



Fred Marten Fredriksen

Dato: 28.02.2023

Nordseter Terrasse 5

Dokumentnummer: 23/1815-2

1163 Oslo

Deres referanse:

Saksbehandler: Anders Lindahl Eie

Varsel om frist for å overføre landbrukseiendom i dødsbo til ny eier - gnr. 39, bnr. 1 & gnr.38, bnr. 256

Dere mottar dette varselet fordi kommunen har mottatt melding fra tingretten eller på annen måte fått kunnskap om at dere er arving i et dødsbo der det inngår en landbrukseiendom. Kommunen varsler med dette om at det er en frist på tre år som løper for å overføre landbrukseiendom i dødsbo til ny eier.

Varselet gjelder denne eiendommen:

Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1149	Karmøy	39	1			1/1
1149	Karmøy	38	256			1/30

Arvelovens frist for å overføre landbrukseiendom til ny eier innen tre år

Arveloven § 99 a, med ikrafttredelse fra 1. januar 2022, setter en frist for å overføre landbrukseiendom fra dødsboet til ny eier innen tre år fra arvelaterens død. Landbrukseiendom er i dette tilfellet definert som en eiendom som består av minst fem dekar jordbruksareal eller minst 25 dekar produktiv skog.

Dødsboet eller de(n) som er legitimert ved skifteattest plikter å sørge for at eiendommen overdras til ny eier. Det vil si at dere har en frist til å overdra eiendommen til ny eier innen 14. februar 2026.

Overdragelsen dokumenteres ved at den nye eieren får tinglyst hjemmel til eiendommen.

Plikten gjelder også hvor bare en sameieandel i en slik landbrukseiendom inngår i dødsboet. Der hvor for eksempel to personer eier en landbrukseiendom sammen og den ene dør, må sameieandelen til den som er død altså overdras til ny eier. Ny eier kan for eksempel være den andre sameieren eller en tredjepart.

Gjenlevende ektefelle eller samboer som overtar eiendommen etter avdøde regnes også som ny eier jf, arveloven § 99 a. Også gjenlevende ektefelle eller samboer som overtar eiendommen i uskifte regnes som ny eier.

Der arvelateren døde før 1. januar 2022 regnes treårsfristen likevel først fra 1. januar 2022. Dette betyr at fristen i slike tilfeller først er gått ut etter 1. januar 2025.

Selv om kommunen ikke varsler dødsboet om fristen innen ett år jf. § 99 a første ledd fjerde setning, enten fordi de varsler for sent eller ikke varsler i det hele tatt, løper likevel treårsfristen.

Konsekvenser av ikke å overholde fristen i arveloven

Dersom landbrukseiendommen ikke overføres til ny eier med tinglyst hjemmel innen fristen, kan kommunen kreve tvangssalg av eiendommen.

Reglene om odelsløsning etter odelsloven § 28 kan aktualiseres for odelseiendommer. Bestemmelsen åpner for at en odelsberettiget, uavhengig av om vedkommende er arving i dødsboet eller ikke, kan løse eiendommen på odel. Hvem som har odelsrett til en odelseiendom reguleres av odelsloven § 8.

Kontakt

Dersom du har spørsmål, ta kontakt med kommunen.

Tilleggsinformasjon til dødsboet og deg som arving om driveplikt og boplikt

Arvingene i et dødsbo har driveplikt på jordbruksareal etter jordloven også mens eiendommen ligger i dødsbo¹. Som jordbruksareal regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Den som overtar en eiendom, kan i en del tilfeller ha boplikt etter konsesjonsloven. Nedenfor gis en kort oversikt over regler som kan være nyttig å ta i betraktning når en arving eller odelsberettiget² vurderer å overta eiendommen, eller dersom landbrukseiendommen skal selges til utenforstående.

Eieren av jordbruksareal har driveplikt

Det følger av jordloven § 8 første ledd at jordbruksareal skal drives, og at driveplikten gjelder for hele eiertiden. Driveplikten kan oppfylles av eier personlig, eller ved at jordbruksarealet drives gjennom bortleie 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. Kopi av avtalen må sendes kommunen. Eieren kan søke fritak fra driveplikten enten helt ut (varig), eller for en viss tid.

Driveplikten påhviler eieren av jordbruksarealet. Har en eiendom flere eiere, gjelder driveplikten for alle eierne. Fra det tidspunktet en eiendom med jordbruksareal har blitt en del av et dødsbo som overtas av arvingene, eies eiendommen i realiteten av arvingene i boet. Arvingene får fra dette tidspunktet altså plikt til å drive jordbruksarealet. Foreligger det et testament som bestemmer hvem som skal overta eiendommen, blir den aktuelle arvingen eier ved arvefallet (dødsfallet), og vedkommende har driveplikt.

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, kan det være lite hensiktsmessig for arvingene at boet inngår en leieavtale på ti år. Arvingene kan i slike tilfeller søke kommunen om fritak fra vilkåret om ti års bortleie av jordbruksarealet, jf. jordloven § 8 a.

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 også velge å ilegge et tvangsgebyr etter jordloven § 20.

Boplikt etter konsesjonsloven

Lovbestemt boplikt

Dersom nær slekt eller odelsberettiget³ skal overta landbrukseiendommen fastslår konsesjonsloven § 5 første ledd at ervervet er konsesjonsfritt. Konsesjonsfriheten kan være betinget av at eieren selv bosetter seg på eiendommen innen ett år og bor der i minst fem år (lovbestemt boplikt). Den lovbestemte boplikten gjelder erverv av bebygd eiendom som har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog⁴. 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 bebyggelsen er under oppføring.

¹ Driveplikten er omtalt i rundskriv M-2/2021

² Generell informasjon om odelsloven på Landbruksdirektoratets nettsider

³ Nærmere om konsesjonsfrihet for nær slekt eller odelsberettiget på Landbruksdirektoratets nettsider

⁴ Konsesjonsloven § 5 annet ledd

Har du ervervet eiendommen fra avdød ektefelle eller samboer, enten som eier eller i uskifte, og du har vært bosatt på eiendommen i fem år allerede, oppstår det ikke ny boplikt⁵. Gjenstår noe av boplikt-tiden din, skal den botiden du har gjennomført før overtagelsen regnes inn.

Den som skal overta en landbrukseiendom konsesjonsfritt, må sende inn og bekrefte konsesjonsfriheten ved bruk av skjemaet «Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.», LDIR-360.

Hvis du er nær slekt eller odelsberettiget og ikke kan eller vil bosette deg på eiendom med lovbestemt boplikt innen ett år, må du søke konsesjon. Bruk skjemaet «Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom», LDIR-359. Ved søknad om konsesjon gjør kommunen en konsesjonsvurdering.⁶

Boplikt i vedtak om konsesjon

Dersom landbrukseiendommen skal overtas av noen andre enn nær slekt/odelsberettiget, kan kommunen sette boplikt som vilkår for konsesjon. Det er en forutsetning for å sette vilkår om boplikt at eiendommen er konsesjonspliktig⁷. Ved overtagelse av eiendom som er konsesjonspliktig må overtageren/kjøperen søke kommunen om konsesjon. Søknadsskjemaet LDIR-359 skal da brukes. Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke. Når det gjelder boplikt vurderer kommunen

- om det skal stilles vilkår om boplikt
- om boplikten skal være en personlig plikt for erverver
- eventuelt hvor lenge boplikten skal vare

Konsesjonsfri eiendom

Dersom eiendommen er konsesjonsfri for eksempel etter konsesjonsloven § 4 nr. 4, bebygd eiendom som ikke overstiger 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord, vil som nevnt boplikt ikke være aktuelt. Erverver må bekrefte konsesjonsfriheten ved bruk av egenerklæringsskjemaet LDIR-360. Noen kommuner⁸ kan ha forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrenseforskrift), og bestemme lokale regler om boplikt ved å sette blant annet konsesjonsloven § 4 nr. 4 ut av kraft.

⁵ Konsesjonsloven § 5 annet ledd siste punktum.

⁶ Nærmere informasjon om konsesjonsvurderingen

⁷ Nærmere informasjon om konsesjonsfrie og konsesjonspliktige erverv

⁸ Oversikt over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

Med hilsen

Anders Lindahl Eie
rådgiver skog og vilt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Reinert Helge Mæland

Tjuvholmveien 52

4007

Stavanger

