



Landbruks- og
matdepartementet

Veileder

Veileder til arveloven § 99a om landbrukseiendommer i dødsbo

Innhold

Innhold

1. Innledning.....	3
1.1. Om bestemmelsen	3
1.2. Om veilederen	3
2. Frist for å overføre landbrukseiendom til ny eier	4
2.1. Dødsboets plikter	4
2.2. Kommunens plikter	4
3. Søknad om forlenget frist.....	5
4. Konsekvenser av at fristen er oversittet	6
5. Kommunens oppgaver	6
5.1. Kommunens plikt til å varsle dødsboet	6
5.2. Saksbehandling av søknad om fristutsettelse	7
5.3. Vurdering av om eiendommen skal selges etter konsesjonsloven § 19	7
6. Klagerett til Statsforvalteren	8

1. Innledning

1.1. Om bestemmelsen

Desember 2020¹ ble det vedtatt ny § 99a i arveloven. Bestemmelsen setter en frist for at dødsbo innen tre år overfører landbrukseiendom i boet til ny eier. Bestemmelsen gjelder der det i et dødsbo inngår en landbrukseiendom som består av minst 5 dekar jordbruksareal² eller minst 25 dekar produktiv skog.³ Bestemmelsen trer i kraft 1. januar 2022.⁴ I de tilfeller der arvelateren er død før bestemmelsen trer i kraft, regnes treårsfristen fra tidspunktet for ikrafttredelse av bestemmelsen, og ikke fra tidspunktet for arvelaterens død.⁵

Formålet med bestemmelsen er å hindre at produktive landbrukseiendommer blir værende i dødsbo over lang tid. Driften av eiendommen kan lide under fraværet av en aktiv eier. Driften av omliggende eiendommer kan også påvirkes negativt ettersom det kan bli vanskelig å få boet med på utvikling av eller deltakelse i felles prosjekter i området. Dødsfall blant arvingene kan også bety at det oppstår flere dødsbo på eiersiden, og det kan vanskeliggjøre drift av eiendommen.

1.2. Om veilederen

Veilederen inneholder en gjennomgang av bestemmelsens innhold. Det kan lette gjennomføringen av regelen for kommunen og statsforvalteren, og sikre en enhetlig praksis på området.

Oslo, desember 2021.

¹ [Lov av 18. desember 2020 nr. 149 om endringer i arveloven \(landbrukseiendommer i dødsbo mv.\)](#)

² [Jordbruksareal er summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.](#)

³ [Skogareal som ved gunstige bestandsforhold i gjennomsnitt per år kan produsere minst 0,1 kubikkmeter trevirke med bark per dekar.](#)

⁴ [Kgl. res. 28. mai 2021 nr. 1698](#)

⁵ Lov av 18. desember 2020 nr. 149 om endringer i arveloven, del II nr. 2 (overgangsbestemmelse)

2. Frist for å overføre landbrukseiendom til ny eier

§ 99a første ledd

Hvis det i dødsboet inngår landbrukseiendom som består av minst fem dekar jordbruksareal eller minst 25 dekar produktiv skog, må eiendommen overføres fra dødsboet til en ny eier med tinglyst hjemmel innen tre år fra arvelaterens død. Det samme gjelder om det i dødsboet inngår en del av en slik eiendom. Som ny eier regnes også gjenlevende ektefelle eller samboer som eiendommen overføres til. Kommunen skal innen ett år etter dødsfallet varsle dødsboet om fristen etter første punktum.

2.1. Dødsboets plikter

Plikten til å overdra eiendommen innen tre år fra arvelaterens død er en plikt til å sørge for at eiendommen overdras til en ny eier. Overdragelsen dokumenteres ved at den nye eieren har tinglyst ervervet. Plikten til å overdra hviler på dødsboet eller de(n) som er legitimert ved skifteattest.

Plikten til å overføre eiendommen til en ny eier innen tre år omfatter også tilfeller der en sameieandel i en slik landbrukseiendom inngår i dødsboet, jf. bestemmelsen første ledd andre punktum. Det innebærer at hvor to personer eier en landbrukseiendom sammen og den ene dør, må sameieandelen til den som er død (og som da ligger i dødsboet) overdras til ny eier. Ny eier kan for eksempel være den andre sameieren eller en tredjepart.

En ny eier kan også være lengstlevende ektefelle eller samboer, jf. første ledd tredje punktum. Uavhengig av om en overtar eiendommen eller blir sittende i uskifte vil man anses som ny eier. I begge tilfeller er vilkåret i loven oppfylt når gjenlevende ektefelle eller samboer får tinglyst hjemmelen.

2.2. Kommunens plikter

Det følger av første ledd fjerde punktum at kommunen skal varsle dødsboet om fristen etter første punktum innen ett år etter dødsfallet. Om kommunen varsler etter dette tidspunktet, eller unnlater å varsle, forlenges ikke fristen etter første punktum.⁶

⁶ [Prop. 21 L \(2020-2021\) kapittel 5 om merknader til arveloven § 99a](#)

3. Søknad om forlenget frist

§ 99a andre ledd

Kommunen der eiendommen ligger, kan etter søknad forlenge fristen etter første ledd hvis det foreligger særlige grunner.

Kommunen kan forlenge fristen etter søknad. Det innebærer at kommunen må ta stilling til om søknaden skal avslås eller om den vil tillate forlengelse av fristen.

Forutsetningen for å forlenge fristen er at det foreligger "særlige grunner". Ut fra forarbeidene er det tilstrekkelig at det foreligger en saklig grunn for å gi fristutsettelse. Det er blant annet vist til at "særlige grunner" for eksempel kan foreligge når arvingene har kommet godt i gang med og har en god prosess for å få gjennomført overdragelsen, men hvor det har oppstått forsinkelser i fremdriften som ligger utenfor arvingenes kontroll. Slike forsinkelser kan for eksempel være at den som er ansvarlig for å gjennomføre skiftet eller overføringen av eiendommen, på grunn av sykdom eller andre forhold, ikke lenger er i stand til å utføre sine oppgaver. Forsinkelsen kan også skyldes at en arving som har rett til å løse eiendommen på odel uventet takker nei. I forarbeidene er det også vist til at det å gi arvinger tilbud om å løse eiendommen på odel kan tenkes å utgjøre en særlig grunn. Arvingene må i slike tilfeller få noe tid til å områ seg. Videre kan det gis fristutsettelse i saker der det er uklart om det finnes arvinger, se [arveloven §§ 76 og 77](#). Disse sakene kan trekke ut i tid.

Uenighet mellom arvingene eller manglende kunnskap om reglene er i utgangspunktet ikke en grunn i seg selv som kan begrunne fristutsettelse.⁷

⁷ [Prop. 21 L \(2020-2021\) kapittel 5 om merknader til arveloven § 99a](#)

4. Konsekvenser av at fristen er oversittet

§ 99a tredje ledd

Oversittes fristen etter første eller annet ledd, kan kommunen der eiendommen ligger, la eiendommen selge etter konsesjonsloven § 19. Reglene om odelsløsning i odelslova § 28 gjelder tilsvarende.

Oversittes fristen "kan" kommunen kreve tvangssalg etter [konsesjonsloven § 19](#) hvis fristen etter første eller annet ledd er oversittet. Kommunens oppgaver i denne forbindelsen er beskrevet i punkt 5.

I andre punktum kommer det frem at reglene om odelsløsning i [odelsloven § 28](#) gjelder tilsvarende. Det betyr at en odelsberettiget kan løse eiendommen på odel, uavhengig av om vedkommende er arving i boet eller ikke.⁸ Hvem som har odelsrett til odelseiendom reguleres av [odelsloven § 8](#).

5. Kommunens oppgaver

Etter bestemmelsen har kommunen tre oppgaver:

1. Varsle dødsboet om fristen innen ett år etter dødsfallet.
2. Behandle søknad om forlengelse av fristen.
3. Ta stilling til om det skal kreves tvangssalg etter konsesjonsloven § 19 dersom fristen ikke overholdes.

5.1. Kommunens plikt til å varsle dødsboet

Kommunens plikt til å varsle dødsboet forutsetter at kommunen har fått kunnskap om at det inngår en landbrukseiendom i boet. Slik kunnskap vil kommunen normalt få når tingretten gir melding til landbruksmyndighetene i kommunen om hvem som er arvingene til landbrukseiendommen, jf. [arveloven § 90 femte ledd](#). Kommunen har imidlertid varslingsplikt også om den på annen måte er gjort oppmerksom på at det inngår en landbrukseiendom i boet. Har det gått mer enn ett år fra dødsfallet på det tidspunktet kommunen får kunnskapen, bør varselet gis så snart som mulig.⁹

I de tilfeller der arvelateren er død før bestemmelsen trer i kraft, regnes fristen for kommunens plikt til å varsle dødsboet fra tidspunktet for ikrafttredelsen av

⁸ [Prop. 21 L \(2020-2021\) kapittel 5 om merknader til arveloven § 99a](#)

⁹ [Prop. 21 L \(2020-2021\) kapittel 5 om merknader til arveloven § 99a](#)

bestemmelsen. Ettårsfristen for kommunens varsel løper likevel tidligst fra det tidspunktet kommunen har fått kunnskap om at det ligger en landbrukseiendom i dødsboet.¹⁰

Når kommunen får kunnskap om at det inngår en landbrukseiendom i boet, for eksempel når de mottar melding fra tingretten, kan kommunen registrere disse opplysningene inn en forfallsbok eller lignende. Et eksempel på dette finnes i vedlegg 12 i [rundskriv M-1/2021](#) om konsesjon, priskontroll og boplikt. Registreringen kan gjøre det enklere for kommunen å holde oversikten og følge opp ansvaret de har etter arveloven § 99a.

Mal for varsel og orienteringsbrev som kommunen kan sende ut finnes på [Landbruksdirektoratets nettsider](#).

5.2. Saksbehandling av søknad om fristutsettelse

Kompetansen til å avgjøre søknad om fristutsettelse ligger til kommunen der eiendommen ligger. Bestemmelsen fastsetter ikke hvem som har myndigheten hvis landbrukseiendommens areal ligger i mer enn en kommune. For saker som er delegert etter jordlov og konsesjonslov er det fastsatt at disse avgjøres av kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger. I slike tilfeller skal det innhentes uttalelse fra den/de andre kommunen(e) der eiendommen ligger.¹¹

Når kommunen gir fristutsettelse, er det hensiktsmessig å sette en ny frist for overføring av eiendommen. Det vil lette oppfølgingen av saken i fortsettelsen.

5.3. Vurdering av om eiendommen skal selges etter konsesjonsloven § 19

Kommunen skal vurdere om det i det konkrete tilfellet er behov for å gjennomføre et tvangssalg. Vurderingen må bygge på et skjønn som sikrer likebehandling og forutberegnelighet. Vurderingen bør primært være basert på de hensynene som begrunner fristbestemmelsen i første ledd.¹²

Når arveloven har vist til konsesjonsloven § 19, innebærer det at hvor treårsfristen er oversittet, kan kommunen uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Bestemmelsene i [tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20](#) om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

¹⁰ [Lov av 18. desember 2020 nr. 149 om endringer i arveloven, del II nr. 2 \(overgangsbestemmelse\)](#)

¹¹ [Vedtak om overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 1 tredje ledd](#)

¹² [Prop. 21 L \(2020-2021\) kapittel 5 om merknader til arveloven §99a](#)

Kommer kommunen til at eiendommen skal selges etter konsesjonslovens regler, bør kommunen likevel varsle boet om at det vil bli satt frem krav om tvangssalg. Dette fordi det er forskjell på arvelovens bestemmelse og konsesjonslovens regler her. Treårsfristen er bestemt i lov, ikke i et enkeltvedtak. Det er derfor behov for at dødsboet får et eget varsel før begjæringen om tvangssalg.

Det følger av bestemmelsen at begjæring om tvangssalg kan påklages, se punkt 6. I praksis betyr dette at kommunens oppgaver etter dette punkt blir:

1. Varsle boet om at det vil bli satt frem krav om tvangssalg.
2. Fatte vedtak om å kreve tvangssalg, og eventuell klagebehandling gjennomføres.
3. Sende begjæring om tvangssalg til namsmannen.

En begjæring om tvangssalg skal rettes til tingretten i den krets eiendommen er registrert, jf. [tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3](#). [Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 5-2 og 11-6](#) beskriver hva begjæringen skal inneholde.

6. Klagerett til Statsforvalteren

Vedtak kommunen gjør om fristutsettelse etter arveloven § 99a annet ledd kan påklages til Statsforvalteren.¹³ Det samme gjelder kommunens vedtak etter arveloven § 99a tredje ledd første punktum.

Kommunens begjæring om tvangssalg etter tredje ledd første punktum er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven fordi det er ikke bestemmende for rettigheter og plikter. Det følger direkte av arveloven at det kan begjæres tvangssalg. Loven fastsetter likevel at slik begjæring kan påklages.

Når det gjelder hvem som har klagerett på vedtak kommunen gjør om fristutsettelse vil det ved offentlig skifte være dødsboet som er part, jf. [arveloven § 171 første ledd](#). Ved et privat skifte er det de(n) som skifteattesten er utedt til som er legitimert til å rå over arvelaterens eiendeler, til å forplikte boet og gjennomføre det private skiftet.¹⁴ Det er dermed de(n) som må anses som part. Også andre kan ha rettslig klageinteresse, slik som for eksempel en eller flere av de øvrige arvingene eller nabo til landbrukseiendommen som har interesse i at eiendommen overdras til en aktiv eier som kan bidra til en felles utnyttelse av området. Om andre enn dødsboet kan være berørt på en slik måte at de anses å ha rettslig klageinteresse må vurderes konkret etter [forvaltningsloven § 28](#).

¹³ Jf. arveloven § 99a fjerde ledd, jf. delegeringsvedtak 10. desember 2021

¹⁴ Jf. arveloven §§ 118 og 119 første ledd første punktum

Klagefristen er tre uker fra det tidspunktet en har mottatt vedtaket, jf. [forvaltningsloven § 29](#).

Klagen sendes til kommunen, slik at kommunen kan foreta de saksforberedelsene de skal gjøre i klagesak etter [forvaltningsloven § 33](#).

Utgitt av:
Landbruks- og matdepartementet

Publikasjonskode: M-0762 B