

Høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet

Dato: 30. mars 2020

## **Forslag til endring av lov 15. januar 2019 om arv og dødsboskifte – landbrukseiendom som ligger i et dødsbo**

### Innhold

1	Hovedinnhold .....	3
2	Bakgrunnen for saken .....	3
2.1.	Granavoldenplattformen .....	3
2.2.	Tidligere forslag til endringer om landbrukseiendom i dødsbo .....	4
3	Gjeldende rett.....	4
3.1.	Driveplikt etter jordloven .....	4
3.2.	Boplikt etter konsesjonsloven .....	5
3.3.	Bo- og driveplikt etter odelsloven.....	6
3.4.	Tingrettens meldeplikt etter ny lov om arv og dødsboskifte .....	6
4	Statistikk mv. ....	7
4.1.	Om statistikken.....	7
4.2.	Eiendommer med produktive arealer i dødsbo, 2018-tall.....	7
4.3.	Produktive arealer på eiendommer som ligger i dødsbo, 2018-tall .....	9
4.4.	Bebyggelse på eiendommer som ligger i dødsbo, 2018-tall.....	10
4.5.	Store eiendommer uten tilknytning til Landbruksregisteret, 2010-tall .....	11
5	Svenske regler .....	11
6	Behovet for endringer.....	12
6.1.	Om omfanget eiendommer som ligger i dødsbo .....	12
6.2.	Årsaker til at eiendommer blir liggende i dødsbo .....	12
6.3.	Mulige konsekvenser av at eiendommen ligger i dødsbo over tid .....	12
6.4.	Følgen av at tingretten skal melde fra .....	13
6.5.	Departementets utkast til endring .....	13
7	Nærmere om utkastet til endring .....	14
7.1.	Hvem bør en eventuell plikt til å selge rette seg mot?.....	14
7.2.	Hvilke landbrukseiendommer bør omfattes av en eventuell plikt til salg?.....	14
7.3.	Hva bør plikten til å selge bestå i?.....	16
7.4.	Hvilken frist er aktuell? .....	17
7.5.	Varsel til dødsboet.....	18

7.6.	Brudd på fristen.....	19
7.7.	Plassering av regelen – lovtekniske hensyn.....	19
8	Administrative og økonomiske konsekvenser av en endring.....	19
8.1.	Følger for dødsboet.....	19
8.2.	Samfunnsmessige følger.....	20
8.3.	Landbruksmyndighetenes oppgaver etter utkastet .....	20
	Vedlegg 1 Utkast til lovtekst .....	21
	Vedlegg 2. Landbruksdirektoratets orientering om bo- og driveplikt.....	22

# 1 Hovedinnhold

Høringsnotatet inneholder et utkast til endring av lov om arv og dødsboskifte LOV-2019-06-14-21 slik at det fastsettes en frist for hvor lenge en landbrukseiendom kan ligge i et dødsbo.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om

- det bør fastsettes en regel i den nye loven om arv og dødsboskifte om at arvingene har plikt til å overføre landbrukseiendommen til ny eier innen en viss frist
- den lovbestemte fristen bør være tre, fire eller fem år
- en eventuell regel bør gjelde alle skiftesituasjoner, eller om det er tilstrekkelig at den gjelder ved dødsbo som skiftes privat
- § 90 femte ledd skal utvides til flere eiendommer enn i dag som følge av at det innføres en eventuell lovbestemt frist for salg
- at det fastsettes en regel om at kommunen skal varsle arvingene i boet om plikten
- regelen i konsesjonsloven § 19 om tvangssalg og regelen i odelsloven § 29 om rett til å løse eiendommen på odel bør få anvendelse når arvingene ikke har overdratt eiendommen til ny eier innen fristen

## 2 Bakgrunnen for saken

### 2.1. Granavoldenplattformen

I Granavoldenplattformen sier regjeringen at den vil: "utrede muligheten for å innføre retningslinjer for hvor lenge dødsbo kan eie en landbrukseiendom."

Under Justiskomiteens muntlige høring av forslaget til ny lov om arv og dødsboskifte, ba Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag om at det skulle innføres en frist i arveloven for å sikre at dødsbo med landbrukseiendom skulle skiftes innen en viss frist. I Innst. 252 L (2018–2019) punkt B romertall II foreslo Justiskomiteen på denne bakgrunn følgende:

"Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre arveloven slik at dødsbo ikke skal kunne unndra seg normal bo- og driveplikt i lang tid, og ber om at forslaget baseres på Skiftelovutvalgets forslag om å oppstille en tidsfrist for skifte av dødsbo med landbrukseiendom."

Under Stortingets behandling av lovforslaget ble det votert over anmodningsforslagene i innstillingen punkt B romertall I og II samlet, og flertallsforslaget i innstillingen ble ikke vedtatt. Referatet fra behandlingen inneholder ingen begrunnelse for dette resultatet.

Dette høringsnotatet er en oppfølging av punktet i Granavoldenplattformen om å utrede muligheten for å innføre retningslinjer for hvor lenge dødsbo kan eie en landbrukseiendom.

## 2.2. Tidligere forslag til endringer om landbrukseiendom i dødsbo

Det har også tidligere vært vurdert lovendringer hvor landbrukseiendom ligger i dødsbo. Se i den forbindelse NOU 2007:16 Ny skiftelovgivning, s. 103–106, og Prop. 107 L (2018–2019) Lov om arv og dødsboskifte (arveloven) kapittel 36.

I NOU 2007:16 behandlet skiftelovutvalget spørsmålet om skifte av dødsbo der det inngår en landbrukseiendom. Utvalget la til grunn at det er et problem at landbrukseiendommer i lang tid inngår i dødsbo, og at det er en forutsetning for å oppnå målene for norsk landbrukspolitikk at landbrukseiendommene er i aktiv bruk. Utvalget foreslo primært at skifteloven burde endres slik at dødsboet anses som erverver av eiendommen og dermed kunne pålegges bo- og driveplikt. Hvis denne løsningen ikke fikk tilslutning, foreslo utvalget at det skulle tas inn en regel i skifteloven som gir landbruksmyndighetene adgang til å sette en frist for gjennomføring av skiftet hvis hensynene til å håndheve jordloven eller konsesjonsloven tilsier det.

Flere av høringsinstansene, herunder Landbruks- og matdepartementet, Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund og NORSKOG sluttet seg til at det burde fastsettes regler om en frist for skiftebehandlingen. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Fylkesmannen i Nordland støttet forslaget om at overgangen til dødsbo skulle anses som et erverv i konsesjonslovens forstand.

Forslaget ble likevel ikke fulgt opp i Prop. 107 L (2018–2019). Departementet ga der uttrykk for at løsningene skiftelovutvalget hadde foreslått kunne reise nye problemer, bl.a. med hensyn til hvem boplikten skulle rette seg mot. Departementet viste videre til at Landbruks- og matdepartementet med bakgrunn i rapporten "Leiejord- avgjørende for økt matproduksjon", ikke lenger så det som hensiktsmessig å gå videre med spørsmålet om å innføre driveplikt for dødsbo. Departementet foreslo heller ingen tidsfrist for gjennomføring av skifte, fordi en slik regel ville føre til mer byråkrati. Landbruksmyndighetene ville i så fall måtte behandle en ny sakstype, og det ville nødvendiggjøre regler om oppfølgingen hvor skiftet ikke blir gjennomført innen fristen. Departementet pekte på at det kan være mange årsaker til at et skifte ikke slutføres, og en frist for å slutføre skifte kan være problematisk for arvinger som trass i gode intensjoner ikke klarer å ordne opp i tvister om fordeling av boet. Departementet foreslo imidlertid en regel om at tingretten skulle ha en meldeplikt til landbruksmyndighetene der det inngår en landbrukseiendom i dødsboet. Bestemmelsen kunne gi myndighetene informasjon slik at det ble lettere å følge opp bo- og driveplikten.

Da ny lov om arv og dødsboskifte, lov 14. juni 2019 nr. 21 ble vedtatt, inneholdt § 90 femte ledd en regel om at tingretten har plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene om landbrukseiendommer i dødsbo. Bestemmelsen er omtalt i punkt 3.4.

## 3 Gjeldende rett

### 3.1. Driveplikt etter jordloven

Det følger av jordloven § 8 første ledd at jordbruksareal skal drives, og at driveplikten gjelder for hele eiertiden. Driveplikten kan oppfylles personlig, eller ved at jordbruksarealet leies bort på visse vilkår fastsatt i jordloven § 8 annet ledd. Leieavtalen må ha en varighet på minst 10

år av gangen uten anledning for eieren til å si den opp, den må føre til driftsmessig gode løsninger og den må være skriftlig. Eieren kan søke fritak fra driveplikten enten helt ut (varig), eller for en viss tid.

Driveplikten påhviler eieren av jordbruksarealet. Fra det tidspunktet en eiendom med jordbruksareal har blitt en del av et dødsbo som er overtatt til privat skifte, eies eiendommen i realiteten av arvingene i boet. Arvingene får fra dette tidspunktet plikt til å drive jordbruksarealet. Foreligger det et testament som bestemmer hvem som skal overta eiendommen, blir den aktuelle arvingen eier ved arvefallet, og vedkommende har driveplikt. Landbruksmyndighetene kan derfor rette eventuelle henvendelser om driveplikt til arvingene i slike tilfeller.

Driveplikten kan som nevnt oppfylles ved bortleie. Det innebærer at driveplikten kan oppfylles mens boet er under skifte. Hvor eiendommen skal overføres til en ny eier som ledd i avslutning av skiftet, er det trolig sjelden hensiktsmessig at boet inngår en leieavtale på ti år. Arvingene kan i slike tilfeller søke fritak fra vilkåret om ti års bortleie av jordbruksarealet, jf. jordloven § 8a.

Ved vesentlig brudd på driveplikten kan myndighetene etter jordloven § 8 tredje ledd pålegge eieren å leie bort jorda for en tid på inntil ti år, pålegge tilplanting med skog eller andre tiltak av ut fra kulturlandskapshensyn. Myndighetene kan etter jordloven § 20 som et alternativ pålegge et tvangsgebyr.

### **3.2. Boplikt etter konsesjonsloven**

I konsesjonsloven § 5 første ledd er det fastsatt konsesjonsfrihet for nær slekt og odelsberettigede. Konsesjonsfriheten er betinget av at den nye eieren selv bosetter seg på eiendommen innen et år og bor der i minst fem år (lovbestemt personlig boplikt), jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd. Den lovbestemte boplikten gjelder erverv av bebygd eiendom som har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Som bebygd eiendom regnes eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Boplikten gjelder også hvor det er gitt tillatelse til oppføring av bebyggelse som tar sikte på boligformål, men hvor bebyggelsen ikke er tatt i bruk som helårsbolig, eller hvor bebyggelse er under oppføring.

Konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt forutsetter at det foreligger et "erverv" av fast eiendom, jf. konsesjonsloven § 2. Det er den som erverver konsesjonspliktig eiendom som skal oppfylle bl.a. den personlige boplikten. Begrepet "erverv" omfatter alle former for eiendoms- overgang, herunder kjøp, arv, skifte, gave, makeskifte, tvangssalg, ekspropriasjon mm. Også gjenlevende ektefelle som overtar eiendom etter en avdød ektefelle ved uskifte, anses å ha ervervet eiendommen i konsesjonslovens forstand.

Når en eiendom som oppfyller vilkårene for lovbestemt boplikt etter § 5 annet ledd inngår i et dødsbo som enda ikke er skiftet, oppstår det ingen lovbestemt boplikt. Bakgrunnen er at fram til boet er skiftet og uavhengig av om boet skiftes offentlig eller privat, skjer det normalt ikke et erverv i henhold til konsesjonslovens regler. Er dødsboet overtatt til privat skifte og fristen på tre år for å kreve offentlig skifte er ute etter gjeldende skiftelov § 85 og ny arvelov § 130

annet ledd, kan imidlertid eiendommen etter omstendighetene ha gått over fra å ligge i et dødsbo til å være ervervet av arvingene i et tingsrettslig sameie. Lovgivningen inneholder imidlertid ingen klare regler om hva som skal til for at det i slike tilfeller har skjedd en eiendomsovergang som utløser boplikt. Situasjonen er omtalt som følger i rundskriv M-3/2017 Konesjon priskontroll og boplikt, punkt 7.5:

"Ved arveovergang må fristen [for å bosette seg] regnes fra det tidspunkt det er klart hvem av arvingene det er som skal overta eiendommen. I slike tilfeller kan en som regel holde seg til tidspunktet for avslutning av skiftet. Departementet har, i de tilfeller det drøyer med å få avsluttet skifte, antatt at når fristen for å kreve offentlig skifte er gått ut 3 år etter arvelaterens død, må det som hovedregel legges til grunn at det har oppstått et tingsrettslig sameie i eiendommen mellom arvingene og dermed et erverv som utløser boplikt. Fristen skal i tilfelle regnes fra det tidspunkt sameiet har oppstått. Er det fastsatt i testament hvem som skal overta eiendommen, må fristen regnes fra tidspunktet for arvelaters død."

Ved vesentlig brudd på boplikten kan landbruksmyndighetene med hjemmel i konsesjonsloven § 19 kreve at eiendommen blir solgt videre til ny eier. Myndighetene kan som et alternativ etter § 16 fastsette tvangsmulkt.

### **3.3. Bo- og driveplikt etter odelsloven**

Det følger av odelsloven § 28 at manglende oppfyllelse av den lovbestemte boplikten etter konsesjonsloven eller driveplikten etter jordloven kan gi andre med dårligere odelsprioritet rett til å løse eiendommen på odel. Et slikt løsningskrav forutsetter etter odelsloven § 40 tinglyst hjemmelsoverføring fra dødsboet til en ny eier med odelsrett. Løsningskravet må i henhold til odelsloven § 28 settes fram innen fem år etter overtakelsen. Reglene om bo- og driveplikt gjelder tilsvarende når en åsetesarving overtar eiendommen på skifte, se odelsloven § 51.

### **3.4. Tingrettens meldeplikt etter ny lov om arv og dødsboskifte**

Arvingene har etter ny lov om arv og dødsboskifte § 89 annet ledd en opplysningsplikt om avdødes formuesforhold og slektskapsforhold og om andre spørsmål som har betydning for den videre behandlingen av dødsboet. I Rundskriv om nye blanketter for dødsmeldinger og dødsfallsprotokoller samt endring av forsendelsesrutinene ved dødsmeldinger (FOR-1984-12-10-3584) er det lagt til grunn at den døde slekt, eller andre som har vært til stede skal gi melding om dødsfallet. På forlangende skal vedkommende opplyse det han vet om formuesforholdet til avdøde, samt andre forhold av betydning for skiftet. Løsningen kan bidra til at tingretten mottar opplysninger om at det vil ligge en landbrukseiendom i dødsboet.

Etter ny lov om arv og dødsboskifte § 90 femte ledd har tingretten plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene i den kommunen eiendommen ligger hvis det oppstår et dødsbo hvor det inngår en landbrukseiendom i boet. Meldingen skal vise hvem som er arvinger i boet.

Regelen gir landbruksmyndighetene kunnskap om at eiendommen er blitt en del av et dødsbo. Den gir dermed landbruksmyndighetene bedre muligheter enn tidligere for å følge

opp med pålegg om bo- og driveplikt. Regelen kan trolig bidra til at hovedtyngden av de uoppgjorte dødsboene vil ivareta driveplikten på en akseptabel måte.

Paragraf § 90 femte ledd inneholder ingen definisjon av hva som er en landbrukseiendom. I Prop. 107 L (2017–2018) er det imidlertid i merknaden til bestemmelsen lagt til grunn at tingretten ved vurderingen av hvilke eiendommer meldeplikten gjelder for bør ta utgangspunkt i SSBs definisjon av hva som er en landbrukseiendom. Denne definisjonen innebærer at eiendommen må bestå av produktive arealer; enten minst 5 dekar jordbruksareal, eller minst 25 dekar produktiv skog. Tingrettene kan dermed hente opp de nødvendige opplysningene for å konstatere at det dreier seg om en landbrukseiendom ved et søk i NIBIOs gårdskart.

## **4 Statistikk mv.**

### **4.1. Om statistikken**

Statistikk fra SSB viser at mange landbrukseiendommer til enhver tid inngår i dødsbo. Tallene viser også at en del dødsbo blir stående uskiftet i lang tid.

Statistikken som er gjengitt i punkt 4.2 til 4.4 tar utgangspunkt i eiendommer med mer enn 5 dekar dyrka jord eller 25 dekar produktiv skog (i statistikkssammenheng omtalt som landbrukseiendommer). Det innebærer at statistikken bare gir informasjon om eiendommer med produktive ressurser i form av jord eller skog. Punkt 4.5 inneholder imidlertid også noen statistikkopplysninger basert på året 2010 om større eiendommer uten produktive arealer.

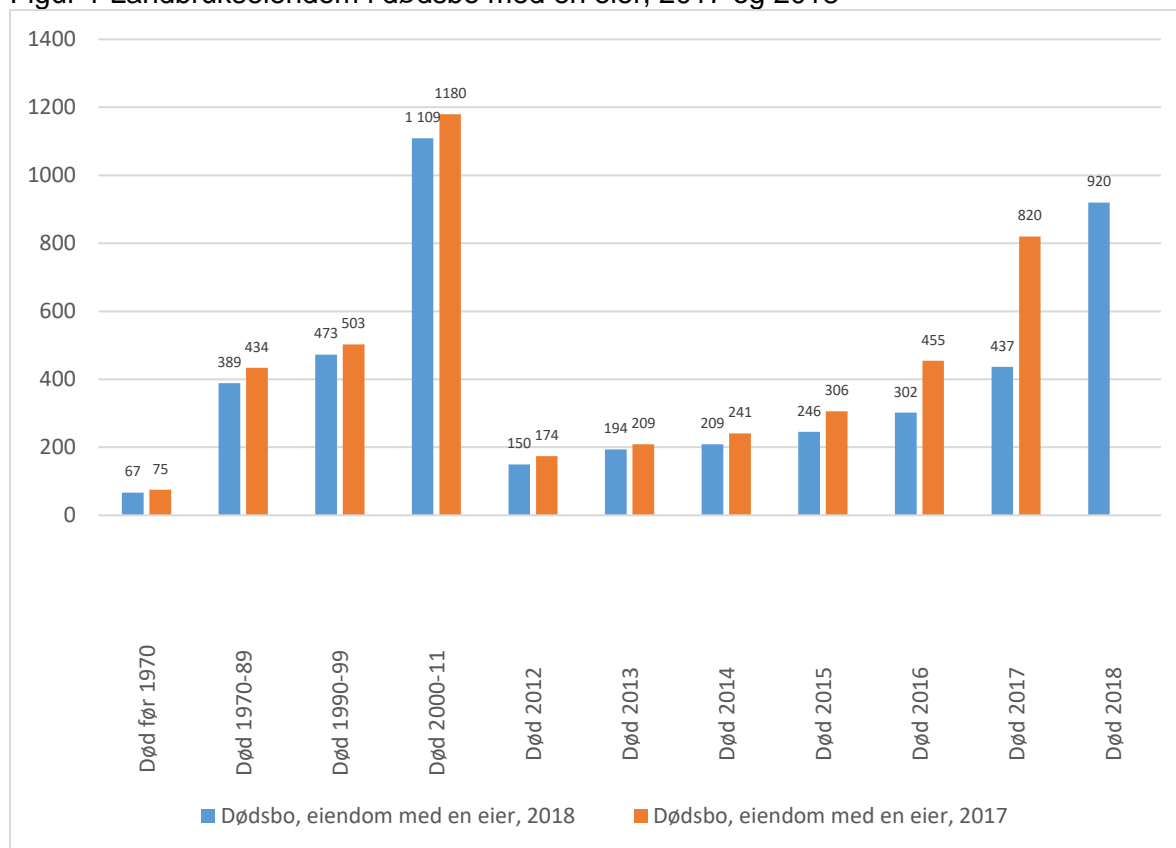
SSB har kjørt statistikken for 2017 og 2018 (produktive arealer) etter ulike parametre. Tallene er forholdsvis stabile, og det redegjøres derfor i hovedsak for tall for 2018.

### **4.2. Eiendommer med produktive arealer i dødsbo, 2018-tall**

Tall for 2018 viser at 4 671 av den registrerte eiendomsmassen på ca. 182 300 eiendommer lå i dødsbo. Fylkene Nordland, Troms, Hedmark og Trøndelag hadde det høyeste antallet eiendommer. I Nordland var tallet 651 eiendommer i 2018.

Antall landbrukseiendommer hvor dødsboet bare eier en part i eiendommen, er lavt. I 2018 var det 4 496 eiendommer som lå i dødsbo og hvor avdøde var ene-eier. Antallet eiendommer med flere eiere hvor en av eierne var død, var 175. Figur 1 tar utgangspunkt i tallene for eiendommer som ligger i dødsbo og hvor avdøde var ene-eier. Figuren viser hvor mange av disse eiendommene som ikke er overdratt til ny eier pr. årsskiftet 2017 og 2018, dvs. eiendommer som fortsatt er registrert liggende i et dødsbo.

Figur 1 Landbrukseiendom i dødsbo med en eier, 2017 og 2018

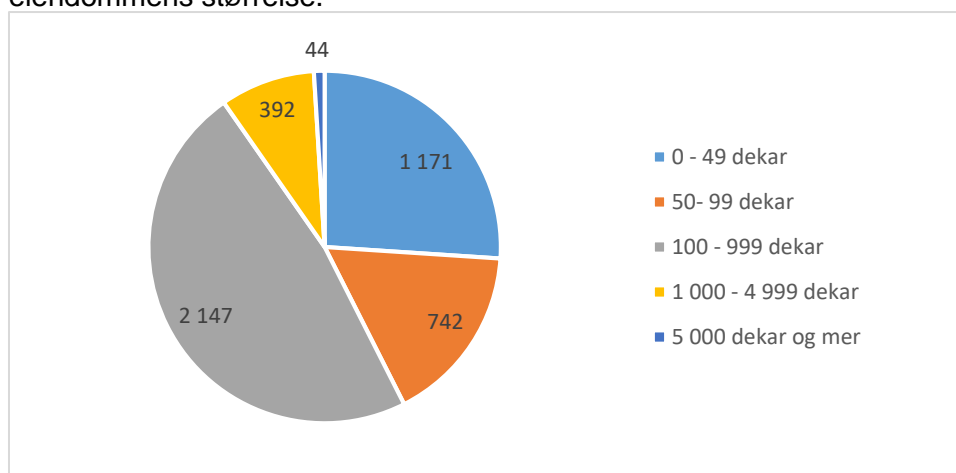


Ca. 920 eiere av landbrukseiendommer døde i 2018. For 2017 var antallet døde eiere 820. Av de 820 nye landbrukseiendommene som lå i dødsbo i 2017 var det 437 eiendommer som ikke var overført til ny eier i 2018. Det innebærer at det etter litt over ett år var 46,7 prosent færre eiendommer som lå i et dødsbo. Statistikken viser at reduksjonen i antallet eiendommer i dødsbo er størst de to første årene etter dødsfallet. Figuren viser videre at antallet eiendommer som ligger i et dødsbo reduseres fra 2017 til 2018 innenfor alle årsgruppene som er omfattet av figuren. Etter at eieren har vært død i 5 år, er reduksjonen forholdsvis liten fra år til år. Hvor eieren døde i 2013 er reduksjonen fra 2017 til 2018 på 15 eiendommer og hvor eieren døde i 2012, var reduksjonen på 24 eiendommer. Eiere som døde i perioden 2000 til 2011 er samlet i den neste kolonnen i figuren. I gjennomsnitt for denne perioden ble det ca. 6 eiendommer færre i dødsbo per år. I den neste kolonnen som gjelder eiere som døde i perioden 1990 til 1999, ble det i gjennomsnitt ca. 3 eiendommer færre i dødsbo per år.

Opplysningene fra statistikken må antas å gi et nokså dekkende bilde i forhold til hva som er påregnelig virkelighet. Vi legger til grunn at de fleste arvinger må antas å arbeide for å få boet sluttet i løpet av rimelig tid.



Figur 2 Eiendommer med produktive arealer i dødsbo 2018, eid areal i alt fordelt etter eiendommens størrelse.



Figur 2 viser fordelingen av arealstørrelsen på eiendommene som ligger i dødsbo. 42,5 prosent av eiendommene besto av mindre enn 100 dekar totalareal. I overkant av 90 prosent av eiendommene besto av mindre enn 1 000 dekar totalareal.

I 2018 var det 2 285 eiendommer hvor avdøde var ene-eier hvor eiendommen lå i dødsbo, og hvor arealet var mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller 100 dekar totalareal slik at erverv av eiendommen ville kreve konsesjonsbehandling. Det utgjør ca. 50 prosent av antallet eiendommer med en eier. Av de konsesjonspliktige eiendommene hvor avdøde var ene-eier, var 978 eiendommer ubebygde.

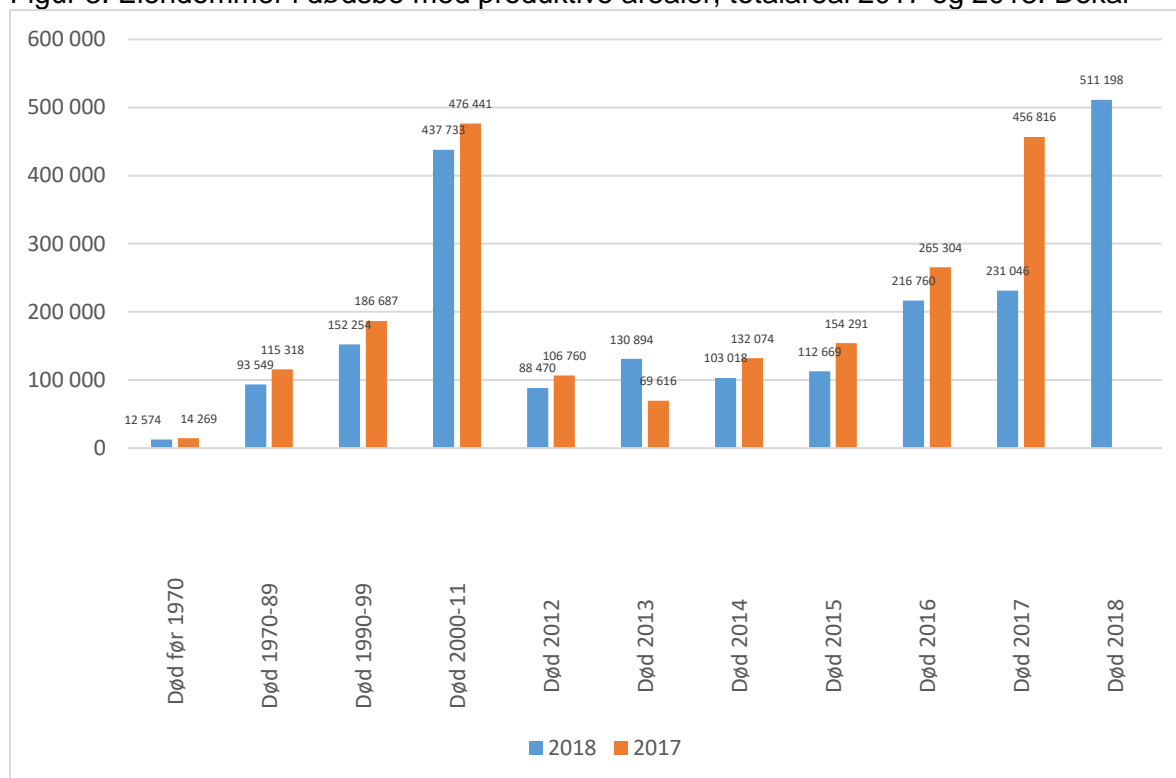
#### 4.3. Produktive arealer på eiendommer som ligger i dødsbo, 2018-tall

Samlet besto eiendommene hvor eieren døde i 2018 av ca. 2 195 km<sup>2</sup>. Omlag 2 090 km<sup>2</sup> av arealet gjaldt eiendommer hvor avdøde var ene-eier.

Landets samlede jordbruksareal var i 2018 på 11 166 km<sup>2</sup>. Hvor avdøde var ene-eier var ca. 131 km<sup>2</sup> av dette jordbruksareal. Landets samlede skogareal var i 2018 ca. 121 060 km<sup>2</sup>. Hvor avdøde var ene-eier ca. 829 km<sup>2</sup> produktiv skog. Områdene med størst jordbruksareal var henholdsvis Nordland (ca.16 km<sup>2</sup>), Hedmark (ca.14 km<sup>2</sup>) og Trøndelag (ca. 11 km<sup>2</sup>). Områdene med størst produktivt skogareal var Hedmark (ca. 102 km<sup>2</sup>), Nordland (ca. 98 km<sup>2</sup>) og Troms (ca. 79 km<sup>2</sup>).

Tilsvarende samlet arealtall hvor eieren døde i 2017 var 2 072 km<sup>2</sup>. Hvor avdøde var ene-eier, var det samlede arealet på 1 978 km<sup>2</sup>. Av dette var 128 km<sup>2</sup> jordbruksareal, mens 803 km<sup>2</sup> var produktiv skog. Hedmark, Nordland og Troms hadde de høyeste arealtallene for jordbruksareal på eiendommer i dødsbo i 2017, mens Hedmark, Nordland og Telemark hadde de høyeste arealtallene for produktiv skog som lå til eiendommer i dødsbo.

Figur 3. Eiendommer i dødsbo med produktive arealer, totalareal 2017 og 2018. Dekar



Figur 3 viser totalarealet målt i dekar på eiendommene som lå i dødsbo i 2017 og 2018. Figuren tar utgangspunkt i eierens dødsår. Figuren viser at det samlet var ca. 511 200 dekar som hørte til landbrukseiendom hvor eieren døde i 2018. Tallet for 2017 var ca. 456 800 dekar, dvs. 54 400 dekar lavere. Figuren viser videre at hvor eieren døde i 2017 ble antallet dekar jord som lå i dødsbo redusert til det halve i 2018. Med unntak av tallene for 2013 viser figuren videre at antallet dekar jord gruppert etter årstall for dødsfallet, gradvis er redusert fra år til år. Mer enn fem år etter dødsfallet, viser figuren betydelig lavere arealreduksjon fra år til år enn i de første fem årene.

#### 4.4. Bebyggelse på eiendommer som ligger i dødsbo, 2018-tall

Av de 4 496 eiendommene som lå i dødsbo i 2018, var 3 518 bebygde, og 2 898 av dem var bebygde med bolighus. Hovedtyngden av eiendommene som var bebygde med bolighus besto av eiendommer med totalareal mellom 100 til 999 dekar (1 508 eiendommer). 2 038 bebygde eiendommer med bolighus hadde et jordbruksareal mellom 5 og 49 dekar. 1 087 bebygde eiendommer med bolighus hadde et produktivt skogareal mellom 100 og 999 dekar. Tallene viser at hovedtyngden av de bebygde eiendommene med bolighus hadde et relativt svakt ressursgrunnlag.

865 eiendommer hvor avdøde var ene-eier oppfylte vilkårene i konsesjonsloven § 5 annet ledd for lovbestemt boplikt, se omtale av gjeldende regler for boplikt i punkt 3.2. Det tilsvarer ca. 19 prosent av eiendommene som i 2018 lå i dødsbo og hvor avdøde var ene-eier. Vilkårene innebærer at eiendommen må være bebygde med bolighus, og bestå av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.

#### 4.5. Store eiendommer uten tilknytning til Landbruksregisteret, 2010-tall

I en rapport fra NIBIO, rapport 126/2016 er det vist til at det i 2010 fantes 5 413 eiendommer/eiendomsteiger over 1 000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Teigene og eiendommene utgjorde nesten 18 prosent av Norges fastland. Nesten 96 prosent av arealet var utmark i form av uproduktiv skog, myr, åpen fastmark, vann og snø/is. Store deler av arealet lå over tregrensa. Rundt en tredjedel av eiendommene og en tredjedel av arealet manglet opplysninger i offisielle registre om bl.a. hvem som var eiere. 162 eiendommer, dvs. 11,1 prosent av andelen eiendommer med kjent eier var dødsbo. Andelen eiendommer der eier var kjent var høyere ved store eiendommer enn ved små eiendommer. Hvor eier var kjent, var det gjennomsnittlig 3,1 eiere til hver eiendom. Mer enn to tredjedeler av eierne var registrert med bosteds- eller foretaksadresse utenfor kommunen. I rapporten uttales:

"Med mange eiere og mange eiere som ikke bor eller jobber i kommunen, kan det være vanskelig å starte prosesser som inkluderer alle hjemmelshaverne og oppnå enighet om fradeling, utvikling og bruk og vern av disse store eiendommene med mye utmark. Fradeling og investeringer med sikkerhet i pant av fast eiendom krever samtykke fra alle eierne. Næringslivsaktører som ønsker å inngå kjøps- eller leieavtaler til fast eiendom må som regel forholde seg til alle hjemmelshaverne eller en representant for disse. Større tiltak som veiutbygging og kraftutvikling, samt kommunal regulering forutsetter dialog og gjerne avtale med alle grunneiere. Det samme gjør vern av naturtyper/naturmiljø og kulturminner/kulturmiljø."

## 5 Svenske regler

Den svenske Ärvdabalken 1958:637 kapittel 18 § 7 inneholder en plikt for dødsbodeiere som har overtatt en landbrukseiendom til å avvikle eierforholdet til landbrukseiendommer innen fire år etter utgangen av det kalenderåret dødsfallet inntrådte. Uttrykket dødsbodeiere omfatter gjenlevende ektefelle eller samboer, arvinger og testamentsarvinger. Det følger av kapittel 18 § 1 a at henvendelser som gjelder landbrukseiendom kan rettes mot en av dødsbodeierne. De landbrukseiendommene plikten gjelder for må være taksert som landbruksenheter i skattesammenheng.

Länstyrelsen har etter förordning (2017:868) § 4 nr. 1 som oppgave å føre tilsyn med at eierforholdet avvikles, og kan etter reglene i Ärvdabalken pålegge dødsbodeierne å gjennomføre overføringen. Blir eiendomsforholdet ikke avviklet innen tiden, kan Länstyrelsen med hjemmel i Ärvdabalken kapittel 18 § 7 annet ledd, kreve at en domstol fastsetter bot/tvangsgebyr som kan bidra til at boet ikke lenger sitter med eiendommen. Länstyrelsen kan også gi utsettelse med avviklingen hvis det foreligger særlige grunner for det. Länstyrelsens pålegg og avgjørelse om utsettelse kan angripes ved søksmål til den alminnelige forvaltningsdomstolen.

Rent praktisk gjennomføres Länstyrelsens kontroll ved at skattemyndighetene årlig oversender en digital liste over landbrukseiendommer som har blitt liggende i dødsbo i det foregående året. Länstyrelsen foretar seg ikke noe med listen før det er gått to år. Da tas listen fram, og styrelsen ser om noe har skjedd med dødsboene. Länstyrelsen sender ut brev til dødsbodeiere hvor eiendommen ikke er overført til ny eier, og påpeker at eierforholdet

må avvikles i løpet av to år. Når det har gått fire år sjekkes listen igjen. Der det fortsatt er en landbrukseiendom i dødsboet, fastsettes det en frist på to måneder for å overføre til ny eier. Arvingene kan søke om å få fristen forlenget.

## **6 Behovet for endringer**

### **6.1. Om omfanget eiendommer som ligger i dødsbo**

Departementet vil peke på at det alltid vil være noen eiendommer som ligger i et dødsbo i en mellomperiode fram til arvingene rekker å gjøre opp boet. Statistikkopplysningene i kapittel 4 viser imidlertid at nokså mange eiendommer blir liggende i et dødsbo over flere år før eiendommene blir overdratt videre. Opplysningene tyder dessuten på at enkelte eiendommer ser ut til å bli liggende i dødsbo på varig basis uten at det er mulig for omverdenen å ta stilling til om de i realiteten er overdratt til en ny eier. Se figur 1 som gir en oversikt over eiendommer i dødsbo med en eier. Dette kan føre til samfunnsmessige problemer, se omtale av problemene i punkt 6.3.

### **6.2. Årsaker til at eiendommer blir liggende i dødsbo**

Det kan være ulike årsaker til at boet unnlater å overføre landbrukseiendommen til en ny eier. Det kan for eksempel være slik at eiendommen gir lav avkastning eller at investeringsbehovet er stort slik at arvingene mener at det ikke er bryet verd å gjøre opp boet eller selge eiendommen. Noen arvinger kan tenkes å ønske å bli sittende med eiendommen i felleskap uten å overta i ordinært sameie, andre kan være uenige om hva de vil gjøre med eiendommen.

### **6.3. Mulige konsekvenser av at eiendommen ligger i dødsbo over tid**

Når en eiendom blir liggende lenge i et dødsbo øker det risikoen for at investeringer i bygninger og drift uteblir. Punkt 4.3 og figur 3 viser at denne risikoen er til stede for forholdsvis store landbruksarealer både i form av jord- og skog. Punkt 4.4 viser dessuten at mange av disse eiendommene er bebygde. Manglende investeringer reduserer mulighetene for at landbruksressursene blir drevet på en samfunnsgagnlig måte.

Når en eiendom blir liggende lenge i dødsbo, kan det føre til problemer for omkringliggende aktive eiendommer hvor eierne er avhengige av fellesløsninger for å utvikle og drive eiendommene sine. Da Stortinget i 2019 behandlet ny lov om arv og dødsboskifte, viste Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag i høringen til at for eksempel manglende vilje til å investere i felles skogsbilvei er et problem for omkringliggende eiere. Problemene dette reiser er også belyst gjennom sitatet fra NIBIO gjengitt i punkt 4.5 som gjelder situasjonen med mange eiere. Slike problemer kan føre til at driften av ressursene på omkringliggende aktive eiendommer svekkes. Naboeierne har imidlertid i endel tilfeller mulighet til å få løst problemene ved å kreve sak etter jordskifteloven § 3-8 og § 3-9.

Når en eiendom ligger i dødsbo kan det også få følger for driveplikten etter jordloven og boplikten etter konsesjonsloven. Omtalen i punkt 3.1 viser at det med mindre boet er overtatt til privat skifte, eller det foreligger et testamente, kan være utfordrende for landbruksmyndighetene å ta stilling til hvem driveplikten gjelder for. Det går videre fram av punkt 3.2 at lovbestemt boplikt forutsetter at det har skjedd et erverv i konsesjonslovens forstand, og at

det kan være utfordrende å fastslå om og når det kan ha skjedd et slikt erverv. Landbruksmyndighetene har etter dette begrensede muligheter til å ta i bruk gjeldende virkemidler i loven for å sikre etterlevelse av reglene om bo- og driveplikt. Det kan føre til at eiendommer som ut fra bosettingshensyn burde vært bebodd blir stående uten bosetting, og at jordbruksareal ikke blir drevet.

Andre odels- eller åsetesberettigede kan også ha utfordringer med å kreve eiendommen utlagt til seg pga. eventuelt vesentlig mislighold av boplikt eller driveplikt så lenge eiendommen er en del av aktiva i dødsboet.

Når en eiendom blir liggende lenge i et dødsbo, kan problemene med mange arvinger akselerere. Et eksempel som synliggjør dette er hvor mor som sitter i uskifte dør 92 år gammel. Hun etterlater seg fire barn i begynnelsen av 70-årene som arver henne. Hvis eiendommen forblir hennes dødsbo i ti år, er det risiko for at arvingene er fire nye dødsbo hvor det igjen er nye arvinger. Denne illustrasjonen viser at ulempene med landbruks-eiendommer i dødsbo bør søkes løst i rimelig tid etter dødsfallet.

Også ut fra et mer generelt arv- og skiftesynspunkt er det ønskelig å stimulere til at arvingene avslutter eierforholdet til landbrukseiendommen. Dette er bl.a. også aktuelt for større uproduktive eiendommer.

#### **6.4. Følgen av at tingretten skal melde fra**

I punkt 3.4 er det vist til at ny lov om arv og dødsboskifte § 90 femte ledd pålegger tingretten plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene i den kommunen eiendommen ligger hvis det oppstår et dødsbo hvor det inngår en landbrukseiendom i boet. Når landbruksmyndighetene får kunnskap om at eiendommen er blitt en del av et dødsbo kan myndighetene orientere arvingene om at det er bo- og driveplikt på eiendommen. Regelen kan trolig bidra til at langt de fleste uoppgjorte dødsbo vil få en oppfordring fra landbruksmyndighetene som fører til at de vil ivareta driveplikten på en akseptabel måte. Fordi det ikke er klare regler om når eiendommen må anses ervervet av en ny eier, får endringen imidlertid ikke nevneverdig betydning for praktiseringen av reglene om boplikt. Den løser heller ikke problemene andre omkringliggende eiere kan ha med å få til fellesløsninger som bygging av vei mv. slik dette er beskrevet i punkt 6.3.

#### **6.5. Departementets utkast til endring**

Departementet vil framheve at det ikke er ønskelig å innføre regler som griper mer inn i de privatrettslige forholdene i skifteboet enn det som er nødvendig. Beskrivelsen i punkt 6.1 til 6.3 viser imidlertid at det er et visst behov for å endre lovgivningen ytterligere for å hindre at landbrukseiendommer, landbruksressurser og mulighetene for å skape fellesløsninger svekkes ved at eiendommene blir i et dødsbo over lang tid.

I en utredning fra 2011 om ubebodde landbrukseiendommer<sup>1</sup> er det vist til at eierne av landbrukseiendommer motiveres sterkt av følelser når de vurderer å overdra landbruks-

---

<sup>1</sup> Frode Flemsæter, Oddveig Storstad og Arild Kroken. Det handler om følelser. En utredning om ubebodde landbrukseiendommer. Rapport 3/2011

eiendom. Dette må også antas å gjøre seg gjeldende i en skiftesituasjon. En lovbestemmelse som pålegger salg innen en viss frist, kan bidra til at arvingene må bestemme seg mht. eierforholdet. En slik bestemmelse kan i seg selv tenkes å føre til at flere landbrukseiendommer overdras på et tidligere tidspunkt enn i dag, og bestemmelsen kan hindre boet i å bli sittende med eiendommen på ubestemt tid. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det bør fastsettes en slik regel i den nye loven om arv og dødsboskifte.

## **7 Nærmere om utkastet til endring**

### **7.1. Hvem bør en eventuell plikt til å selge rette seg mot?**

Lov om arv og dødsboskifte skiller mellom privat og offentlig skifte. Departementet antar at behovet for en regel som gir boet plikt til å overføre eiendommen til en ny eier er større hvor boet skiftes privat enn hvor boet er tatt under offentlig skifte. Årsaken til dette er at mange velger å skifte privat, og at det ved privat skifte kan være uklart for landbruksmyndighetene og andre berørte hvem som representerer boet. En eventuell lovbestemmelse bør derfor gjelde privat skifte.

Ulempene som er beskrevet i punkt 6.3 er imidlertid de samme uavhengig av skifteform. Det bør derfor tas stilling til om regelen eventuelt også bør gjelde ved offentlig skifte. Offentlig skifte krever enighet mellom arvingene om beslutninger om forvaltningen av boet og om gjennomføringen av skiftet, se lov om arv og dødsboskifte § 138. Dette fører til at også offentlig skifte kan ta lang tid. Også i slike tilfeller kan det derfor være behov for en regel som stimulerer til at eiendommen overdras til ny eier. Etter de svenske reglene som er beskrevet i punkt 5, kan et dødsbo ikke skiftes offentlig slik reglene er i Norge. De svenske reglene gjelder m.a.o. alle skiftesituasjoner.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om en eventuell regel bør gjelde alle skiftesituasjoner, eller om det er tilstrekkelig at den gjelder ved dødsbo som skiftes privat. Et utkast til regel som gjelder bare ved privat skifte er tatt inn i vedlegg 1 endringer i arv og dødsboskifteloven § 119 a. Et tilsvarende utkast som gjelder alle skiftesituasjoner er tatt inn i vedlegg 1 endringer i arv og dødsboskifteloven § 98 fjerde ledd.

I forbindelse med et privat skifte av dødsbo må minst en av arvingene påta seg ansvaret for arvelaterens forpliktelser, se § 116. Påtar flere arvinger seg dette ansvaret er de solidarisk ansvarlige overfor eventuelle kreditorer. I praksis er arvingene både ved privat og offentlig skifte en slags sameiere i boet, og dermed i eiendommen. En eventuell plikt til å selge landbrukseiendommen til ny eier innen en bestemt frist må derfor rette seg mot arvingene i boet. Departementet legger til grunn at det bør gå fram direkte i lovteksten at arvingene har plikt til å besørge eiendommen overført til ny eier, se forslag til ny § 119 a og § 98 nytt fjerde ledd første punktum.

### **7.2. Hvilke landbrukseiendommer bør omfattes av en eventuell plikt til salg?**

Skiftelovutvalgets forslag tok i første rekke sikte på bedre etterlevelse av reglene om bo- og driveplikt, se omtale i punkt 2.2. Skiftelovutvalgets forslag gjaldt derfor både eiendommer

over og under arealgrensene for boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Se omtale av arealgrensene for boplikt i punkt 3.2 og omtale i punkt 3.4 av hvilke landbrukseiendommer som omfattes av meldeplikt etter lov om arv og dødsboskifte § 90 femte ledd. Meldeplikten gjelder eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal eller minst 25 dekar produktiv skog.

Valget av hvilke landbrukseiendommer som bør omfattes av en eventuell plikt til salg må korrespondere med tingrettens plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene etter § 90 femte ledd. Innholdet i begrepet landbrukseiendom slik det er beskrevet i forarbeidene til § 90 femte ledd er knyttet til en eiendomsmasse på ca. 182 300 eiendommer. Se omtale av dette i punkt 4.2. Når fristen oppstår for de samme eiendommene som tingretten sender melding om, får landbruksmyndighetene kjennskap til at det finnes en landbrukseiendom som ligger i dødsbo. Korresponderende regler om meldeplikt og plikt til å overdra til ny eier er også ønskelig fordi begrepet landbrukseiendom bør tolkes likt i de to bestemmelsene i loven som bruker dette begrepet.

Begrunnelsen for endringer, jf. punkt 6, er imidlertid i dag noe bredere enn ved vedtakelsen av § 90 femte ledd. Ønsket om også å ivareta hensynet til tjenlig drift av omkringliggende eiendommer, tilsier atplikten til å selge også bør omfatte større eiendommer som ikke har produktive arealer. Også eiendommer helt uten produktive landbruksressurser som ligger i dødsbo, kan for eksempel hindre andre eiendommer i å få til en egnet veiutløsning eller gjennomføre andre fellestiltak. Hensynet til tjenlig drift av omkringliggende eiendommer kan m.a.o. tilsi at også utmarkseiendommene over 1 000 dekar som er beskrevet i punkt 4.5 bør omfattes av en regel om frist for salg. Hvis utmarkseiendommer uten produktive arealer skal trekkes med, øker antallet eiendommer som omfattes av regelen. Punkt 4.5 viser at det i 2010 var ca. 5 413 slike eiendommer. Hvis eiendommer som dette skal omfattes av plikten til salg, må også § 90 femte ledd utvides til å omfatte disse eiendommene.

Departementet er usikker på om det bør vedtas en slik utvidelse. Beskrivelsen i punkt 4.5 viste at ca. 160 av utmarkseiendommene uten produktive arealer i 2010 lå i dødsbo. Tallmaterialet gir ikke opplysninger om hvor lenge eiendommen har ligget i dødsbo. 160 eiendommer er et forholdsvis lavt antall, og det er følgelig uvisst hva gevinsten for omkringliggende landbrukseiendommer vil bli ved denne økningen i antallet eiendommer som omfattes av en eventuell regel. En eventuell utvidelse kan også by på praktiske utfordringer for tingrettene. Tingrettene forutsettes i henhold til Prop. 107 L (2017–2018) selv å undersøke om det ligger en landbrukseiendom i boet. Retten skal m.a.o. ikke uten videre legge til grunn de opplysningene arvingene har gitt etter arv og dødsboskifteloven § 89 annet ledd. Se omtale av gjeldende regler i punkt 3.4. Oppslag på eiendommer med produktive arealer i form av jord og skog (dagens § 90 femte ledd) kan enkelt gjennomføres på offentlige nettbaserte løsninger, for eksempel på Se eiendom, eller på NIBIOs gårdskartdatabase. Disse nettløsningene har et enkelt brukersnitt koblet opp til matrikkel og kommunenumre, og de er åpne for alle. Det er etter dette ingen krevende arbeidsoppgave for tingrettene å finne ut hvilke eiendommer som skal meldes til landbruksmyndighetene. Skal § 90 femte ledd utvides til også å gjelde utmarkseiendommer som nevnt over, er det også mulig gjennom oppslag i NIBIOs gårdskartdatabase på teignivå å sortere ut utmarkseiendommer uten produktive jordbruks- eller skogarealer. For å finne fram til de relevante opplysningene gjennom slike oppslag, kreves imidlertid brukerprofil og passord, samt en viss fagkompetanse. I praksis kan

det derfor bli utfordrende for tingrettene å finne ut av om det dreier seg om en utmarks-eiendom som faller inn under karakteristikken landbrukseiendom eller ikke.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om § 90 femte ledd bør utvides til flere eiendommer enn i dag som følge av at det innføres en eventuell lovbestemt frist for salg. En eventuell utvidelse av begrepet landbrukseiendom i § 90 femte ledd krever i prinsippet ikke noen lovendring. I vedlegg 1, som inneholder departementets lovutkast er det derfor ikke utarbeidet noen endring i bestemmelsen.

### **7.3. Hva bør plikten til å selge bestå i?**

Som nevnt i punkt 6.4 er det ikke ønskelig å innføre regler som griper mer inn i de privatrettslige forholdene i skifteboet enn det som er nødvendig. Departementet mener på dette grunnlaget at det vil være å gå unødvendig langt hvis boet pålegges en plikt til å gjennomføre skiftet slik skiftelovutvalget foreslo i NOU 2007:16. Se omtale av skiftelovutvalgets forslag i punkt 2.2. Etter departementets syn er det tilstrekkelig at boet pålegges en plikt til å overdra landbrukseiendommen til ny eier, se vedlegg 1 utkast til lovtekst § 98 nytt fjerde ledd første punktum og ny § 119 a.

Ny eier kan være en eller flere arvinger i boet, eller en utenforstående. Ny eier i denne sammenheng kan også være en ektefelle eller samboer som skal sitte i uskifte etter §§ 14 eller 32. Bakgrunnen for dette er at overtakelse i uskifte regnes som et erverv i konsesjonslovens forstand og utløser lovbestemt boplikt, se omtale i punkt 3.2. Det bør imidlertid gå uttrykkelig fram av lovteksten at også ektefeller eller samboere som overtar i uskifte regnes som ny eier. Se vedlegg 1 utkast til lovtekst § 98 nytt fjerde ledd annet punktum og ny § 119 a.

Hensynet til å oppnå en tjenlig eiendoms- og bruksstruktur med driftsmessig gode løsninger, jf. jordloven § 1 kan tilsi at arvingene bør kunne velge å overdra hele eiendommen som selvstendig enhet, eller om de ønsker å dele eiendommen og holde tilbake bebyggelse med tomt mens det øvrige arealet (landbruksarealene) overdras til ny eier som tilleggsjord. Velger arvingene å dele fra bebyggelse med tomt, er den fradelte bebygde eiendommen ikke lenger en landbrukseiendom. Det er følgelig ikke behov for å lovfeste valgfriheten for arvingene, men lovteksten bør synliggjøre at det er landbrukseiendommen som skal overføres. I utkastet til lovtekst § 98 nytt fjerde ledd første punktum og i ny § 119 a kommer dette fram ved at ordlyden uttrykkelig nevner at "landbrukseiendommen" skal være overført.

Eiendomsoverdragelser skjer til vanlig trinnvis, og ender som regel med at ny eier får tinglyst hjemmel. Opplysningene om avtaleinnholdet og hvor langt partene har kommet med overføringen er imidlertid sjelden åpent tilgjengelig for offentlige myndigheter, herunder landbruksmyndighetene. En eventuell plikt til å overføre eiendommen innen en bestemt frist forutsetter at landbruksmyndighetene kan fastslå med sikkerhet om fristen er oppfylt eller ikke. Det bør derfor gå fram av lovteksten at eiendommen må være overført med tinglyst hjemmel til ny eier, se vedlegg 1 lovutkastet § 98 fjerde ledd første punktum og ny § 119 a.



#### 7.4. Hvilken frist er aktuell?

I NOU 2007:16 foreslo skiftelovutvalget at landbruksmyndighetene etter å ha mottatt melding fra tingretten skulle kunne fastsette en frist for salg, se omtale i punkt 2.2. Forslaget innebar at kommunen måtte fatte et enkeltvedtak om fristens varighet i hvert enkelt tilfelle. En fordel med dette er at fristen ville kunne tilpasses konkrete behov i det enkelte boet, evt. konkrete forhold som gjør seg gjeldende for den enkelte eiendommen. Forslaget forutsetter imidlertid at kommunen gjør en konkret vurdering fra sak til sak, og det åpner for at arvingene klager over fristen. Håndhevingen av regelen blir følgelig krevende for landbruksmyndighetene, noe som kan føre til at reglene blir lite effektive opp mot formålet som er å legge til rette for bedre etterlevelse av reglene om bl.a. boplikt. Departementet mener derfor at en eventuell frist for salg bør være lovbestemt, se vedlegg 1 lovutkastet § 98 fjerde ledd første punktum og ny § 119 a.

Skal det settes en lovbestemt frist for salg av landbrukseiendommen, må det fastsettes et klart tidspunkt som fristen skal beregnes fra. Ved arv og dødsboskifte knyttes det i andre sammenhenger rettsvirkninger til arvefallet/dødsfallet. Departementet mener at arvefallet også er egnet til å beregne fristen for salg, se vedlegg 1 lovutkastet § 98 fjerde ledd første punktum og ny § 119 a.

På grunn av naturlig avgang vil det alltid være en del eiendommer som ligger i et dødsbo. En lovbestemt plikt til å overføre eiendommen til ny eier kan ikke endre dette. Plikten skal hindre at eiendommene blir liggende lenge i dødsbo.

Fristens lengde bør være så romslig at arvingene innenfor lovens ramme bør ha en reell mulighet for å ordne opp selv. Fristens lengde bør samtidig bidra til å legge et visst press på arvingene og stimulere dem til å overdra til ny eier. Statistikken i punkt 4.2 viser at antallet eiendommer i dødsbo reduseres betydelig de første årene etter dødsfallet. Når eieren har vært død i fem år viser statistikken at den senere reduksjonen fra år til år er forholdsvis liten. Opplysningene innebærer at hovedtyngden av arvinger i praksis overfører eiendommen til ny eier innen ett til tre år. Departementet ser ikke grunn til å gripe inn med bruk av tvang for å få overført eiendommen til ny eier i denne perioden.

Retten til å kreve offentlig skifte faller iht. § 130 annet ledd bort tre år etter dødsfallet. I punkt 3.2 er det vist til at Landbruks- og matdepartementet i sitt veiledningsmaterieell til kommunene gir uttrykk for at det som hovedregel kan legges til grunn at eiendommen er gått over til å være et tingsrettslig sameie når tidsfristen for å begjære offentlig skifte er ute. Hvis det er tilfelle, oppstår det boplikt. Hvis fristen settes til tre år, legger regelen til rette for en praksis i tråd med rundskrivet. En frist på tre år legger også til rette for sammenheng mellom reglene i arv og skifteloven; fristreglene samkjøres. De svenske reglene fastsetter en frist på fire år, og bygger på at landbruksmyndighetene varsler boet etter to år.

En kort frist kan imidlertid påføre arvingene/boet og landbruksmyndighetene merarbeid, og omfanget av dette merarbeidet vil variere. Statistikkopplysningene i punkt 4.2 kan tyde på at en frist på tre år kan være snau for en forholdsvis stor andel av dødsboene. Det kan føre til at de må søke om utsatt frist, noe som innebærer et visst merarbeid både for arvingene og myndighetene i forhold til i dag. En lovbestemt frist for å overføre eiendommen til ny eier

innebærer at kommunen istedenfor for eksempel dagens oppfølging av misligholdt bo- eller driveplikt, må ta stilling til om arvinger som oversitter fristen skal pålegges å overføre eiendommen, eventuelt om de skal få utsettelse med å overføre den. Settes det en lang tidsfrist, for eksempel fem år eller mer, vil antallet slike saker være færre enn om fristen er kortere. Hensynet til arvingene og kommunenes arbeidsbyrde kan tale for å sette en tidsfrist på for eksempel fem år.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om den lovbestemte fristen bør være tre, fire eller fem år. I lovutkastet vedlegg 1 har departementet under noe tvil lagt til grunn at fristen bør være på fem år. Se § 98 fjerde ledd første punktum og ny § 119 a.

En frist som er fastsatt i loven tar ikke høyde for at det kan oppstå omstendigheter som gjør det umulig for arvingene å overholde fristen. Det er derfor behov for at loven åpner for at det kan gis utsatt frist. Det er vanskelig å forutse alle omstendigheter som kan hindre overføring av eiendommen. En eventuell hjemmel for å gi utsatt frist må derfor utformes nokså åpent. Hvis fristen er kort, bør det være enklere å få utsettelse enn ved en lang frist. Hjemmelen bør likevel ikke føre til at en hvilken som helst begrunnelse er tilstrekkelig for å gi utsatt frist.

Vedlegg 1 utkast til lovtekst § 98 og ny § 119 a bygger på at det fastsettes en frist på fem år. Det er da lagt opp til at fristen kan utsettes hvis det foreligger særlig grunner, dvs. grunner som ikke alle arvinger eller dødsbo kan påberope seg.

En avgjørelse om å utsette fristen bør legges til landbruksmyndighetene. Avgjørelsen vil være et enkeltvedtak som kan påklages. I utkastet til lovtekst er myndigheten på samme måte som avgjørelsesmyndigheten etter jordloven og konsesjonsloven lagt til departementet som kan legge myndigheten videre til hhv. kommune eller fylkesmann. Se vedlegg 1 utkast § 98 nytt femte ledd og utkast til § 119 a.

## **7.5. Varsel til dødsboet**

Arvingene i boet bør på et eller annet tidspunkt motta en orientering om den lovbestemte plikten til å overføre eiendommen til ny eier. Orienteringen kan eventuelt fastsettes som en varslingsplikt i loven. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det bør fastsettes en regel om at kommunen skal varsle arvingene i boet om plikten.

Rent praktisk kan orienteringen gis når kommunen mottar melding etter § 90 femte ledd fra tingretten. Landbruksdirektoratet har utarbeidet en standardveiledning som rutinemessig sendes ut når kommunen mottar egenerklæringsskjema og ser at en landbrukseiendom med bo- og eller driveplikt har skiftet eier, se vedlegg 2. Veiledningen kan utvides slik at den også beskriver plikten etter § 98 fjerde ledd eventuelt § 119 a til å overføre eiendommen til ny eier.

Med sikte på å legge et visst press på arvingene antar departementet at kommunen også gjennom veiledningsmaterieell bør oppfordres til å varsle arvingene etter at det har gått omtrent to år. Et slikt varsel kan standardiseres, og det kan fungere som en effektiv påminnelse om at fristen nærmer seg. Varselet kan også å bidra til at boet skiftes innen tidsfristen for å begjære offentlig skifte går ut tre år etter arvefallet.

Plikten etter lovutkastet § 98 fjerde ledd eventuelt § 119 a til å overføre eiendommen videre gjelder slik lovutkastet er utformet selv om kommunen ikke har sendt en orientering til arvingene eller boet. Plikten er heller ikke betinget av at tingretten har unnlatt å melde fra til landbruksmyndighetene om at det ligger en landbrukseiendom i boet.

## **7.6. Brudd på fristen**

Hvis landbrukseiendommen ikke er overført til ny eier innen den lovbestemte fristen, må det i loven fastsettes regler om hvordan landbruksmyndighetene skal følge opp misligholdet.

Konsesjonsloven § 19 gir hjemmel for å tvangsselge konsesjonspliktig landbrukseiendom dersom det foreligger et vesentlig mislighold. Et eksempel på at det foreligger vesentlig mislighold er hvor eieren har misligholdt boplikten sin over lang tid. Regelen kan også egne seg hvor eiendommen ikke er overført til ny eier innen fristen i loven om arv og dødsboskifte. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om regelen i konsesjonsloven § 19 bør få anvendelse når arvingene ikke har overdratt eiendommen til ny eier innen fristen.

Løsningen vil innebære at landbruksmyndighetene må forhåndsvarsle arvingene/dødsboet. Myndighetene må videre, gjennom et enkeltvedtak ta stilling til om det foreligger vesentlig mislighold, og varsle om at det vil bli satt fram krav om tvangssalg. Selve begjæringen om tvangssalg regnes ikke som et enkeltvedtak.

Departementet legger til grunn at også reglene om odelsløsning i odelsloven § 29 får anvendelse i tilsvarende tilfeller slik at en odelsberettiget uavhengig av om vedkommende er arving i dødsboet eller ikke, kan løse eiendommen på odel.

I vedlegg 1 lovutkastet § 98 sjette ledd første punktum og i utkast til ny § 119 a har departementet synliggjort en eventuell kobling mellom konsesjonslovens regler og regelen i lov om arv og dødsboskifte, og en tilsvarende kobling til regelen i odelsloven som gjelder ved mislighold av bo- og driveplikt. Ut over en egen hjemmel i lov om arv og dødsboskifte, forutsetter løsningen at departementets oppgave etter lovutkastet § 98 sjette ledd eventuelt ny § 119 a legges til Landbruks- og matdepartementet med adgang til videre delegering.

## **7.7. Plassering av regelen – lovtekniske hensyn**

Departementet har reist spørsmål ved om en eventuell bestemmelse bør gjelde ved privat skifte, eller om den også skal gjelde når boet skiftes offentlig. Plasseringen av en eventuell ny bestemmelse avhenger av svaret på dette. Departementet har i vedlegg 1 laget et lovutkast som viser det.

# **8 Administrative og økonomiske konsekvenser av en endring**

## **8.1. Følger for dødsboet**

Departementet har grunn til å anta at de fleste arvinger må antas å arbeide for å få boet sluttet i løpet av rimelig tid. Følgen av en tidsfrist for salg vil først og fremst ha betydning for arvinger som ikke ønsker, eller ikke har klart, å få avsluttet bobehandlingen innen tidsfristens

utløp. Slik utkastet er formulert, pålegges arvingene i slike tilfeller ingen plikt til å gjøre opp boet, men til å overføre eiendommen til ny eier.

## **8.2. Samfunnsmessige følger**

Utkastet til regel vil gjøre det enklere enn i dag for landbruksmyndighetene å bidra til at landbrukseiendom som er underlagt boplikt vil bli bebodd. Utkastet kan også bidra til at omkringliggende eiendommer mer effektivt kan legges til rette for fellestiltak som framføring av vei o.l.

## **8.3. Landbruksmyndighetenes oppgaver etter utkastet**

Hvis det fastsettes at landbrukseiendommen skal overføres til ny eier innen en lovbestemt frist, må landbruksmyndighetene varsle den som har en slik plikt. Oversittes fristen, skal landbruksmyndighetene ta stilling til om det foreligger vesentlig mislighold av plikten, og eventuelt sette fram krav om tvangssalg. Dette er en ny sakstype for landbruksmyndighetene.

Det er likevel ikke nytt at landbruksmyndighetene har ansvar for å følge opp en del av de eiendommene dette dreier seg om. Hvor det er lovbestemt boplikt, se beskrivelsen av hvilke eiendommer dette gjelder for i punkt 3.2, har landbruksmyndighetene plikt til å vurdere om boplikten er misligholdt vesentlig. For eiendommer med jordbruksareal hvor det oppstår driveplikt, jf. beskrivelsen i punkt 3.1, har landbruksmyndighetene plikt til å vurdere om driveplikten er misligholdt vesentlig. Dette er oppgaver som det ikke nødvendigvis er behov for å ta fatt i mens det løper en tidsfrist for å overføre eiendommen til ny eier. Når tidsfristen for å overføre eiendommen til ny eier er utløpt, må landbruksmyndighetene ta stilling til om det er tjenlig å bruke ordinære virkemidler knyttet til bo- og driveplikt, eller om det er hensiktsmessig å kreve tvangssalg av eiendommen med hjemmel i de nye bestemmelsene. Oppfølging med begjæring om tvangssalg er arbeidskrevende.

Utkastet til regel med plikt for salg vil imidlertid omfatte noen flere eiendommer enn de det hefter bo- og driveplikt på. Hvor mange flere eiendommer det kan dreie seg om og som vil kreve oppfølging fra landbruksmyndighetene, er uvisst. Det må legges til grunn at effekten av å innføre en regel antas å være at antallet dødsbo med landbrukseiendom vil bli lavere enn med gjeldende regler. Figur 1 i punkt 4 som bl.a. viser tall for døde i 2018 synliggjør antallet gjenværende landbrukseiendommer i dødsbo med en avdød eier. Figuren synliggjør også at det kan dreie seg om noen flere eiendommer hvis fristen for salg er på tre år, enn hvis fristen fastsettes til fem år. I figuren er differansen mellom tre og fem år nær 100 eiendommer basert på dødsår i 2018. Dette tallet må også antas å omfatte eiendommer med bo- og driveplikt hvor landbruksmyndighetene allerede har en oppgave.

## Vedlegg 1 Utkast til lovtekst

### **Alternativ I (både privat og offentlig skifte):**

Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte § 98 nytt fjerde til sjette ledd skal lyde:

Hvis det i dødsboet ligger landbrukseiendom som nevnt i § 90 femte ledd, skal arvingene ha overført landbrukseiendommen til ny eier med tinglyst hjemmel innen fem år regnet fra arvefallet. Som ny eier regnes også gjenlevende ektefelle eller samboer som overtar eiendommen etter §§ 14 eller 32. Kommunen skal varsle dødsboet om fristen [før det er gått tre år].

Hvis det foreligger særlige grunner, kan departementet forlenge fristen i fjerde ledd.

Oppfyller eiendommen kravene i konsesjonsloven § 5 annet ledd, kan departementet i tilfelle fristen oversittes vesentlig, la eiendommen selge på tvangsauksjon etter konsesjonslovens § 19. Reglene om odelsløsning i odelsloven § 29 får anvendelse i tilsvarende tilfeller.

### **Alternativ II (bare ved privat skifte):**

Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte ny § 119 a skal lyde:

Hvis det i dødsboet ligger landbrukseiendom som nevnt i § 90 femte ledd, skal arvingene ha overført landbrukseiendommen til ny eier med tinglyst hjemmel innen fem år regnet fra arvefallet. Som ny eier regnes også gjenlevende ektefelle eller samboer som overtar eiendommen etter §§ 14 eller 32. Kommunen skal varsle dødsboet om fristen (før det er gått tre år).

Hvis det foreligger særlige grunner, kan departementet forlenge fristen i første ledd.

Oppfyller eiendommen kravene i konsesjonsloven § 5 annet ledd, kan departementet i tilfelle fristen oversittes vesentlig, la eiendommen selge på tvangsauksjon etter konsesjonslovens § 19. Reglene om odelsløsning i odelsloven § 29 får anvendelse i tilsvarende tilfeller.

## Vedlegg 2. Landbruksdirektoratets orientering om bo- og driveplikt

### Orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom

Kommunen har mottatt din *erklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom*. I følge egenerklæringen er ditt erverv konsesjonsfritt på grunn av slektskap/ekteskap/samboerskap med overdrageren og/eller fordi du har odelsrett til eiendommen.

#### **Boplikten**

Boplikten er knyttet til bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Bebyggelsen må bestå av bolighus som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Selv om huset ikke har vært i brukt som helårsbolig, vil det likevel oppstå boplikt hvis huset er tillatt oppført som bolighus, eller eiendommen har bolighus under oppføring.

Konsesjonsfriheten er betinget av at du selv bosetter deg på eiendommen innen ett år og deretter selv bebor eiendommen i minst fem år. Det er i utgangspunktet ikke tilstrekkelig at du er bosatt et annet sted i kommunen. Boplikten kan etter omstendighetene anses oppfylt om du bor på naboeiendommen, også selv om denne eies av din ektefelle eller samboer. Boplikten kan også anses oppfylt om du bor på en fradelt tomt. Henvend deg til kommunen vedrørende dette.

Har du ervervet eiendommen fra avdød ektefelle, enten som eier eller ved uskifte, og du har vært bosatt på eiendommen i fem år allerede, oppstår ikke boplikt. Gjenstår noe av boplikten, skal den botiden du har gjennomført før overtakelsen regnes inn i plikttiden. For at boplikten skal anses oppfylt, må du ha eiendommen som din reelle bolig. Dette kravet er oppfylt dersom du er registrert bosatt på eiendommen etter reglene om folkeregistrering jf. lov av 9.12.2016 nr. 88 med forskrifter. Dersom eiendommen overtas av flere i sameie, må samtlige sameiere være registrert bosatt på eiendommen.

Dersom du ikke kan eller vil bosette deg på eiendommen innen ett år, må du søke konsesjon. Du skal da benytte skjema LDIR-359. Skjemaet finner du på Landbruksdirektoratets hjemmesider under «Skjema». I søknaden må du skrive hvorfor du ikke kan eller vil bosette deg på eiendommen. Du bør da gjøre kommunen oppmerksom på om du eventuelt er villig til å leie bort bolighuset til fastboende i minst fem år. Kommunen vil ved behandling av saken ta stilling til om det er grunnlag for å gi konsesjon uten vilkår om boplikt, eventuelt om det er grunnlag for å gi konsesjon på vilkår av bortleie av bolighuset. Kommunen kan ved konsesjonsbehandlingen også gi utsettelse med å oppfylle boplikten i en bestemt tidsperiode, eller i hele din eiertid.

Ved avgjørelsen av søknaden skal kommunen særlig legge vekt på om ditt erverv vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I tillegg skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Din tilknytning til eiendommen og din livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Hvis du hverken bosetter deg på eiendommen innen ett år etter overtakelsen eller søker konsesjon, kan kommunen sette en frist for deg å søke konsesjon hvis misligholdet av boplikten må anses som vesentlig. Hvis du ikke søker innen fristen eller søknaden om konsesjon avslås, skal kommunen sette en frist til å enten omgjøre overdragelsen eller overdra eiendommen videre til en som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Hvis denne fristen oversittes, kan Fylkesmannen uten varsel la eiendommen selge etter reglene om tvangssalg.

### **Driveplikten**

Jordlovens bestemmelser om driveplikt innebærer at du har plikt til å drive eiendommen så lenge du eier den. Driveplikten gjelder fra overtakelsestidspunktet. Du har imidlertid en frist på ett år på å bestemme deg for om du vil drive eiendommen selv eller oppfylle driveplikten ved bortleie.

Du kan oppfylle driveplikten ved å leie bort jordbruksarealet i minst 10 år av gangen. Avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger. Er du i tvil om avtalen tilfredsstillers lovens krav, kan du forelegge spørsmålet for kommunen på forhånd. Avtalen må være skriftlig og du kan som eier ikke si den opp i leieperioden. Du kan imidlertid heve avtalen ved mislighold fra leietaker. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan kommunen følge opp som brudd på driveplikten. Kommunen kan da gi pålegg om bortleie av jorda for en periode av inntil 10 år. Du kan søke om fritak fra driveplikten. Kommunen kan gi fritak enten helt ut (varig) eller for en viss tid (midlertidig). Kommunen kan også lempe på kravet til avtaleperiodens lengde. Det samme gjelder kravet om at avtalen skal innebære en driftsmessig god løsning.  
LDIR-385 B (i bruk fra 1.7.2009)