

# Dödsboägda jordbruksfastigheter – Vad gäller?



Information från Länsstyrelsen i  
Norrbottens län



Länsstyrelsen  
Norrbotten

# Fastigheter som ägs av dödsbon eller fler än två personer

Jord- och skogsbruksfastigheter, taxerade som lantbruksenheter, får inte ägas av dödsbon under längre tid än 4 år efter dödsfallet.

Om fler än två personer äger en jordbruksfastighet tillsammans måste de utse en ställföreträdare (förvaltare av fastigheten).

## 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.

## Bakgrund

Betydande arealer av landets åkrar och skogar ägs av dödsbon eller av flera personer tillsammans. När lagen trädde i kraft år 1989 ägdes cirka 30 000 jord- och skogsbruksfastigheter av dödsbon och ungefär 25 000 fastigheter ägdes av fler än två personer.

Att en fastighet ägs av ett dödsbo eller av fler än två personer kan orsaka besvär för såväl delägarna som för myndigheter och samhälle. För beslut i olika frågor har det krävts att alla delägare är eniga. Oenighet eller bristande kontakter kan fördröja och försvåra beslut om gårdens skötsel. Det kan också vara svårt 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 av fastigheten senast 4 år efter utgången av det år då dödsfallet inträffade. Om det finns särskilda skäl till att det inte går kan det beviljas 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 arvskitte 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, som innebär att en ställföreträdare utses av fastighetens delägare, genom majoritetsbeslut. Den som blivit vald till ställföreträdare ska anmäla detta på en särskild blankett till Lantmäteriet, Division Inskrivning, för det område där fastigheten ligger.

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

## Delgivningsregler för dödsbon

Enligt regler i delgivningslagen 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 beslut eller annan information angående den dödsboägda fastigheten.**

## Vad händer om dödsboet inte avvecklas

Länsstyrelsen har i uppdrag att bevaka att jord- och skogsbruksfastigheter som taxeras som lantbruksenheter och som ägs av dödsbon avvecklas inom 4 år, från året efter dödsfallet.

Länsstyrelsen följer löpande upp dödsboets ägarförhållande tills skifte är genomfört

Två år efter dödsfall skickar Länsstyrelsen ut information om de regler som gäller till dödsbon med innehav av lantbruksfastighet, informationen upprepas efter ytterligare ett år. Om inget händer utfärdar Länsstyrelsen ett föreläggande om att dödsboet ska uppfylla bestämmelserna. Kvarstår dödsboet ändå som fastighetsinnehavare efter fyra år, utfärdar Länsstyrelsen ett vitesföreläggande om att dödsboet ska genomföra avvecklingen. Dödsboet kan ansöka om anstånd om det finns särskilda skäl för att mer än fyra år behövs.

## Läs mer

Mer information finns på Länsstyrelsens webbsida [www.lansstyrelsen.se/norrbotten/](http://www.lansstyrelsen.se/norrbotten/) sök på "dödsbon"

Lagfart ska sökas inom tre månader efter överlåtelsen hos Lantmäteriet, [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se) eller via telefon 0771-63 63 63.



Länsstyrelsen  
Norrbotten

## Länsstyrelsen i Norrbottens län

971 86 LULEÅ

[www.lansstyrelsen.se/norrbotten](http://www.lansstyrelsen.se/norrbotten)

Telefon 010-225 50 00