmannsretten har vist til Rt. 2000 side 1634, en avgjørelse som gir veiledning når det gjelder hvilke momenter som er av betydning ved vurderingen:

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



# Konsesjon

## § 1 – formålsparagrafen

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser.
5. hensynet til bosettingen.



## «§ 9 – særlige forhold for landbrukseiendommer»

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.»





- Rt-2012-18 – ein har ikkje noko rettskrav på å få konsesjon
- Rundskriv M-2/2009, side 37, «*Hvorvidt en klager har rettslig klageinteresse vil bero på i hvilken grad vedtaket har faktiske og rettslige virkninger for vedkommende.*»
  - SOMB-2003-78
  - SOMB-2009-45
  - LH-2011-16257



# Høve til å setje vilkår ved konsesjon, § 11

«Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.<sup>2</sup> Det kan lempes på vilkårene etter søknad.<sup>3</sup>»

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.»

- Rundskriv M-2/2009, punkt 8.4.2 – *«kan ikke velge virkemiddel som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.»*
  - LB-2010-152530 - *«...vilkårsstillelsen må være nødvendig, og det må være en saklig sammenheng mellom vilkåret og lovens formål. Utover dette gir loven selv ingen begrensninger.»*