

Regler för dödsboägda och flerägda jord- och skogsbruksfastigheter

Jord- och skogsbruksfastigheter, taxerade som lantbruksenheter, får inte ägas av dödsbon under längre tid än fyra år efter dödsfallet.

Om fler än två personer äger en jordbruksfastighet tillsammans måste de utse en ställföreträdare (förvaltare av fastigheten). Denna regel gäller inte dödsbon.

Regler

Reglerna finns i 18 kapitlet 7 § ärvdabalken och i Lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter.

Reglerna har införts för att begränsa antalet fastigheter som ägs av dödsbon. Målet nås genom att dödsboets ägande av lantbruksenhet tidsbegränsas.

Dessutom tillskapas bättre möjligheter för en effektiv förvaltning av flerägda lantbruksenheter.

Bakgrund

Betydande arealer av landets åkrar och skogar ägs av dödsbon eller av flera personer tillsammans. Vid lagens ikraftträdande 1989 var ca 30 000 jord- och skogsbruksfastigheter dödsboägda och ca 25 000 flerägda (ägs av fler än två personer).

Dessa båda ägandeformer medför olägenheter för såväl delägarna som för myndigheter och samhälle. För delägarbeslut i olika frågor har det krävts att alla är eniga. Oenighet eller bristande kontakter har därför inte sällan fördröjt och försvårat beslut och gårdens skötsel. Ansvariga myndigheter har också haft svårigheter med att nå alla delägare med viktig information i olika frågor.

Dödsboägda jordbruksfastigheter måste avvecklas inom viss tid

Dödsbon som äger jord- eller skogsbruksfastighet måste avveckla ägandet om fastigheten senast fyra år efter utgången av det år då dödsfallet inträffade.

Om det finns särskilda skäl till att dödsboet inte kan uppfylla dessa krav kan länsstyrelsen medge anstånd.

Reglerna innebär inte att dödsboet som sådant måste upplösas, bara att lantbruksenheten måste skiftas eller säljas.

Dödsbodelägarna väljer själva hur avyttringen ska gå till. De möjligheter som i praktiken finns är arvskifte eller försäljning till en eller flera delägare alternativt försäljning till en extern köpare. Den nya ägaren ska ansöka om lagfart inom tre månader efter överlåtelsen.

Om jordbruksfastigheten skiftas eller säljs till tre eller flera personer gäller reglerna om samägande (se nedan). Dessa gäller däremot inte för dödsbon.

Länsstyrelsen ska se till att dödsbon avvecklar sitt fastighetsinnehav i rätt tid.

Delgivningsregler för dödsbon

Dödsboägda fastigheter som förvaltas gemensamt av delägarna ger ibland problem för myndigheter i samband med delgivning av beslut och liknande handlingar. Enligt regler i ärvdabalken räcker det att en myndighet överlämnar sitt beslut till en av delägarna i dödsboet. Denne har sedan skyldighet att se till att övriga delägare blir informerade om beslutet.

Ställföreträdare för samägda jordbruksfastigheter

Om en jord- eller skogsbruksfastighet ägs av minst tre personer tillsammans måste det finnas en ställföreträdare. Denne kan vara antingen delägare eller en utomstående person. Ställföreträdaren ska svara för den löpande förvaltningen av fastigheten enligt de riktlinjer som delägarna ger och företräda delägarna utåt.

Ställföreträdare utses av fastighetens delägare genom majoritetsbeslut. Har flera fått lika många röster avgörs valet genom lottning. Delägarnas andel i fastigheten avgör vilket röstetal de har vid omröstningar.

Den som blivit vald till ställföreträdare ska anmäla detta på en särskild blankett till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning. Uppgiften om vem som är ställföreträdare antecknas i fastighetsregistret. Ställföreträdaren är behörig först sedan denna anteckning gjorts. Delägarna kan när som helst välja en ny ställföreträdare, som i så fall skickar en ny anmälan.

Ställföreträdaren får inte sälja eller in-teckna fastigheten. Han får inte heller upplåta nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten, t ex arrendera ut fastigheten, om avtalet gäller för längre tid än fem år eller för någons livstid eller om det kan bli förlängt på begäran av nyttjanderättshavaren. För sådana beslut krävs att alla delägare är eniga.

Beslut i frågor som ligger inom ställföreträdarens ansvarsområde – t ex fastighetens skötsel – fattas däremot av ställföreträdaren själv eller av delägarna genom majoritetsbeslut.

Senast den 31 januari varje år ska ställföreträdaren lämna redovisning över förvaltningen under det föregående kalenderåret till delägarna. Ställföreträdaren har rätt till ersättning för sitt arbete.

Om inte delägarna själva utser en ställföreträdare kan tingsrätten förordna en sådan efter anmälan av någon delägare eller av någon myndighet som genom sin verksamhet kommer i kontakt med fastigheten.

Varje delägare i samägd jordbruksfastighet kan begära hos rätten att fastigheten säljs på offentlig auktion.