



Byrådssak /20

Saksframstilling

Vår referanse: 2020/57653-4

Høringsuttalelse - Forslag til endring av lov 15. januar 2019 om arv og dødsboskifte - landbrukseiendom som ligger i et dødsbo

Hva saken gjelder:

Justis- og beredskapsdepartementet sendte ut den 23.6.2020 et høringsnotat utarbeidet av landbruks- og matdepartementet som 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. Forslaget følger opp et punkt i Granavoldenplattformen hvor regjeringen sier at den vil «*utrede muligheten for å innføre retningslinjer for hvor lenge dødsbo kan eie en landbrukseiendom*». Departementet ber om høringsinstansenes syn på følgende seks punkter:

1. *«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.*
2. *Den lovbestemte fristen bør være tre, fire eller fem år.*
3. *Den lovbestemte fristen bør gjelde alle skiftesituasjoner, eller om det er tilstrekkelig at den gjelder ved dødsbo som skiftes privat.*
4. *§ 90 femte ledd skal utvides til flere eiendommer enn i dag som følge av at det innføres en eventuell lovbestemt frist for salg.*
5. *At det fastsettes en regel om at kommunen skal varsle arvingene i boet om plikten.*
6. *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».*

Etat for landbruk har skrevet et fagnotat som innspill til høringsuttalelse fra kommunen, hvor de drøfter hvert av de seks punktene departementet ber om kommunen sitt syn på. Denne gjennomgangen er gjengitt i saksutredningen under.

Høringsfrist: Bergen kommune har fått utsatt høringsfrist i to uker, til **21.9.2020**.

Innspill fra fagetat:

Etat for landbruk anbefaler at Bergen kommune avgir følgende høringsinnspill knyttet til de seks punktene som departementet har bedt om høringsinstansenes syn på:

1. Bergen kommune ser positivt på at det blir satt en fast frist for når en landbrukseiendom i et dødsbo skal være overført til ny eier. Myndighetene vil også raskere få oversikt over eierforholdene på eiendommene.

2. Bergen kommune mener at en frist på maksimalt fire år vil være et kompromiss mellom å gi arvingene/boet lang tid til å finne ny eier av landbrukseiendommen, og å få den i drift så raskt som mulig.
3. Bergen kommune mener at den lovbestemte fristen bør gjelde både ved privat og offentlig skifte.
4. Bergen kommune er positive til at § 90 femte ledd utvides slik at flere eiendommer enn i dag omfattes ved at det innføres en lovbestemt frist for salg.
5. Bergen kommune mener det er positivt at arvingene blir varslet om reglene på et svært tidlig tidspunkt. Bergen kommune mener det er mest arbeidsbesparende at tingretten varslar arvinger/boet direkte som et første varsel, og med kopi til landbruksmyndighetene. Landbruksmyndighetene i kommunen har så den videre oppfølging av bo- og driveplikten.
6. Bergen kommune mener det er riktig som en hovedregel at *«regelen i konsesjonsloven § 19 om tvangssalg og regelen i odelssloven § 29 om rett til å løse eiendommen på odel bør få anvendelse når arvingene ikke har overdratt eiendommen til ny eier innen fristen.»* Bergen kommune mener likevel at det i særlige tilfeller, spesielt dersom fristen blir satt til tre år, bør være mulig å søke om forlengelse av fristen.

Byrådens vurdering og forslag til høringsuttalelse:

Byråden stiller seg bak Etat for landbruk sine vurderinger. Byråden er positiv til at det foreslås lovendringer som vil føre til at det fastsettes en frist for hvor lenge en landbrukseiendom kan ligge i et dødsbo. En konkret frist vil kunne bidra til mer oversiktlige og forutsigbare forhold, og bidra til raskere avklaringer knyttet overtakelse og bo-/driveplikt. Samtidig er det et poeng at en frist ikke blir så kort at den medfører en ekstra belastning for arvinger.

Et moment i forslaget til høringsuttalelse er knyttet til hvem som skal ha ansvar om å varsle arvingene i boet om plikter. Byråden mener at det totalt sett er mer arbeidsbesparende om tingretten varslar arvinger/boet direkte som et første varsel, med kopi til landbruksmyndighetene. Landbruksmyndighetene i kommunen har så den videre oppfølging av bo- og driveplikten.

Byråden foreslår at byrådet vedtar høringsuttalelsen slik den fremgår av saksframstillingen.

Vedtakskompetanse:

Byrådets fullmakter § 7:

Byrådet avgir høringsuttalelser på vegne av Bergen kommune. Høringsuttalelser i prinsipielle saker som samtidig innebærer politiske avveininger, skal avgis av bystyret.

Saken anses ikke å være prinsipiell eller innebære politiske avveininger.

Ordfører Marte Mjøs Persen fattet følgende vedtak på fullmakt den 06.07.2020:
Byrådet avgir eventuell høringsuttalelse til Justis- og beredskapsdepartementet sine to høringsnotater; forskrift til ny arvelov mv. og forslag om tidsfrist for hvor lenge en landbrukseiendom kan bli værende i et dødsbo.

Byråd for finans, næring og eiendom innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

1. Byrådet avgir høringsuttalelse til «Forslag til endring av lov 15. januar 2019 om arv og dødsboskifte – landbrukseiendom som ligger i et dødsbo» slik den fremkommer av byrådets forslag.
2. Melding om vedtak oversendes Bystyrets kontor.

Dato: 8. september 2020

Erlend Horn
Byråd for finans, næring og eiendom

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- Fagnotat - Høring - Forslag om tidsfrist for hvor lenge en landbrukseiendom kan bli værende i et dødsbo
- Høringsbrev - Forslag til endring av lov 15. januar 2019 om arv og dødsboskifte – landbrukseiendom som ligger i et dødsbo
- Høringsnotat - Forslag til endring av lov 15. januar 2019 om arv og dødsboskifte landbrukseiendom som ligger i et dødsbo

Saksframstilling:

Departementet ber om høringsinstansenes syn på:

1. *«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.*
2. *Den lovbestemte fristen bør være tre, fire eller fem år.*
3. *Den lovbestemte fristen bør gjelde alle skiftesituasjoner, eller om det er tilstrekkelig at den gjelder ved dødsbo som skiftes privat.*
4. *§ 90 femte ledd skal utvides til flere eiendommer enn i dag som følge av at det innføres en eventuell lovbestemt frist for salg.*
5. *At det fastsettes en regel om at kommunen skal varsle arvingene i boet om plikten.*
6. *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».*

Bergen kommunes vurdering

Pkt. 1 «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»

Loven inneholder i dag ingen klare regler om når en eiendom går fra å ligge i et dødsbo til å være ervervet av arvingene i et tingsrettslig sameie. Dette betyr også at det i dag er ingen klare regler for når det utløses en boplikt for arvingene, dvs. en eiendomsovergang. I rundskriv M 2017/3 «Konsesjon, priskontroll og boplikt», pkt. 7.5, går departementet ut fra at det er tre år fra arvelaters død. Det kan her konkluderes med at det er behov for tydeligere regler om hvor lang frist arvingene har før en reell overdragelse av eiendommen skal finne sted. Dette vil det også være behov for dersom kommunen eller andre skal ha myndighet til å kunne kreve tvangssalg eller andre tiltak for at kravet til bo- og driveplikt skal bli fulgt opp.

Odelsloven § 28 første ledd sier at dersom det er manglende oppfyllelse av boplikten etter konsesjonsloven § 5 andre ledd eller driveplikten etter jordloven § 8, kan en annen odelsberettiget innen fem år etter overtakelsen fant sted, løse ut eiendommen på odel. Dette gjelder også uten hinder av om eieren har bedre odel. Tilsvarende gjelder når en åsetearving ønsker å overta eiendommen etter odelsloven § 51. Bergen kommune ser her et behov for at det blir fastsatt en klar frist for når et bo/arvingene må overføre en landbrukseiendom til ny eier.

Tingretten har etter den nye loven om arv og dødsboskifte § 90 femte ledd plikt til å opplyse landbruksmyndigheten i kommunen om at det er en landbrukseiendom i boet. Det er i den nye loven ikke satt noen form for frister for når tingretten skal varsle, eller om hvor lang frist boet/arvingene har. Det er heller ikke satt noen form for frister for landbruksmyndighetene for eventuell videre oppfølging.

Spørsmålet om en konkret frist for gjennomføring av skiftet, både i forhold til konsesjonsloven og jordloven, har vært vurdert tidligere, bl.a. i NOU 2007:16. Forslaget ble ikke fulgt opp i Prop. 107 L (2018-2019), på grunn av en del nye utfordringer, blant annet om hvem boplikten skulle rette seg mot. Departementet vurderte det den gang som fare for mer byråkrati å innføre driveplikt for dødsbo. Det ble i denne forbindelse fra departementets side

foreslått at tingretten skulle ha en meldeplikt til landbruksmyndighetene, slik at det skulle bli lettere å følge opp bo- og driveplikten. Dette er i dag inntatt i den nye arveloven (LOV-2019-06-14-21) som trer i kraft 01.01.2021, § 90 femte ledd om landbrukseiendommer i boet.

Det står i dag i § 90 femte ledd, at tingretten skal varsle landbruksmyndighetene i den aktuelle kommunen om hvem som er arvinger i boet. Det kan her bli behov for mer spesifisering, frister og arbeids- og ansvarsfordeling.

Den nye § 90 femte ledd sier at landbruksmyndighetene skal varsles. Bergen kommune formoder at det lages automatisk varsel fra tingretten i slike tilfeller som går til samtlige arvinger, i tillegg til landbruksmyndighetene. Videre bør det fra tingretten gå ut automatisk varsel én gang i året til alle arvinger, i tillegg til landbruksmyndighetene.

Departementet foreslår at det 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.

Bergen kommune ser positivt på at det blir satt en fast frist for når en landbrukseiendom i et dødsbo skal være overført til ny eier. Myndighetene vil også raskere få oversikt over eierforholdene på eiendommene.

Pkt. 2 «Den lovbestemte fristen bør være tre, fire eller fem år»

Etter gjeldende rett er det i dag ingen fastsatt frist for når arvingene/ et dødsbo må overføre en landbrukseiendom til ny eier. Departementet foreslo i NOU 2007:16 at det ble satt en frist for salg, men dette ble ikke vedtatt. I lovutkastet til den nye loven om arv og dødsbo ble det foreslått at det skulle fastsettes en frist for når eiendommen skulle være overtatt av ny eier.

I Skifteloven § 130 faller retten til å kreve offentlig skifte bort etter tre år. Departementet har forutsatt i sitt veiledningsmaterieil til kommunene at eiendommene har gått over til et tingsrettslig sameie når fristen for offentlige skifte er ute, dvs. etter tre år. Dersom fristen settes til tre år, vil det være i tråd med veiledningen fra departementet, og en får en harmoni mellom arvelov og skiftelov. Departementet har ikke falt ned på en endelig anbefaling om lengden på fristen.

I dag blir noen landbrukseiendommer ikke overdratt til ny eier før det er gått mange år. Dette vurderer Bergen kommune som uheldig og gir dårlig oversikt. Hvor lang fristen for arvingene/boet bør være, er det ulike argumenter for.

En frist på tre år vil føre til en raskere avklaring på hvem som skal overta en landbrukseiendom og den vil komme raskt i drift igjen, men kan føre til en ekstra belastning for arvinger med høyt konfliktnivå eller eldre og eventuelt syke arvinger. Arvingene kan noen ganger ha problemer med å bli enige om hvem som skal overta og til hvilken pris. Konfliktnivået blant arvinger kan øke dersom fristene blir for korte. En frist på tre år kan også medføre ekstra belastning for landbruksmyndighetene. En slik kort frist vil øke behovet for mulighetene til å søke om utsatt frist.

En frist på fire år vil være et slags kompromiss mellom å gi arvingene lang tid til å overdra eiendommen til ny eier og å få eiendommen i drift igjen.

En frist på fem år vil gi boet/arvingene lang tid til å avklare hvem som skal overta landbrukseiendommen, men kan føre til at eiendommen blir liggende uten drift i mange år. Dette mener Bergen kommune vil være uheldig. En frist på fem år eller mer, vil føre til færre saker for landbruksmyndighetene.

Det bør kreves særlige grunner til innvilgelse for utsatt frist, uansett hvor lang fristen blir satt til. Ellers kan dette føre til en uheldig praksis og ekstra arbeid for landbruksmyndighetene.

Bergen kommune mener at en frist på maksimalt fire år vil være et kompromiss mellom å gi arvingene/boet lang tid til å finne ny eier av landbrukseiendommen, og å få den i drift så raskt som mulig.

Pkt. 3 «Den lovbestemte fristen bør gjelde alle skiftesituasjoner, eller om det er tilstrekkelig at den gjelder ved dødsbo som skiftes privat»

Den nye loven om arv og dødsboskifte skiller mellom offentlig og privat skifte. Departementet har forutsatt at det er behov for en regel som gir dødsboet/arvingene en plikt til å overdra eiendommen til ny eier, og at behovet er større ved privat skifte enn ved offentlig skifte. Departementet uttaler at en lovbestemmelse bør gjelde privat skifte. Mange velger privat skifte. Ved privat skifte kan det være uklart for landbruksmyndighetene hvem som representerer boet.

De ulempene som oppstår ved at det tar lang tid før en eiendom skifter eier etter et dødsfall er lik, både ved offentlig og privat skifte. Bergen kommune mener at det dermed er behov for en tidsfrist både ved offentlig og privat skifte. Et offentlig skifte krever også enighet mellom arvingene, jf. lov om arv og dødsboskifte § 138. Arvingene er en slags sameiere inntil boet er gjort opp og eiendommen er overført til ny eier, både ved offentlig og privat skifte.

De svenske reglene for tidsfrist skiller ikke mellom offentlig og privat skifte.

Bergen kommune mener at det bør tilstrebes en likebehandling av eiendommene og arvinger/boene. Samtidig mener kommunen at det vil være uheldig å forskjellsbehandle mellom offentlig og private skifte.

Bergen kommune mener at den lovbestemte fristen bør gjelde både ved privat og offentlig skifte.

Pkt. 4 «§ 90 femte ledd skal utvides til flere eiendommer enn i dag som følge av at det innføres en eventuell lovbestemt frist for salg»

Skiftelovutvalgets tok sikte på en bedre etterlevelse av bo- og driveplikten, og at det skulle gjelde for eiendommer både over og under arealgrensen til konsesjonsloven § 5 annet ledd. Meldeplikten i dag er for eiendommer over 5 dekar jordbruksareal og minst 25 dekar skog.

Departementet mener det må være korrespondanse mellom at en eventuell plikt til salg og tingrettens plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene, jf. lov om arv og dødsboskifte § 90 femte ledd. Departementet mener også at dette også vil være tjenlig for omkringliggende eiendommer i forhold til fellestiltak i landbruket.

Departementet er noe delt i sin vurdering om større utmarkseiendommer bør med i kravet til lovbestemt salg innen en viss frist. De påpeker at antallet eiendommer som omfattes blir større, men at en da lettere får opplysninger om eierforholdene. De er også noe usikker på gevinsten ved et slikt krav, og at det kan føre til en del praktiske utfordringer hos tingrettene. Det forutsettes her et visst samarbeid med landbruksmyndighetene dersom dette gjennomføres. Departementet påpeker at en slik utvidelse ikke krever en lovendring.

Bergen kommune mener at det er positivt at flere landbrukseiendommer og utmarkseiendommer kommer raskere i drift etter et dødsfall. Boet/arvingene får en påminnelse/blir fulgt opp slik at de raskere kan få til en eiendomsoverdragelse. Ved at flere eiendommer omfattes av kravet, kan det føre til at arvingene/boet får en ekstra giv til å

gjennomføre overdragelsen raskt. Boet/arvingene kan også komme i kontakt med tingrett og landbruksmyndigheter for å få den bistand de trenger for å få hurtigere avslutning av eiendomsoverdragelsen.

Bergen kommune er positive til at § 90 femte ledd utvides slik at flere eiendommer enn i dag omfattes ved at det innføres en lovbestemt frist for salg.

Pkt. 5 «At det fastsettes en regel om at kommunen skal varsle arvingene i boet om plikten»

Det er i dag ingen regel som tilsier at arvingene skal varsles om boplikten. Lov om arv og dødsboskifte § 90 femte ledd sier at tingretten skal varsle landbruksmyndighetene om hvem som er arvinger i boet. Landbruksmyndighetene får dermed kunnskap om at det i det aktuelle boet er en landbrukseiendom. Departementet skriver i høringsnotatet at det er mest praktisk at det er kommunen som skal varsle arvingene. Bergen kommune mener det er positivt at arvingene blir varslet om reglene på et svært tidlig tidspunkt, men mener derimot at det totalt sett er mer arbeidsbesparende om tingretten varsler arvinger/boet direkte som et første varsel, og med kopi til landbruksmyndighetene. Landbruksmyndighetene i kommunen har så den videre oppfølging av bo- og driveplikten.

Pkt. 6 «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»

Konsesjonsloven § 19 gir hjemmel for å tvangsselge konsesjonspliktig landbrukseiendom dersom det foreligger vesentlig mislighold av fristen fra avtalen om overdragelsen ble inngått eller overdrager fikk rådighet over eiendommen eller søknaden ble avslått, for å sende inn konsesjon.

Eksempler på mislighold her kan etter høringsnotatet være mangel på oppfyllelse av boplikt over lengre tid, eller at eiendommen ikke er overført til ny eier innen fristen i loven om arv og dødsboskifte.

Departementet forutsetter at arvingene/dødsboet her må være forhåndsvarslet. Myndighetene må også ta stilling til at det foreligger vesentlig mislighold, og vedtaket må gjøres som enkeltvedtak og varsle at det vil bli satt krav om tvangssalg. Selve begjæringen om tvangssalg er ikke enkeltvedtak.

Departementet legger til grunn at odelsloven § 28 får anvendelse ved brudd på fristen for å overdra eiendommen til ny eier.

Bergen kommune vurderer det som positivt at regelen i konsesjonsloven § 19 om tvangssalg og i odelsloven § 29 om rett til å løse eiendommen på odel, kommer til anvendelse dersom boet/arvingene ikke har overdratt eiendommen til ny eier innen fristen. På denne måten vil færre landbrukseiendommer stå uten drift etter dødsfall, og myndighetene vil til enhver tid ha oversikt over hvem som eier de ulike eiendommene.

Bergen kommune mener at det i særlige tilfeller kan være forhold som tilsier en forlengelse av fristen for boet til å overdra eiendommen. Det bør være anledning til å gjøre unntak fra hovedregelen i særlige tilfeller. Dette vil særlig komme til anvendelse dersom fristen i loven blir satt kort, for eksempel tre år. Dersom fristen blir satt til fem år, bør det være vanskeligere å få forlenget frist.

Bergen kommune mener det er riktig som en hovedregel at «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.» Bergen

kommune mener likevel at det i særlige tilfeller, spesielt dersom fristen blir satt til tre år, bør være mulig å søke om forlengelse av fristen.

Oppsummering:

1. Bergen kommune ser positivt på at det blir satt en fast frist for når en landbrukseiendom i et dødsbo skal være overført til ny eier. Myndighetene vil også raskere få oversikt over eierforholdene på eiendommene.
2. Bergen kommune mener at en frist på maksimalt fire år vil være et kompromiss mellom å gi arvingene/boet lang tid til å finne ny eier av landbrukseiendommen, og å få den i drift så raskt som mulig.
3. Bergen kommune mener at den lovbestemte fristen bør gjelde både ved privat og offentlig skifte.
4. Bergen kommune er positive til at § 90 femte ledd utvides slik at flere eiendommer enn i dag omfattes ved at det innføres en lovbestemt frist for salg.
5. Bergen kommune mener det er positivt at arvingene blir varslet om reglene på et svært tidlig tidspunkt. Bergen kommune mener det totalt sett er mest arbeidsbesparende at tingretten varsler arvinger/boet direkte som et første varsel, og med kopi til landbruksmyndighetene. Landbruksmyndighetene i kommunen har så den videre oppfølging av bo- og driveplikten.
6. Bergen kommune mener det er riktig som en hovedregel at «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.» Bergen kommune mener likevel at det i særlige tilfeller, spesielt dersom fristen blir satt til tre år, bør være mulig å søke om forlengelse av fristen.