

Kopimottaker
Vestby kommune
Postboks 144
1541 VESTBY

Deres ref.	Vår ref. 18/00317-4	Saksbehandler Stein Sæter	Dato 08.10.2018
-------------------	-------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

Gnr 96 bnr 1 Pung i Vestby kommune – orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20 ved deling og salg av deler av landbrukseiendom.

Vi har fra Vestby kommune, Geodata, mottatt søknad om fradeling av tunet og kårboligen på eiendommen Pung, gnr 96 bnr 1, for behandling etter jordloven. Av søknaden fremkommer at det er til hensikt å selge resteiendommen som tilleggsjord. I oversendelsen ligger det også en henvendelse fra Elias Pung til Vestby kommune om at han vil bruke sin rett som odelsberettiget til å gå til odelsløsning hvis saken går til deling med frasalg av jord og skog.

For om mulig å unngå et eventuelt odelsløsningssøksmål, og sikre en ryddig gjennomføring av salget gjør vi oppmerksom på den muligheten odelsloven § 20 gir, til på forhånd å få klarlagt om det er andre odelsberettigede som er interessert i å overta den delen av eiendommen som er tenkt solgt som tilleggsjord. Dette kan gjøres ved å gi et kjøpstilbud til disse på samme vilkår som er tilbudt interessenten av tilleggsjord. Vi gjør oppmerksom på at eier ikke vil være bundet av å selge til noen som har sagt seg villig til å gå inn i kjøpstilbudet.

Den nærmere fremgangsmåte for fremsetting av kjøpstilbud er nedfelt i odelsloven §§ 20, 20 a-c og har følgende ordlyd:

§ 20. Kjøpstilbud ved sal til ein som ikkje har best odelsrett, eller til ein utan odelsrett vil ein eigar avhende odelsjord, eller delar av odelsjorda, til ein som ikkje har best odelsrett, eller til ein som ikkje har odelsrett, og dei er samde om vilkåra, kan han gi tilbod om å gå inn i kjøpstilbudet på dei avtalte vilkåra til ein eller fleire av dei som har odelsrett.

Eigaren kan gi tilbod etter fyrste stykket sjølv om det ikkje ligg føre avtale med ein namngjeven person. Gir eigaren tilbod som nemnd i andre stykket første punktum, gjeld § 20 a tilsvarande.

Eigaren er ikkje bunden til å selje til nokon som har sagt seg viljug til å gå inn i kjøpstilbudet.

Reglane i første, andre og tredje stykket gjeld tilsvarande for tingretten eller ein bustyrar under offentleg skifte som vil gi slikt tilbod. For tilbod sett fram av tingretten eller bustyrar,

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	64 96 20 87	Org.nr.	964 948 798
Postboks 183	Skoleveien 3	E-post:	follo.landbrukskontor@as.kommune.no	Bankgiro	1654.07.99605
1431 Ås					

gjeld også reglane i §§ 20 a til 20 c.

§ 20 a. *Frist og formkrav mv.*

Ein eigar eller bustyrar som set fram kjøpstilbod som nemnt i § 20, kan setje ein frist for den som får tilbodet, til å seie ifrå om han vil gå inn i tilbodet. Fristen kan ikkje setjast kortare enn to månader rekna frå det tidspunktet tilbodet har kome fram til odelsrettshavaren.

Tilbod og svar skal vere skriftleg. Tilbod og svar kan likevel gjerast ved bruk av elektronisk medium dersom eigaren og den som får tilbodet, er samde om det.

Er det mindreårige eller personar som heilt eller delvis manglar rettsleg handleevne mellom dei som det er aktuelt å gi eit slikt tilbod, skal tilbodet også sendast fylkesmannen.

§ 20 b. *Konsekvensar av ikkje å gå inn i kjøpstilbodet, halde tilbodsfristen og å fremje krav om atterhald*

Dei som avslår kjøpstilbodet, eller som ikkje svarar innan fristen, kan ikkje løyse odelsjorda når jorda innan to år rekna frå tilbodsfristen gjekk ut blir avhenda på dei vilkår som var fastsett i tilbodet, og desse vilkåra lyt reknast som reelle og sakleg velgrunna. Har den som tek over odelsjorda odelsrett, blir den som fekk tilbodet ståande etter den som overtek og hans line i odelsrekka.

Det blir ikkje rekna som avslag på tilbodet om det i svaret blir tatt atterhald om at vederlaget må fastsetjast i samsvar med reglane i odelslova¹ § 49.

§ 20 c. *Kostnader ved takst*

Har den som har motteke tilbod etter reglane i §§ 20 til 20 b, kravd takst over eigedomen, jf. § 20 b andre stykket, ber han kostnadene i samsvar med reglane i skjønnslova § 42 første og andre stykket. Men er eigaren ikkje viljug til å selje til takstbeløpet, ber eigaren kostnadene der takstbeløpet er lågare enn tilbodsbeløpet. Ved angrep på taksten gjeld skjønnslova § 42 tredje stykket.

Vi ber om tilbakemelding på om det er aktuelt å bruke tilbudsregelen i odelsloven før vi behandler delingssøknaden etter jordloven.

Med hilsen

Lars Martin Julseth
Landbrukssjef

Stein Sæter
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:

Vidar Pung, Gamle Sånervei 90, 1540 VESTBY
Advokatfirmaet Seland Orwall DA v/advokat Kåre Fjetland, Postboks 1938 Vika,
0125 OSLO

Kopi:
Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY