



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2019 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn

Einar Hegstad

## **Samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere**

Societal challenges associated with estates of  
deceased title holders

**Julie Bjøre-Glesne**

Master i eiendom



## Forord

Studien utgjør den avsluttende delen av det femårige studieløpet for eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Studien representerer vårsemesteret 2019 og tilsvarer 30 studiepoeng. Det har vært fem uforglemmelige år på Ås, fylt med gode minner og lærerike opplevelser. Jeg ser frem til å tre ut i arbeidslivet og anvende kunnskapen jeg har tilegnet meg på universitet, både faglig og sosialt.

Etter gjennomførelse av studien, sitter jeg igjen med god kunnskap om temaet. Det har vært meget interessant å gå i dybden på å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. Jeg har undersøkt et tema som er lite behandlet i tidligere masteroppgaver, men som er av betydning for dagens samfunn. Det har vært opp- og nedturer, men de har vært med på å representere en faglig utvikling. Studien har gitt meg en god øvelse i å forske, drøfte, se sammenhenger og analysere resultater. Det har vært givende å skrive en masteroppgave om et tema som er oppe til behandling i Stortinget, og som har fått oppmerksomhet i media.

Jeg vil utrette en spesiell takk til min familie og mine venner. De har motivert og støttet meg gjennom hele studieløpet, og ikke minst i innspurten av masteroppgaven. Videre vil jeg takke Einar Hegstad for god veiledning. Jeg vil også takke Marte Birkeland for korrekturlesing. Til slutt vil jeg takke alle som har stilt opp på intervju. Det har lagt grunnlaget for studien. Jeg er overveldet av deres engasjement og vilje til å hjelpe. Uten dere ville ikke studien blitt en realitet. Jeg er evig takknemlig.

God lesing.

Ås, 10. mai 2019

Julie Bjøre-Glesne

## Sammendrag

Temaet for studien er utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. I denne studien har målet vært å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. Stortingets behandling av den nye loven om arv og dødsboskifte, jf. Prop:107 L, 2017-2018, og regjeringens valg om å implementere dødsbo i den politiske plattformen har vært bakgrunn for valget av tema. Temaet representerer utfordringer i dagens samfunn, som jeg har ønsket å undersøke nærmere.

For å belyse problemstillingen har jeg benyttet meg av kvalitativ metode, med intervjuer som forskningsdesign. Det har blitt gjennomført 21 intervjuer for å belyse hovedproblemstillingen. Jeg har valgt å intervju profesjonelle aktører som representerer ulike ståsteder til studiens tema, som jordskifteretten, grunnerververe, kommuner/fylke, skogbruksaktører, Statens Kartverk (Kartverket), Skatteetaten og domstoladministrasjonen (DA). For å få en fullstendig forståelse av temaet og problemstillingen, har jeg presentert relevant faglitteratur, lover og forarbeid i en litteraturstudie.

For å konkretisere studien har jeg utformet tre delproblemstillinger. Den første omhandler hvilke utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører. Den andre sikter å belyse håndteringen av utfordringer avdøde hjemmelshavere genererer. Den siste delproblemstillingen tar sikte på å belyse tiltak for å bøte på utfordringene.

Gjennom de tre delproblemstillingene, fant jeg ut at hovedutfordringen med dødsbo er at boet kan stå som eier i ubegrenset tid. Det utløses ikke en plikt om at boet skiftes. Bakgrunnen for utfordringen er at vi ikke har tinglysingsplikt i Norge. Konsekvensene er at det blir kostnads- og tidkrevende å forholde seg til boet. Utfordringene går spesielt utover profesjonelle aktører, som er avhengig av riktige eiendomsopplysninger for å gjennomføre et tiltak.

Det er begrenset hvordan man kan håndtere utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. Funnene viser at virkemidlene varierer ut fra hvilken arbeidsplass respondenten representerer. Som følge av dagens håndtering, har jeg funnet ut at konsekvensen kan være at aktører resignerer i komplekse saker. Det tyder på at virkemidlene ikke gir en tilfredsstillende håndtering. Det faktum at dødsbokontaktopplysninger er taushetsbelagt informasjon, kan føre

til at dødsbo blir en større utfordring i fremtiden. Det blir stadig mer fokus på personvern i den digitaliserte verden.

Funnene mine indikerer at dagens situasjons ikke er tilfredsstillende, og at tiltak burde gjennomføres for å bedre situasjonen. Videre viser funnene at de fleste respondentene er av den oppfatning at frister og plikter må innføres, for å oppnå effektive tiltak for å bøte på utfordringene. Forhåpentligvis vil studien bidra til videre diskusjon omkring dette.

## Abstract

The topic of this study is the challenges associated with the estates of deceased title holders. The aim of this study is to enlighten the societal challenges associated with deceased title holders and their estates. The Norwegian Parliaments' treatment of the new law concerning inheritance and the change of estate title holders (Prop:107 L, 2017-2018), as well as the governments choice to implement this in the political platform, is the background for the choice of this topic. The topic represents challenges in today's society, which I wished to further examine.

To enlighten the research topic, I have utilized a qualitative method, with interviews as the focal research design. In total there has been conducted 21 interviews for this purpose. I have chosen to interview professional agents representing different standpoints in the study's topic, such as the Land Consolidation Court, municipalities/counties, transferees, forestry agents, court administration (DA), the Norwegian Tax Administration as well as the Norwegian Mapping Authority. To achieve a complete understanding of the topic and research questions I have presented relevant research literature, laws and preparatory work in a literature study. To make the study more concrete I have made three sub questions. The first concerning which challenges deceased title holders give rise to. The second aims to enlighten the handling of the challenges generated. The last concerns which actions may be made to atone for the challenges.

Trough the work with these three sub-questions. I found the main challenge with deceased title holders to be the unlimited time the deceased may be registered as the estate title holder. No obligation to transfer the estate title is triggered. The background for this challenge is the absence of a Norwegian law decreeing that legal action must be announced at public assemblies. The consequence is a time consuming and costly association with the estate. The challenges particularly affect the professional agents which depend on correct and present-day estate information to implement a measure.

There are limits to how challenges with deceased title holders may be handled. The findings show that the means vary between the different work departments the interviewed (respondents) represent. I have found that the consequence of present-day handling may be that respondents resign in complex cases. This suggest that the means does not render a

satisfactory handling. The fact that contact information for deceased title holders are confidential may lead to increasing challenges in the future. Personal privacy and confidentiality is becoming an increasing focus in the digitalized world.

My findings indicate that today's situation isn't satisfactory and that measures should be implemented to improve the situation. Furthermore, the findings show that most of the respondents are under the perception that deadlines and obligations must be implemented to gain efficient means to handle the challenges. Hopefully this study will contribute to further discussion concerning this.

## Innholdsfortegnelse

Del I – Introduksjon til studie og metode .....	1
<b>Kapittel 1: Innledning.....</b>	<b>1</b>
1.1. Studiens tema og bakgrunn .....	1
1.2. Begrepsavklaring .....	3
1.3. Tidligere studier.....	4
1.4. Problemstilling .....	5
1.5. Avgrensninger.....	7
1.6. Oppbygging og struktur.....	8
<b>Kapittel 2: Framgangsmåte og metode .....</b>	<b>8</b>
2.1. Fremstilling av metode.....	8
2.2. Valg av metode.....	9
2.3. Utvalgsramme .....	10
2.4. Tilnærming til respondentene .....	13
Del II: Bakgrunn for tema.....	14
<b>Kapittel 3: En teoretisk fremstilling .....</b>	<b>14</b>
3.1. Innledning.....	14
3.2. Dødsbo er et sameie .....	15
3.3. Gjennomføring av dødsboskifte .....	16
3.4. Registrering av fast eiendom .....	18
3.5. Sentrale bestemmelser knyttet til dødsbo.....	24
3.5.1. Skifteloven .....	25
3.5.2. Arveloven.....	26
3.5.3. Testament .....	26
3.5.4. Plan- og bygningsloven.....	27
3.5.5. Jordloven og konsesjonsloven .....	28
3.5.6. Sameieloven.....	28
3.5.7. Matrikkelloven.....	30
3.5.8. Virkemidler for uoppgjorte dødsbo .....	32
3.6. Transaksjonskostnader .....	34
3.7. Proposisjonen om ny lov om arv og dødsboskifte.....	37
3.8. Kort om skandinavisk rett.....	40
Del III: Empiri.....	43
<b>Kapittel 4: Presentasjon av intervjuene .....</b>	<b>43</b>
4.1. Innledning.....	43
4.2. Fremgangsmåten .....	43
4.2.1. Semi-strukturert intervju .....	43
4.2.2. Intervjuguide .....	44
4.2.3. Gjennomføring av intervjuene .....	45
4.3. Sammenfatning av intervjuene.....	48
4.4. Jordskifteretter .....	49
4.4.1. utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	49
4.4.2. Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	50
4.4.3. Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere .....	53
4.5. Kommuner/fylkesmann.....	59



4.5.1.	Utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	59
4.5.2.	Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	60
4.5.3.	Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere .....	61
<b>4.6.</b>	<b>Grunnerververe .....</b>	<b>64</b>
4.6.1.	Utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	64
4.4.2.	Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	67
4.6.3.	Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere .....	70
<b>4.7.</b>	<b>Skogbruksaktører .....</b>	<b>75</b>
4.7.1.	Utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	75
4.7.2.	Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	77
4.7.3.	Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere .....	78
<b>4.8.</b>	<b>Kartverket, Skatteetaten og Domstoladministrasjonen .....</b>	<b>81</b>
4.8.1.	Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere .....	81
<b>4.9.</b>	<b>Oppsummering av tiltak .....</b>	<b>83</b>
<b>Del IV: Analyse .....</b>		<b>85</b>
<b>Kapittel 5: Drøfting av datainnsamling .....</b>		<b>85</b>
5.1.	Innledning .....	85
5.2.	Etikk og ansvar .....	85
5.3.	Vurdering av datainnsamling .....	86
5.3.1.	Datakvalitet .....	86
5.3.2.	Pålitelighet .....	86
5.3.3.	Troverdighet .....	87
<b>Kapittel 6: Drøftelse av problemstillingene .....</b>		<b>89</b>
6.1.	Innledning .....	89
6.2.	Utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	89
6.3.	Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører .....	94
6.4.	Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere .....	102
<b>Kapittel 7: Konklusjon og betraktninger omkring studien .....</b>		<b>113</b>
7.2.	Innledning .....	113
7.3.	Refleksjoner rundt valg av metode .....	113
7.3.	Konklusjon .....	114
7.4.	Refleksjoner rundt studiens tema og problemstillinger .....	117
<b>Kilder .....</b>		<b>119</b>
	Lovregister .....	119
	Domsregister .....	119
	Litteraturliste .....	120
<b>Andre kilder .....</b>		<b>122</b>
	Personlige meddelelser .....	122
	Video .....	122
<b>Vedlegg .....</b>		<b>123</b>
	Vedlegg 1: Tall fra 2019 over dødsbo .....	123
	Vedlegg 2: Fylkesvis oversikt over dødsbo .....	125
	Vedlegg 3: Informasjonsskriv .....	126
	Vedlegg 4: Vurdering fra NSD .....	128
	Vedlegg 5: Hjemmelserklæringskjema .....	131
	Vedlegg 6: Fullmakt .....	132
	Vedlegg 7: Personlig meddelelse Skaare Framstad .....	133
	Vedlegg 8: Personlig meddelelse Grønborg .....	136
	Vedlegg 9: Personlig meddelelse Ravn-Petersen .....	137

<b>Vedlegg 10: Intervjuguide .....</b>	<b>138</b>
<b>Vedlegg 11: Deponeringsskriv.....</b>	<b>141</b>
<b>Vedlegg 12: Statistikk over dødsbo i landbruket .....</b>	<b>143</b>

### **Figurliste**

<b>Figur 1: Statistikk over omfanget av dødsbo i Norge. Utarbeidet statistikk fra Kartverket, jf. vedlegg 1.....</b>	<b>2</b>
<b>Figur 2: Status over lovforslaget (Stortinget, u.å.) .....</b>	<b>40</b>

### **Tabelliste**

<b>Tabell 1: Oversikt over intervjuobjekter.....</b>	<b>12</b>
<b>Tabell 2: Oversikt over resultat av delproblemstilling tre.....</b>	<b>83</b>

# Del I – Introduksjon til studie og metode

## Kapittel 1: Innledning

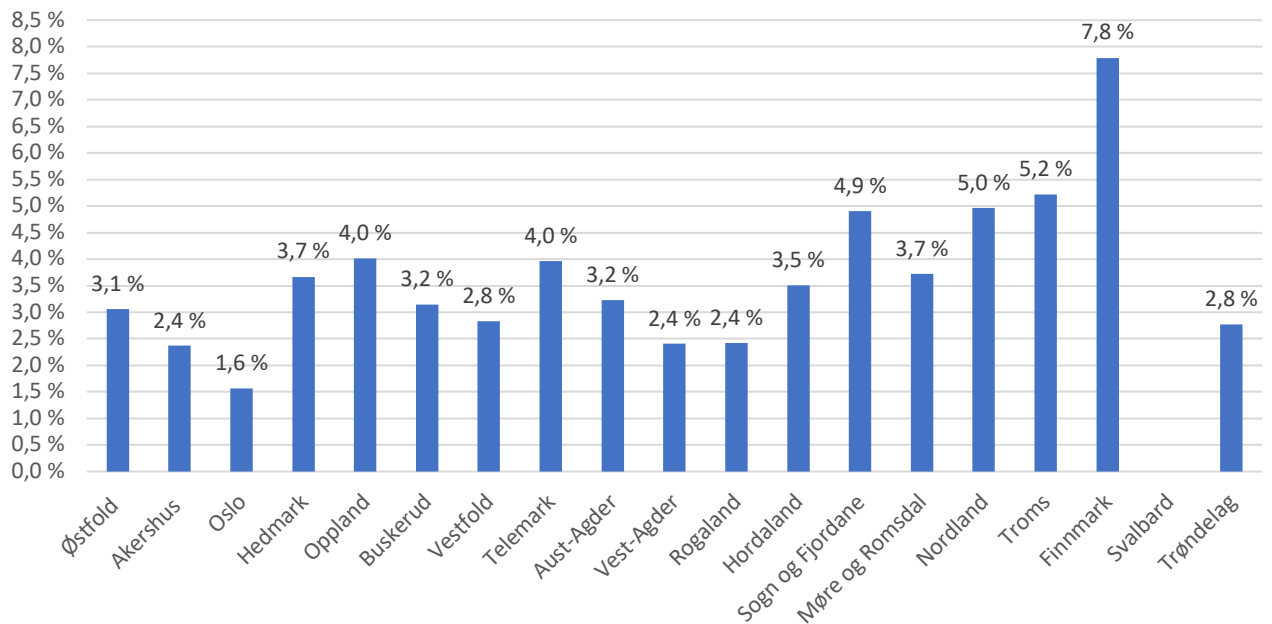
### 1.1. Studiens tema og bakgrunn

Temaet for studien er uoppgjorte dødsbo. Dødsbo er definisjonen på et sameie mellom arvinger, etter arvelaterens dødsfall og inntil boet er skiftet (Beer, 1997, s. 9). Det er med andre ord et midlertidig, bundet sameie mellom arvinger. Et dødsbo kan stå uoppgjort på ubestemt tid, uten at det slår inn noen krav om at det må skiftes. Det er en kjent sak at det midlertidige sameiet i enkelte tilfeller forblir en permanent løsning.

I denne studien bruker jeg termene «uoppgjort dødsbo/dødsbo» og «avdød hjemmelshaver» om det samme meningsinnholdet. Det vil si at antall uoppgjorte dødsbo/dødsbo er det samme som antall avdøde hjemmelshavere. Tall fra 2019 (Bråten pers. med., jf. vedlegg 1) viser at det eksisterer ca. 126.000 dødsbo i Norge. Det betyr at ca. 3,3 % av totalt antall hjemmelshavere er registrert med personstatus død fra Folkeregisteret. Ut ifra det vil jeg kunne konkludere med at dette ikke er et ubetydelig utbredt fenomen.

Statistikken i figuren nedenfor viser avdøde hjemmelshavere, registrert med en eierrolle i grunnbok/matrikkel, enten som eier eller fester til fast eiendom. I vedlegg 2 finnes en fylkesvis oversikt, og et utarbeidet diagram over antall avdøde hjemmelshavere i forhold til totalt antall hjemmelshavere. Figuren er utarbeidet på bakgrunn av statistikken i vedleggene. Jeg valgte å sammenligne antall avdøde hjemmelshavere opp mot totalt antall hjemmelshavere i hvert enkelt fylke, for å oppnå en sammenlignbar statistikk.

**Prosentvis avdøde hjemmelshavere av antall hjemmelshavere 2019, fordelt på fylke**



*Figur 1: Statistikk over omfanget av dødsbo i Norge. Utarbeidet statistikk fra Kartverket, jf. vedlegg 1.*

Figuren viser prosentandelen avdøde hjemmelshavere i forhold til totalt antall hjemmelshavere, fordelt etter fylke i Norge. Som det fremgår av figuren er 7,8 % antall hjemmelshavere i Finnmark avdøde. Finnmark utgjør fylket med den største andelen avdøde hjemmelshavere, etterfulgt av Troms og Nordland. Det viser at omfanget av dødsbo prosentvis er størst i Nord-Norge. Figuren viser at utkantstrøk har et noe større omfang enn sentrale strøk. Oslo og Akershus representerer fylkene med lavest prosentvis andel dødsbo.

Tinglysing er ikke nødvendig for eksistensen av et eierskap. Følgene av denne praksisen er at den avdøde hjemmelshaveren står som tinglyst eier av boet. Dødsbo opphører når hjemmelen overføres fra den avdøde. Manglende hjemmelsoverføring medfører at det formelle eierforholdet ikke alltid samsvarer med det reelle.

Målet med studien er å belyse samfunnsmessige utfordringer, og mulige tiltak knyttet til avdøde hjemmelshavere. Samfunnsmessige utfordringer knytter seg til profesjonelle aktører, som er avhengig av korrekte eieropplysninger, ved å sikre planlegging av tiltak. Det knytter seg blant annet behov for eieropplysninger ved tiltak som krever varsling, i jordskiftesaker og ved grunnerverv.

Det skilles mellom privat og offentlig skifte av dødsbo. Arvingene kan bestemme hvilket skifte de ønsker å gjennomføre. Et privat skifte blir delt og ordnet mellom arvingene, uten innblanding fra myndighetene. Ved begjæring av offentlig skifte, fraskriver arvingene seg ansvaret for boet. Det innebærer at tingretten ordner arvefordelingen og booppgjøret. Offentlig skifte sørger for at boet blir skiftet innenfor en rimelig tidsramme, avhengig av boets kompleksitet (Beer, 1997, s. 57). Det er ved privat skifte at utfordringene melder seg, ettersom arvingene påtar fullt ansvar for boet, uten en plikt om at boet skiftes innen en tidsfrist. Myndighetene har ikke hjemmel til å ta over det private skiftet, med mindre arvingene ønsker dette. En annen forskjell mellom offentlig og privat skifte, er at det private skiftet er mindre lovregulert. Det er en kjent sak at de fleste dødsbo skiftes privat, på den bakgrunn at det som regel innebærer mindre kostnader.

Bakgrunnen for valg av tema er Stortingets behandling av den nye loven om arv og dødsboskifte, og regjeringens valg om å innføre dødsbo i den politiske plattformen. Det viser at dødsbo er et aktuelt tema, som ønskes å forbedres i samfunnet. Det er tidligere gjennomført lite forskning omkring tematikken. Jeg finner temaet interessant og samfunnsaktuelt. Jeg ønsker å bidra til en oppklaring og bevisstgjøring av utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører.

Empirien i studien er hovedsakelig rettet for å belyse hvilke utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører. Videre vil jeg vurdere hvordan dødsbo håndteres i praksis. Til slutt vil jeg drøfte hvilke tiltak som kan gjennomføres for å bøte på utfordringene.

## 1.2. Begrepsavklaring

For å oppnå forståelse av studien, velger jeg å fremstille relevante begreper.

**Fast eiendom** er et avgrenset areal av jordoverflaten, og andre objekter som er fast eller varig forbundet med grunnen. Ofte blir fast eiendom identifisert med et gårds- og bruksnummer. Eiendommen kan bestå av flere hjemmelshavere, og kan matrikulert inneholde flere bruksnummer (Falkanger & Falkanger, 2012, s. 33).

**Loddeier** er en betegnelse i lov om skifte (skifteloven) av 21. februar 1930 for arving. Begrepene loddeier og arvinger blir brukt om hverandre i studien.

**Arvelater** er den avdøde som etterlater verdier.

**Dødsbo** er navnet på arveformuen etter dødsfallet og inntil boet er skiftet. For at boet skal bli skiftet, må hjemmelen tinglyses til levende arving (Beer, 1997, s. 9).

Skifte av dødsbo er delingen av den avdødes formue. Arvingene har mulighet for å velge mellom å skifte privat og offentlig. Ved å skifte privat plikter arvingene til å påta seg ansvar for avdødes gjeld. Hvis arvingene velger å fraskrive seg ansvaret for boet, kan de begjære offentlig skifte, som tingretten tar ansvar for (Beer, 1997, s. 11).

**Uskiftet bo** er gjenlevedes ektefelle sin rett til å beholde avdøde ektefelles formue uskiftet i ubegrenset tid. Forutsetningen er at gjenlevede ektefelle ikke gifter seg på nytt (Beer, 1997, s. 12).

**Flytende bo** karakteriserer et bo som ikke skiftes, grunnet arvingenes valg om å ikke påta seg boets gjeldsforpliktelser. Det blir heller ikke krevd offentlig skifte. I slike bo er det formelt ingen som ivaretar boets anliggender (Prop:107 L, 2017-2018, s. 15).

**Hjemmelshaver** betegner den som står oppført som tinglyst eier, og har grunnbokshjemmel til eiendommen (Kartverket, u.å.-e). Reell og formell eier behøver ikke å korrespondere. Hvis det kreves underskrift, må hjemmelshaver av eiendommen signere.

**Ekstinktivt erverv** fører til tap av en rettighet, uten at man samtykker eller er klar over at det foregår. Det forutsetter at noen vilkår er oppfylt.

### 1.3. Tidligere studier

Det er tidligere gjennomført fire masteroppgaver innenfor temaet. Solfrid Mykland skrev om «Generasjonsskifte og hjemmelsoverføring på landbrukseiendommer» i 2000. Mykland fant ut at mye av grunnen til at hjemmelen ikke overføres er manglende kunnskap. Videre pekte hun på at dødsbo var særlig utbredt blant små og marginale landbrukseiendommer. Mykland konkluderte med at dødsbo ikke var så utbredt, men utelukket det ikke som et problem. Hun mente at eiendomsregistrene burde få mulighet til å oppfylle sin informasjonsoppgave. Det ble pekt på at en innføring av tinglysningsplikt kunne bøte på utfordringene dødsbo medfører.

Det ble skrevet en masteroppgave i 2007 om «Overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring» av Therese Windsland ved universitetet i Oslo. Windsland peker på at manglende kjennskap til regelverket, rene forglemmelser eller andre forestillinger om at tinglysning av skjøte er unødvendig, er årsaken bak uoppgjorte dødsbo. Windsland vektlegger

de gjennomtenkte grunnene for å unngå å skifte boet, spesielt dokumentavgift. Studien har hovedsakelig øye for den kommersielle omsetningen av fast eiendom, som foregår i næringslivet. Dokumentavgift er en stor utgift ved omsetning av næringseiendom, som medfører at flere velger å la være å overføre hjemmelen. Jeg avgrenser studien til å drøfte årsakene til mangelfull hjemmelsoverføring, men det blir naturlig at jeg peker på noen årsaker underveis i studien.

Tonje Yndestad skrev i 2012 om «*Avdøde hjemmelshavere i jordskiftesaker*». Yndestad fokuserte på utfordringene omkring avdøde hjemmelshavere i jordskifterettene. Det kom frem av studien at det var ønskelig med en ny lovgivning som bedrer situasjonen omkring dødsbo. Hun tok sikte på å belyse temaet, men kom ikke med tiltak for å bøte på utfordringene de skapte. Til forskjell fra Yndestad ønsker jeg å favne bredere og å presentere og drøfte ulike tiltak for å bøte på utfordringene.

Sara Slyngstad skrev masteroppgave om «*avdøde hjemmelshavere*» en sammenlikning mellom Norge-Sverige.-en komparativ studie. Slyngstad skrev en komparativ studie mellom Norge og Sverige, og konkluderte med at det svenske systemet kan bidra med kunnskap til en forbedring av det norske. Jeg ønsker å gå dypere i kjernen av utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører i Norge. Min studie vil ikke være komparativ i seg selv, men jeg har valgt å presentere hvordan Danmark og Sverige håndterer temaet. Hensikten med å se på hvordan våre naboland håndterer temaet, er for å få et videre blikk og hente inspirasjon. Jeg vil kort presentere deres dødsboskifteprosess, i den grad det er nødvendig for den drøftingen jeg gjør.

#### **1.4. Problemstilling**

Jeg har valgt å formulere en bred problemstilling, med den hensikt å belyse flere aspekter omkring temaet. Målet med studien er å finne ut av hvilke typer utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører, hvordan det håndteres og hvilke muligheter det finnes for å bøte på disse. For å innhente en god datakvalitet, har jeg valgt å intervju 21 respondenter, som arbeider med problemstillingen fra forskjellige hold. Valget med å belyse problemstillingen ut fra forskjellige sammenhenger, gir et godt grunnlag for å drøfte målene med studien.

Respondentene er valgt ut fra en antakelse over hvor utfordringene er størst. Jeg har valgt å

intervjue kommuner, jordskifteretter, skogbruksaktører og andre aktører som er avhengig av korrekte eiendomsopplysninger, se fullstendig oversikt i tabell 1. Videre valgte jeg å kontakte Domstoladministrasjonen, Skatteetaten og Statens Kartverk, hvor kjernen av temaet ligger. Det vil kun være den siste delproblemstillingen det er relevant å bruke i den sammenheng, ettersom nevnte aktører ikke håndterer problemstillingen i praksis, se utfyllende forklaring i delkapittel 2.3 om utvalgsramme. Jeg har valgt å forske på problemstillingen, uten noen geografiske avgrensninger.

Tittelen på studiet er: *Samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere.*

*Hovedproblemstillingen er å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere*

Hovedproblemstillingen er delt inn i tre delproblemstillinger, som et forsøk på å besvare studien. Jeg vil kort forklare bakgrunnen for utformingen av hver delproblemstilling.

*Hvilke samfunnsmessige utfordringer medfører avdøde hjemmelshavere?*

Målet med delproblemstillingen er å undersøke omfanget av utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører. Delproblemstillingen gir et grunnlag for å kartlegge hvor utfordringene melder seg. Videre legger det et grunnlag for å se på hvordan temaet håndteres.

For å kunne svare på hvilke tiltak som kan bøte på utfordringene, er det nødvendig å undersøke hvilke områder som representerer de største utfordringene.

*Hvordan håndteres samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere?*

Jeg ønsket å undersøke hvordan temaet blir håndtert, og konsekvensene av håndteringen. Jeg ville finne ut hvordan utfordringenes omfang påvirker håndteringen av temaet. Det legger et videre grunnlag for å kunne svare på hvilke tiltak som kan bøte på utfordringene.

*Hvilke tiltak kan bidra til å bøte på samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere?*



Jeg ønsket å legge frem forskjellige forslag til tiltak for å bøte på utfordringene. Det eksisterer ikke masteroppgaver som spesifikt har undersøkt dette tidligere. Målet med delproblemstillingen er å gi anbefalinger og grunnlag for videre behandling av temaet.

### **1.5. Avgrensninger**

Det er flere forhold som hadde vært interessant å forske på i studien. På bakgrunn av masteroppgaves tidsperspektiv, må undersøkelsene begrenses. Etter møte med Kartverket den 20. desember 2018, fikk jeg opplyst at utfordringer omkring avviklede/oppløste organisasjoner kan være en like stor utfordring som hjemmelshavere. Problemstillingen i denne sammenheng er hvem som har ansvar eller er eier av oppløste organisasjoners midler. Det er en interessant problemstilling, men på bakgrunn av tidsaspektet er jeg nødt til å avgrense temaet til å kun se på avdøde hjemmelshavere.

Det hadde vært interessant å studere nærmere valgene bak unnværelsen av å tinglyse hjemmelen til en eiendom. I studien undersøker jeg utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører. I den sammenheng blir det naturlig at jeg nevner bakgrunnen for at et eierskifte ikke gjennomføres. Årsakene for at et eierskifte unnlates vil pekes på i studien, men de vil ikke bli behandlet nærmere. Studien avgrenses til drøfting av de mellommenneskelige forholdene bak unnlåtelsen om å gjennomføre et eierskifte.

Jeg vil presentere hvordan Danmark og Sverige håndterer temaet, men det understrekes at studien ikke er komparativ. Studien begrenses til å heve vårt blikk og hente inspirasjon til hvordan dødsboskifteprosessen gjennomføres i Danmark og Sverige.

Det er kjent at mange landbrukseiendommer ligger i dødsbo, og at regjeringen ønsker å utbedre situasjonen, jf. Prop:107 L, 2017-2018. Jeg har valgt å belyse utfordringene omkring avdøde hjemmelshavere i en bred forstand, og avgrenser ikke studien til å kun gjelde landbrukseiendommer. Studien vil presentere utfordringer knyttet til landbruksdrift, men andre eiendomstyper vil også bli presentert.

## **1.6. Oppbygging og struktur**

Studien er delt inn i fire deler: en introduserende del, en teoretisk del, en empiridel og en analysedel. Alle delene, utenom del II inneholder flere kapitler.

Del I Introduksjon og metode: Hensikten er å introdusere leseren for studien. Kapittel 1 tar for seg en presentasjon av tema, problemstilling og avgrensninger. Kapittel 2 gir en innføring i metode.

Del II Bakgrunn for tema: Relevant teori presenteres for leseren. Kapitlet danner grunnlaget for forståelse videre i studien. Leser vil bli introdusert for juridisk teori og aktuelle lovbestemmelser.

Del III Empiri: De foretatte intervjuene presenteres. I kapittel 4 gis det en sammenfatning av intervjuene, knyttet til studiens delproblemstillinger. Kapitlet beskriver den metodiske fremstillingen for det kvalitative intervjuet.

Del IV Analyse: Dette er fremstillingens avsluttende del. I Kapittel 5 drøfter jeg datainnsamlingen i studien, hvor jeg vurderer kvaliteten på innsamlingen. I kapittel 6 drøfter jeg innsamling av data knyttet til hver delproblemstilling, som avsluttes med en oppsummering. Til slutt presenterer jeg avsluttende refleksjoner rundt valg av metode, studiens tema og problemstillinger.

### **Kapittel 2: Framgangsmåte og metode**

#### **2.1. Fremstilling av metode**

I dette kapitlet vil jeg gi en første tilnærming av metode. Jeg har valgt å legge fremstillingen av metode under flere kapitler. Bakgrunnen for dette er at det blir enklere og mer sammenhengende for leseren å lese metode underveis i studien, slik prosessen faktisk fremstod. Jeg mener det er best for strukturen i studien å fremme metode der metoden har vært sentral for fremstillingen. Studien vil dermed bli preget av en gjennomgående fremstilling av metode. Jeg skal i dette kapitlet gjøre rede for valg av metode, og tilnærming samt utvalg av respondenter. Framgangsmåte og metode får et eget kapittel i del III. I denne

delen begrunner jeg valg av intervju, og refleksjon bak valgene av gjennomføringen av intervjuene. Kvaliteten på undersøkelsene vil bli vurdert opp mot studiens reliabilitet og validitet i del IV. Delen vil begrunne fremgangsmåten i analysearbeidet. I den siste delen vil jeg kritisk reflektere over mine metodevalg.

## **2.2. Valg av metode**

Det er et kjent prinsipp i metodelitteraturen at problemstilling bestemmer valg av metode. Målet med studien er å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. For å svare utfyllende på problemstillingen var det en forutsetning å samtale med mennesker som jobber og/eller har erfaring innen temaet. Kvalitativ metode er en måte å nærme seg virkeligheten på, som bidrar til å produsere beskrivende data. I motsetning til kvantitativ metode, der dataene foreligger i form av tall (Johannessen et al., 2011, s. 454). De kvantitative metodene tar primært sikte på å forklare, mens de kvalitative tar sikte på forståelse (Askheim & Grenness, 2008, s. 82). Jeg ønsket å få en dypere innsikt i problemstillingen, som resulterte i at en kvalitativ tilnærming fremstod som det mest hensiktsmessige valget.

Kvalitativ metode utelukker ikke bruk av kvantitativ metode. Før igangsettelse av studien ønsket jeg å både benytte meg av kvalitative og kvantitative metoder, også kalt metodetriangulering. Denne tilnærming til metode består av å undersøke fenomenet fra flere perspektiver ved å bruke ulike teknikker for å samle inn data (Johannessen et al., 2011, s. 455). En slik tilnærming ville vært hensiktsmessig, for å belyse flere sider av studien. Bakgrunnen for at jeg valgte bort bruken av kvantitative metoder var studiens tidsbegrensning. Det var ikke anledning til å utføre ønsket antall intervjuer, i tillegg til spørreundersøkelser.

Ulempen med valget av metode er at datainnsamlingen er ressurskrevende, som går på bekostning av antall respondenter. Kvantitative metoder er formaliserte, og mindre fleksible enn de kvalitative. På en annen side gir metoden anledning til å behandle større mengder data fra et bredt antall respondenter. Den kvalitative metoden søker å gå i dybden hos færre respondenter (Johannessen et al., 2011, s. 417). Måten jeg løste ulempen kvalitative metoder genererer, var å utføre et stort antall intervjuer. Et bredt utvalg av respondenter ga meg større

mulighet til å foreta sammenlikninger og peke på hovedtrekk av datainnsamlingen. Et utdrag fra intervjuene blir presentert i kapittel 4.

### 2.3. Utvalgsramme

Et grunnleggende prinsipp for intervju er at respondentene er kvalifiserte, slik at de har forutsetninger for å svare på det man ønsker å studere nærmere (Askheim & Grenness, 2008, s. 118). Jeg tok sikte på å få utfyllende beskrivelser, og ikke foreta statistiske generaliseringer, for å få mest mulig kunnskap om temaet. Metodenormen i kvalitative undersøkelser er *purposeful sampling* eller *strategisk utvelgelse* av respondenter (Johannessen et al., 2011, s. 110). Jeg tenkte igjennom hvilken målgruppe som måtte delta i studien, for å samle mest mulig relevant data. Det som ble bestemmende for utvelgelse av målgruppe var hensikten med studien. Målgruppen måtte med andre ord kunne svare meg utfyllende på de svar jeg søkte. Den mest hensiktsmessige målgruppen er mennesker som jobber med og/eller har erfaringer omkring problemstillingen. Utvelgelse av respondenter i studien har blitt gjort ut ifra en representativ tilnærming, men også ut ifra hva som var mest hensiktsmessig for å få relevant data. Planleggingen av min studie startet med en uformell samtale med Kartverket. Bakgrunnen for valget var at jeg ønsket å favne om de sentrale problemstillingene knyttet til temaet, som Kartverket har innsikt i.

Metodisk er det få grenser for hvor og hvordan rekrutteringen av respondenter foregår (Askheim & Grenness, 2008, s. 118). En respondent er en etat med erfaring knyttet til studiens problemstilling, og hvor denne respondenten kan bestå av flere personer fra denne etaten med kompetanse på dette området. Aktører som er avhengige av korrekte eiendomsopplysninger, for å utføre sitt arbeid har vært aktuell respondent, og hører til målgruppen i studien. Én respondent i min studie har ofte bestått av flere personer, jf. tabell 1, s. 12. Det var ikke planlagt fra min side, men engasjementet rundt studiens tema har vært årsak for at flere ville være med på intervjuene. Det forekom at flere kom innom kontoret hos respondenten jeg var hos, og spurte om å delta. Ved flere anledninger inviterte respondenten andre på arbeidsplassen eller andre med erfaringer omkring temaet til å delta.

Etter nøye vurdering benyttet jeg meg av to forskjellige utvalgsstrategier: *snøballmetoden* og *strategisk utvalg*, for å finne frem til respondenter som kunne gi relevant informasjon. Jeg

hadde ikke valgt ut et bestemt antall respondenter på forhånd. Bakgrunnen for valget var at jeg ønsket å forhøre meg med respondentene om de visste om andre med erfaringer omkring temaet. Dette omtales som *snøballmetoden* (Johannessen et al., 2011, s. 113). Et utvalg av respondentene ble valgt ut fra anbefalinger fra Kartverket.

Jeg ønsket å belyse problemstillingen fra flere hold, som resulterte i at jeg bevisst valgte å kontakte respondenter med forskjellige tilnærminger knyttet til tema. Utgangspunktet i utvelgelsen ble å kontakte grunnerververe, kommuner/fylke, jordskifteretter og skogbruksaktører. Det fremstod som et naturlig valg å kontakte grunnerververe, kommuner/fylke og jordskifteretter, ettersom de arbeider med temaet i forskjellige sammenhenger i praksis. Bakgrunnen for at jeg valgte å kontakte skogbruksaktører var at det kun var disse som deltok på høringen, i forbindelse med den nye loven om arv og dødsboskifte. Det ble naturlig å kontakte disse, ettersom de har sterke meninger om hvordan temaet bør behandles. Skogbruksaktørene arbeider ikke nødvendigvis med temaet i praksis, men de representerer interesser som kanskje møter på utfordringene. Det kan være en grunneier som for eksempel vil verne skog eller bygge en skogsbilvei over en annen eiendom under dødsbo.

Til slutt ønsket jeg å bygge videre på samtalen med Kartverket, som hadde innspill til tiltak for å bøte på utfordringene. Kartverket anbefalte meg å kontakte Skatteetaten og DA for å forhøre meg med om vedkommende hadde noen anbefalinger til forslag for å bøte på utfordringene temaet medfører. Kartverket, Skatteetaten og DA jobber ikke med temaet i praksis, men kunne skaffe informasjon om hvordan informasjonsregistre som inneholder opplysninger om dødsbo fungerer.

I store bedrifter var det vanskelig å vite hvem man skulle ta kontakt med. Måten jeg gikk frem på var at jeg kontaktet leder for den aktuelle avdelingen. Jeg forhørte meg om hvilke ansatte jeg kunne kontakte, som hadde mest erfaring innen temaet for studien. Enkelte av respondentene ble valgt ut fra et strategisk utvalg, (Johannessen et al., 2011, s. 111). I utvelgelsen fokuserte jeg på hvor kvalifiserte respondentene var til å besvare mine spørsmål, i form av erfaring innen temaet. Det var grunn til å anta at det fantes geografiske forskjeller i studien. Jeg valgte bevisst å ta kontakt med aktører i Nord-Norge, jf. figur 1.

Den største utfordringen med utvalg av respondenter var å begrense antallet. Kvalitative intervjuer kan gi store mengder data, som tilsier at utvalget burde begrenses. Begrensning av

antall intervjuer ga meg anledning til å gå i dybden på temaet i studien. Til slutt ble utvalget begrenset til 21 intervjuer, grunnet studiens tids- og økonomiske begrensning. Jeg har valgt å begrense det transkriberte materialet, grunnet store mengder datainnsamling. Jeg har gått igjennom materialet og plukket ut det som er presentert i empirien. Utvelgelsen er basert på relevante opplysninger knytte til studiens problemstilling.

### *Intervjuobjekter*

Utvelgingsstrategiene jeg benyttet meg av, resulterte i følgende intervjuobjekter:

<b>Respondent</b>	<b>Antall respondenter under intervju</b>
Hafslund	1
Valdres jordskifterett	5
Øystre Slidre kommune	1
Norges Skogeierforbund	1
Statens Vegvesen	1
Norges Bondelag	1
NORSKOG	1
Areal og Eiendom AS	1
Bane NOR Oslo	4
Bane NOR Trondheim	1
Stavanger kommune	1
Salten jordskifterett	1
Salten jordskifterett	1
Ofoten og Sør-Troms jordskifterett	1
Finnmark jordskifterett	1
Skatteetaten	1
Statens Kartverk	1
Domstolsadministrasjonen	1
Statnett	1
Fylkesmannen i Nordland	3
Norkart	1
Valdres tingrett	2

*Tabell 1: Oversikt over intervjuobjekter.*

Tabellen viser at jeg totalt gjennomførte 21 intervjuer. Det fremgår av tabellen at jeg gjennomførte seks intervjuer med grunnerververe, tre intervjuer med kommuner/fylke, seks intervjuer med jordskifteretter/tingrett, tre intervjuer med skogbruksaktører, og til slutt et intervju med Kartverket, DA og Skatteetaten. Utvelgelsen førte til at jeg fikk belyst problemstillingen fra forskjellige ståsted. Salten jordskifterett er oppført to ganger, grunnet separat intervju med to respondenter, med forskjellige roller i jordskifteretten.

## 2.4. Tilnærming til respondentene

Jeg benyttet meg av en mindre formell tilnærming til respondentene. Jeg valgte å sende samtlige en personlig e-post. Hver e-post var forskjellige fra hverandre, hvor jeg beskrev studiens tema og hvorfor det var aktuelt for meg å kontakte de aktuelle respondentene. Bakgrunnen for valget var at jeg ønsket at alle respondentene skulle føle at jeg personlig var interessert i å samtale med dem om deres arbeid knyttet opp mot studiens tema. På forhånd hadde jeg undersøkt hva personene jobbet med og vinklet dette opp mot min problemstilling i studien. Tanken bak var også å fange de enkeltes interesse. Jeg så for meg at en personlig e-post ville interessere mer enn et informasjonsskriv fra NSD. Jeg velger å ikke legge ved eksempel på e-post, ettersom det kan identifisere partene.

Jeg fikk svar på alle henvendelsene jeg sendte ut, og svarene var i høyeste grad positive. Det forekom at noen ikke hadde erfaring omkring temaet, men de kunne som regel gi meg svar på andre i deres bedrift, eller noen de kjente til som jeg kunne kontakte. Samtlige personer som hadde litt erfaring rundt studiens tema ønsket å stille til intervju. Før jeg begynte å planlegge tid og sted for intervju, sendte jeg over informasjonsskrivet, jf. vedlegg 3, og kvitteringen på godkjent meldeskjema fra NSD, jf. vedlegg 4. Det var et godt utgangspunkt for respondentene å forberede seg til intervjuet og bli informert om hva det innebar å delta.

## Del II: Bakgrunn for tema

### Kapittel 3: En teoretisk fremstilling

#### 3.1. Innledning

Denne delen og kapitlet, vil presentere leseren for den teoretiske tilnærmingen til temaet i studien. Det er en forutsetning å sette seg inn i juridisk teori og bestemmelser for å få innsikt i studiens problemstilling. Kapitlet vil først gi leseren en innføring i dødsbo som sameie, og gjennomføringen av et dødsboskifte. Videre vil jeg forklare hvilken rolle dødsbo har i forhold til registreringen av fast eiendom.

Jeg ønsker å benytte meg av en institusjonell tilnærming, for å utnytte et rikt teoritilfang. Jeg legger hovedvekten på regler og normer for aktørenes adferd og handlingsmuligheter, gitt de faktiske eiendomsmessige realiteter.

Begrepet *institusjoner* står for regler i samfunnet, som gir rammer for mellommenneskelig atferd (Korsvolla et al., 2004, s. 14). Reglene kan være formelle eller uformelle. De formelle er ofte juridiske, som for eksempel forskrifter, lover, rettspraksis, og kontrakter. Uformelle institusjoner er atferdsbestemmende regler, slik som tradisjon, skikk og bruk, som ikke reguleres gjennom offentlige vedtak. Uformelle institusjoner knyttet til dødsbo kan være forventet atferd i familieforhold, sosiale relasjoner og sedvane. De uformelle institusjonene er ikke hovedfokus i studien, men formelle og uformelle institusjoner henger ofte sammen.

Institusjonene skaper en større sikkerhet i samfunnet, ved at vi tilpasser oss de lover og normer, som forventes oppfylt. Det gir oss en trygghet om hvordan vi skal samhandle og hvordan andre vil opptre. Brudd på lover med tilhørende bestemmelser kan medføre sanksjoner, som bøter og andre tvangsmidler regulert i lov. Formelle institusjoner i forbindelse med dødsbo er først og fremst den norske stat og deres respektive myndigheter. Norges lover er en formell institusjon, tilhørende lovenes forskrift, rundskriv, juridisk teori, retningslinjer og rettspraksis. Sentrale bestemmelser som regulerer temaet for studien blir behandlet i delkapittel 3.5. For å forstå empirien som blir presentert under hver enkelt delproblemstilling, er det behov for en innføring i de sentrale bestemmelsene knyttet til dødsbo. Transaksjonskostnader innebærer endringer innenfor de institusjonelle rammene, som behandles nærmere i delkapittel 3.6.



I delkapittel 3.7 vil jeg legge frem Stortingets behandling av den nye loven om arv- og dødsboskifte, samt departementets og høringsinstansenes vurdering av sentrale bestemmelser knyttet til temaet. Til slutt presenteres Danmark og Sveriges dødsboskifteprosess, for å hente inspirasjon til mulig håndtering av temaet i Norge.

Avslutningsvis har den teoretiske tilnærmingen til hensikt å gi en grunnleggende forståelse for faktorene som fører til at avdøde hjemmelshavere har blitt en samfunnsmessig utfordring.

### **3.2. Dødsbo er et sameie**

Sameie er en vanlig eieform i Norge. I tillegg til det tingsrettslige sameie finnes det andre former for sameie. Dødsbo, selskaper, eierseksjoner, borettslag og allmenninger er alle egne former for sameie eller sameielignende fellesskap (Bergsholm, 2016, s. 207). Sameieren kan være en naturlig person eller et selskap eller annen sammenslutning. Sameieobjektet kan være én ting, f.eks. en båt eller et hus, men det kan også bestå av flere gjenstander. Beslektet med sameie er den situasjon hvor det er flere rettighetshavere til samme rettighet, f.eks. en veirett eller fiskerett (Falkanger & Falkanger, 2012, s. 124). Litt forenklet kan vi definere sameie som en ting eller en rett som eies sammen.

Sameie kan representere store eller små verdier, på land og i by, med varierende antall sameiere. Det mest vanlige er at sameie oppstår som følge av et avtalegrunnlag. En annen sentral stiftelsesgrunn er arv (Falkanger & Falkanger, 2012, s. 124). Ved arv der det er flere arvinger vil det oppstå et slags midlertidig sameie, kalt dødsbo. Det er med andre ord navnet på arveformuen etter dødsfallet og inntil boet er skiftet. Det er dette midlertidige sameiet som problemstillingen i studien. Utfordringene melder seg nettopp fordi sameiet ved flere tilfeller forblir midlertidig. Det midlertidige sameiet opphører når hjemmelen overføres fra den avdøde. Det finnes flere grunnlag for hvordan et sameie oppstår, men av hensyn til studiens begrensning, velger jeg å ikke gå nærmere inn på det.

Det skilles mellom *et bundet* og *det frie sameie*. Forskjellen mellom de referer seg til hva den enkelte sameier kan disponere over. Det frie sameie gir disposisjonsrett over den ideelle bruttopart (Lødrup, 1986, s. 41). Dødsbo er definert som et bundet sameie, med den konsekvens at den enkelte loddeiers rådighet prinsipielt skulle være begrenset til nettopparten

(Falkanger & Falkanger, 2012, s. 137). Loddeierens interesse knyttet til nettoandelen fremgår ikke direkte av noen lovbestemmelse, men følger av langvarig tradisjon. Ansvarlig selskap er også et eksempel på et bundet sameie.

I de fleste tilfeller overføres hjemmelen til én eller flere arvinger. Hvis hjemmelen overføres til flere arvinger, omtales det som et tingsrettslig sameie, også kalt det frie sameie. Det er forskjellige lovbestemmelser som regulerer det frie og et bundet sameie, jf. delkapittel 3.5.6.

### **3.3. Gjennomføring av dødsboskifte**

Når et menneske avgår ved døden er det flere praktiske og juridiske forhold som må ordnes. I første omgang tilfaller oppgavene på de som har stått den avdøde nær. Dødsfallet bekreftes med en døds melding på sykehuset og meldes videre til nærmeste tingrett på et fastlagt skjema. Praksisen går som regel via lensmannen. I større byer er det begravellesbyråene som bistår de pårørende med å formidle dødsfallmeldingen til tingretten. I Oslo er det Oslo og bygdembete som tar seg av dødsbobehandlingen (Lødrup & Asland, 2013, s. 108).

Dødsfallmeldingen inneholder opplysninger om hvem som er arvinger og hjelper de pårørende med praktiske oppgaver etter dødsfallet. Tingretten sender melding om dødsfall til Folkeregisteret og NAV (Beer, 1999, s. 56).

Tingretten har ansvaret for dødsbobehandlingen. Tingretten har oppgaven med å bistå arvinger og andre som dødsfallet har betydning for, og informerer om de rettigheter og forpliktelser de skulle ha, som følge av dødsfallet (Beer, 1999, s. 56). De kontrollerer at dødsboets verdier blir overtatt av rette vedkommende, på rette vilkår og på rett måte. I kjent praksis er det arvelaterens nærmeste som bistår tingretten med nødvendige opplysninger, som avdødes familieforhold og arvinger. Det er viktig at opplysningene som gis ved meldingen er så fullstendige som mulig. Hvis avdøde opprettet et testament, skal det legges frem (Lødrup & Asland, 2013, s. 108). Se delkapittel 3.5.3. for opprettelse av testament.

Arvingene står ovenfor et valg om å begjære offentlig eller privat skifte, som følger av avtalefrihet, jf. lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) av 31. mai 1918 nr. 4 § 36. Et privat skifte innebærer at én av arvingene påtar seg ansvaret for skiftet av dødsboet. Skiftet blir med andre ord delt og ordnet

mellom arvingene privat uten innblanding fra myndighetene (Beer, 1999, s.57). Det stilles et vilkår for privat skifte at én av arvingene meddeler tingretten at de påtar seg fullt personlig ansvar for avdødes gjeld, og ansvaret for å forestå skiftet av boet med fordeling av arven på samtlige arvinger, jf. skifteloven § 78. Det gis en frist på 60 dager for å begjære et privat skifte fra dødsfalldato. Arvingene skal fylle ut et skjema som heter «hjemmelsklæring om arv/skifte/uskifte», jf. vedlegg 5. Når tingretten finner at skiftelovens vilkår for privat skifte er oppfylt, utarbeides det en skifteattest. En kopi av denne blir liggende hos tingretten i 10 år, til den sendes til statsarkivet. Attesten er et dokument som opplyser om hvem som er arvinger i boet. Det er nødvendig med en skifteattest for å kunne legitimere seg som ekte arving og få rett til å disponere over boet, og dermed muligheten til å foreta et privat skifte jf. skifteloven § 82 (ibid.).

Skiftelovens § 82 første ledd bestemmer at «*den eller de som er legitimert ved skifteattest, forestår det private skiftet, selv eller ved fullmektig*». Hvis det er en fullmektig som skal representere boet, gjennomføres det ved å fylle ut et «fullmaktsskjema» (Regjeringen, u.å.), jf. vedlegg 6. Det følger av skiftelovens § 82 første ledd at det ikke er en plikt til å utstede fullmakt. Fullmakten kan gis til en eller flere arvinger, eller en advokat. Fullmakten utløper når skiftet er avsluttet eller til arvingen trekker fullmakten tilbake. Det understrekes at den ikke gjelder i mer enn to år fra arvefallet, jf. vedlegg 6.

Det kan være vanskelig å bestemme over gjenstandenes verdi, grunnet affeksjonsverdi for arvingene. I noen tilfeller kan det være snakk om 40 arvinger, som har så forskjellige meninger at gjennomførelsen av et privat skifte vil bli problematisk. Hvis arvingene ikke blir enige om gjennomføringen av skiftet, kan enhver loddeier senere kreve offentlig skifte, innen tre år etter dødsfallet jf. skifteloven § 85. Det forekommer at ingen arving vil overta fullt gjeldsansvar for boet, på bakgrunn av boets beskjedne midler. Hvis eiendelene antas å være utilstrekkelige til å dekke skifteomkostningene for et offentlig skifte eller at det ikke stilles sikkerhet for det, kan ikke behandling for retten finne sted. Det er typisk at et slikt bo blir liggende «flytende», definert som et flytende bo. Jeg vil ikke behandle flytende bo nærmere i studien, men det er en utfordring på lik linje som uoppgjorte dødsbo. Uskiftet bo kan også by på utfordringer.

Et uskiftet bo innebærer retten til å beholde sin og sin avdødes ektefelles formue uskiftet (Beer, 1997, s. 26). Bestemmelsen innebærer at gjenlevende partner/ektefelle ikke behøver å

skifte arven med avdødes arvinger i løpet av deres levetid, med unntak av hvis vedkommende gifter seg på ny. Så lenge gjenlevende ektefelle sitter i uskiftet bo, vil arv til felles livsarvinger etter lov om arv (arveloven) av 3. mars 1972 nr. 5 ikke forfalle (Beer, 1997, s. 31-32).

Arvelovens §§ 9 – 28 hjemler bestemmelsene om uskifte. For å avgrense studien har jeg valgt å ikke utdype forholdene rundt uskiftet bo.

Offentlig skifte innebærer at tingretten ordner arvefordeling og booppgjøret, ved å oppnevne en bobestyrer, jf skifteloven § 91. Bobestyreren er ofte en advokat og overfører eiendommer fra den avdøde, direkte til ny eier(e) ved å fylle ut et skjøte. Vilkåret for gjennomføringen av et offentlig skifte er at en av loddeierne begjærer det, jf skifteloven § 53. Begjæringen kan komme umiddelbart etter dødsfallet eller på et senere tidspunkt. Selv om skiftet er overtatt privat med en utstedt skifteattest, kan en loddeier forlange at retten overtar boet til offentlig skifte. Hvis vilkårene for privat skifte ikke foreligger, vil som hovedregel tingretten overta boet til offentlig skifte. Et vilkår er at midlene i boet er tilstrekkelig til å dekke omkostningene ved skiftet og begravellesomkostningene (Beer, 1999, s. 112).

Det store flertallet av dødsbo skiftes privat (Lødrup & Asland, 2013, s. 109). Uansett om det skiftes privat eller offentlig, må det bestemmes hva som skal gjøres med de enkelte eiendeler som boet består av. Boets eiendeler kan være boligen, bil, båt, løsøre, aksjer møbler osv.

Konflikter kan oppstå når flere arvinger ønsker en bestemt eiendel. Konflikten kan bli forsterket ved at arvingene ikke blir enige om verdsettelsen av eiendelen. Ved offentlig skifte kan retten bestemme salg, hvis loddeierne ikke blir enige om fordelingen. Salget foregår som regel ved auksjon, men retten kan også bestemme at salget skal gjennomføres gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Retten kan bestemme en intern auksjon ved at salget bare skal foregå mellom loddeierne eller noen av dem. Ved privat skifte kan enhver loddeier kreve at salget gjennomføres på samme måte (Beer, 1999, s. 113). Utfyllende bestemmelser om privat og offentlig skifte blir omhandlet i delkapittel. 3.5.1.

### **3.4. Registrering av fast eiendom**

Registrering av fast eiendom er et sentralt tema i forbindelse med denne studien. Ved oppsporing av arvinger av et dødsbo, er man avhengig av å lete i matrikkelen/grunnboka eller Folkeregisteret for å innhente dødsbokkontaktopplysninger. Tinglysing av en

hjemmelsovergang er ikke pliktig i Norge. I den forbindelse vil jeg peke på hvilke virkninger tinglysingen har for en hjemmelsovergang. Til slutt vil jeg beskrive rollene Kartverket har som tinglysningsmyndighet, og Skatteetaten som registermyndighet i Norge.

### *Matrikkelen og grunnboka*

I Norge har vi to typer registre for fast eiendom, grunnboka og matrikkelen, som omfattes av egne lover. Matrikkelen er et landsdekkende register over eiendomsgrenser. I tillegg har matrikkelen som formål å gi opplysninger om andre fysiske forhold, slik som adresser og bygningsdata. Offentlige myndigheter bruker informasjon fra matrikkelen for planlegging og administrasjon (Bergsholm, 2016, s. 31). Private personer benytter seg også av matrikkelens innhold, som i enkelte tilfeller kan by på utfordringer, ettersom registeret ikke er fullstendig. Ifølge lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) av 17. juni 2005 nr. 101 § 4 skal matrikkelen inneholde

*«opplysninger om den enkelte matrikkeleininga som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, under dette offisielle nemningar og opplysningar om den enkelte bygning, bustad og adresse. Matrikkelen skal vise grensene for matrikkeleiningane».*

Bestemmelsen kan nok ikke leses bokstavelig og er heller et fremtidig mål. Ifølge formålsparagrafen skal loven sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register over alle eiendomsgrenser i Norge. Kvaliteten blir bedre for hver dag, men mange registrerte eiendomsgrenser er fortsatt usikre. Enkelte grenser er det heller ikke opplysninger om. Disse eiendomsgrensene blir registrert med hjelpelinjer. Matrikkelen inneholder feilopplysninger og mangelfull informasjon om eiendomsgrenser, som følge av det historiske bakteppet, som jeg ikke vil gå nærmere inn på. I motsetning til grunnboka, har ikke matrikkelen rettslig troverdighet. Det innebærer at ingen kan vinne juridisk rett ved å vise til at de har stolt på at informasjonen matrikkelen gir er riktig. Matrikkelen har dermed ikke legitimasjonsvirkninger. Matrikkelloven trådte først i kraft i 2010. Det er fortsatt en lang vei å gå før matrikkelen kan gi fullstendig informasjon om registerets innhold (Bergsholm, 2016, s. 43).

Grunnboka er et register over rettsstiftelser eller juridiske rettigheter i fast eiendom (Bergsholm, 2016, s. 31). Grunnboka inneholder informasjon fra fire hovedområder:

*hjemmelsopplysninger, pengeheftelser, servitutter og grunndata.* Jeg vil belyse nærmere hjemmelsopplysninger. *Hjemmelsopplysninger* gir informasjon om hvem som har hjemmel til grunnen. Et viktig moment er at en oppmålingsforretning ikke endrer hjemmelsforholdet. Hvis Lars Holm deler fra en parsell av bnr. 3, som har fått bnr. 20, vil han også bli oppført som eier av den nye fradelte parsellen. Deling gjennomføres som regel i forbindelse med salg. Samtidig med eller straks etter opprettelsen av bnr. 20, burde det bli tinglyst en hjemmelsovergang, hvis salg er intensjonen (Falkanger & Falkanger, 2012, s. 574). Grunnboka har også opplysninger om hvordan eiendommen oppsto som en egen enhet. Grunnboka har først og fremst privatrettslig interesse. De største brukerne av grunnboka er eiendomsmeglere, grunnerververe og banker (Bergsholm, 2016, s. 31).

Grunnboka har rettslig troverdighet, som betyr at den har legitimasjonsvirkninger. Det underbygges med at staten har erstatningsansvar for feil informasjon i grunnboka, jf. lov om tinglysing (tinglysingsloven) av 7. juni 1935 nr. 2 § 35. Det skilles mellom positiv og negativ troverdighet. Det som menes med positiv troverdighet er at opplysningene i grunnboka skal legges til grunn. Opplysningene som ikke fremkommer av grunnboka, trenger man heller ikke å legge til grunn, dette omtales som grunnbokas negative troverdighet. Rettigheter som ikke er registrert, herunder tinglyst, har ikke rettsvern.

Grunnboka og matrikkelen er to forskjellige eiendomsregistre, men de er digitalt sammenkoblet. Ved å søke på en bestemt eiendom kan vi derfor finne opplysninger fra både matrikkelen og grunnboka (Bergsholm, 2016, s. 31).

### *Virkingen av tinglysing*

I forbindelse med grunnbokas negative troverdighet, nevnte jeg at en rettighet som ikke er registrert i grunnboka, ikke har rettsvern. Rettigheter i fast eiendom må tinglyses for å få rettsvern. Ifølge tinglysingslovens § 12 kan et dokument tinglyses når det går ut på å «*stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom*». Rettsvern innebærer at en rettighet har forrang eller prioritet foran en annen, f.eks. ved kolliderende rettigheter. Tinglysing sikrer også vern overfor en tredjemann. Tredjemann kan være en konkurrerende avtaleerverver eller en kreditor som søker dekning i eiendommen. På denne måten skaper grunnboka et tryggere eiendomsmarked og en praktisk rangordning for rettigheter i fast eiendom (Bergsholm, 2016, s. 46). Bergsholm peker på flere gode grunner til at rettigheter burde tinglyses, jeg vil behandle enkelte av fordelene.

Tinglysning sikrer notoritet og publisitet. Notoritet innebærer en sterk presumsjon<sup>1</sup> for at retten er reell. Hvis en avtale er inngått muntlig, er den i prinsippet like bindende som en skriftlig avtale. Utfordringen er å bevise at den muntlige avtalen er inngått. Det kan også være en utfordring å bevare en skriftlig avtale. Hvis avtalen blir tinglyst i grunnboka, blir det lettere å etterprøve eller kontrollere når avtalen er inngått og dens innhold (Bergsholm, 2016, s. 47). Publisitet betyr at noe er tilgjengelig for innsyn fra andre. Hvis avtaler om fast eiendom tinglyses, blir det enklere å undersøke hvem som er eier eller rettighetshaver i en eiendom. Tinglysningsregisteret bidrar til en bedre informasjon om rettigheter i fast eiendom, som både private kjøpere, offentlige aktører eller banker har nytte av (ibid.).

I Norge er det stort sett frivilling å tinglyse rettigheter, herunder eiendomsretten og overføring av denne. I et privat skifte får man ikke tinglyst noen rettshandel med mindre hjemmelshaveren underskriver eller skriftlig samtykker til tinglysning av det aktuelle dokumentet, jf. tinglysningsloven § 13 første ledd. Et bo under privat skifte får følgelig ikke tinglyst noe i grunnboka med mindre arvingene først får overført hjemmelen til seg, eller til den som skal sitte med eiendommen til slutt. Unntaket er hjemmelsoverføring som følge av et testament, jf. delkapittel. 3.5.3. Det er anbefalt å tinglyse for å oppnå beskyttelse for sin rett. Ved å ikke tinglyse kan det løpe flere risikoer, blant annet ekstingvering fra en godtroende kjøper av en eiendom.

#### *Kartverket – tinglysningsmyndigheten*

Tingretten er myndigheten som har ansvaret for dødsbobehandlingen, se delkapittel 3.3. Jeg vil nå gå nærmere inn på Kartverkets rolle som tinglysningsmyndighet, og videre Skatteetaten som registermyndighet i Norge.

Kartverket har ansvar for den geografiske infrastrukturen og offentlig eiendomsinformasjon, og er tinglysningsmyndigheten for hele landet (Kartverket, u.å.-b). Kartverket har det overordnede ansvaret for grunnboka og matrikkelen. Grunnboka har, som nevnt rettslig troverdighet. Det er viktig at det som tinglyses er riktig. Kartverket har oppgaven som kontrollmyndighet for å sjekke om dokumenter oppfyller formelle og materielle vilkår for tinglysning. Kartverket har flere kontrollplikter, blant annet krav om bestemte bruk av

---

<sup>1</sup> Antakelse

skjemaer, f.eks. skjemaet «*Hjemmelsforklaring ved arv, skifte, uskifte*», avtaler og skjøter (Kartverket, u.å.-a), jf. vedlegg 5. Kartverket har et veiledende skjema som kan brukes for å tinglyse slike rettigheter (Bergsholm, 2016, s. 62).

Kartverket må sjekke om dokumentet er tydelig og klart. Etter tinglysingsloven § 8 kan et dokument nektes tinglyst «*når det er utydelig eller uklart*». Kartverket må i enkelte tilfeller påse at tillatelser er gitt, f.eks. delingstillatelse etter lov om jord (jordloven) av 12. mai 1995 nr. 23 § 12, jf. tinglysingsloven § 12 a siste ledd eller at konsesjon er gitt før tinglysing av noen eiendomsoverdragelser, jf. lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) av 28. november 2003 nr. 98 § 15. Det mest sentrale kontrollpunktet som Kartverket har i forbindelse med studien er hjemmelskravet. Etter tinglysingsloven § 13 første ledd kan ikke et dokument tinglyses uten at utstederen har grunnbokshjemmel eller samtykke fra hjemmelsinnehaveren. Det listes opp unntak i bestemmelsen. Det fremgår av § 13 fjerde ledd at en dom kan tinglyses uten hjemmelshaverens underskrift eller samtykke. Det samme bestemmes når en eiendom går over ved arv, jf. lovens § 13 tredje ledd.

I 2016 innførte Kartverket et elektronisk tinglysingssystem av rettsstiftelser i fast eiendom for profesjonelle brukere. Hvis den elektroniske tinglysingen omfatter til å gjelde alle brukere i fremtiden, vil det trolig tilrettelegge for en enklere og raskere tinglysingsprosess. Systemet tilrettelegger for en automatisert prosess, hvor dokumenter registreres automatisk og gis umiddelbar prioritet i grunnboka. (Kartverket, u.å.-c). En ny versjon av tinglysingssystemet ble produksjonssatt 6. mars 2019, med navnet Elida (Kartverket, u.å.-f).

### *Folkeregisteret – folkeregisterloven*

Folkeregisteret omfatter nøkkelopplysninger om alle personer som er eller har vært bosatt i Norge. Registeret inneholder ikke bare informasjon om hjemmelsopplysninger, men også andre sensitive opplysninger om f. eks. skatteforhold.

Tingretten gir Folkeregisteret beskjed om dødsfall, som blir oppdatert i registeret. Fødselsnummer ble innført i 1964. Det innebærer at hjemmelshavere før denne tid fortsatt står som «*levende*» hjemmelshavere i grunnboka (Store norske leksikon, 2018). Avdøde hjemmelshavere etter 1964 blir registrert som død, ettersom de er registrert med fødselsnummer. Hvordan dette påvirker studiens tema, vises til i empirien og drøftelsen.



Prosesen om melding om dødsfall har de siste årene blitt digitalisert. Tidligere foregikk melding om dødsfall gjennom papirbasert prosess med mange manuelle steg. Registreringen var upålitelig og det førte til doble rutiner. Digitaliseringen har fjernet doble rutiner og har sørget for kortere saksbehandlingstid og bedre personvern (Skatteetaten, u.å.-b). Pr. dags dato foregår det en modernisering av Folkeregisteret i regi av Skattedirektoratet, og et sett nye tjenester blir tilgjengelige for alle Folkeregisterets brukere (Skatteetaten, u.å.-a). Det moderniserte Folkeregisteret forventes å være klart i slutten av 2019. Da vil alle offentlige og private brukere av registeret kunne koble seg på de nye elektroniske grensesnittene, med god tilgjengelighet til folkeregisteropplysninger (ibid.)

Moderniseringen vil føre til umiddelbare og pålitelige oppdateringer gjennom elektronisk innmelding. Registeret blir oppdatert på minutter og ikke dager, uker eller måneder, som har vært tidligere tilfeller. Moderniseringen betyr at offentlig administrasjon og samfunnsplanlegging forbedres. Det gjelder også den private sektoren som bruker registeret for å gjøre lovpålagte oppgaver. Resultatet blir et folkeregister som leverer høyere kvalitet på opplysninger. Virksomheter som belager sine tjenester på opplysninger fra Folkeregisteret, vil ha godt utbytte av å bli varslet om endringer i Folkeregisteret umiddelbart (Skatteetaten, u.å.-b). Det henvises til delkapittel 4.8 som et supplement av hva moderniseringen innebærer.

Folkeregisteret er en nasjonal felleskomponent for personopplysninger, og i forbindelse med dette ble det i 2017 opprettet lov om folkeregistrering (folkeregisterloven) av 9. desember 2016 nr. 88. En del av opplysningene i Folkeregisteret er underlagt lovbestemt taushetsplikt. Taushetsplikten omfatter ikke opplysninger om en persons fulle navn, fødselsdato, kjønn, dødsdato mm.

Kontaktopplysninger for dødsbo er underlagt taushetsbelagte opplysninger, ettersom opplysningene inneholder fødselsnummer. Disse opplysningene kan utleveres til offentlige myndigheter og virksomheter og til private virksomheter som har hjemmel i lov til å innhente opplysninger fra Folkeregisteret, jf lovens § 10-2 første ledd. I følge § 10-2 annet ledd kan registermyndigheten utlevere taushetsbelagte opplysninger til privatpersoner og bobestyrere som er nødvendige i forbindelse med skifte av dødsbo. Det er den aktuelle myndighet eller virksomhet som trenger tilgang til taushetsbelagt informasjon som er ansvarlig for å sikre nødvendig lovhjemmel. Dokumentasjon av hjemmel sendes inn, dersom det er behov for taushetsbelagt informasjon, dette gjøres ved å sende et søknadsskjema. Aktøren som trenger

den taushetsbelagte informasjonen fra Folkeregisteret vurderer og begrunner sitt behov. Gjennom dette, sikrer man selv nødvendig lovhjemmel (Skatteetaten, u.å.-c).

### *Lovisa*

Lovisa (lovinformasjonssystem) er domstolenes saksbehandlingssystem. I august 2018 ble det innført en ny elektronisk saksflyt i Lovisa til domstolene i Norge for registrering av dødsfall (Norges Domstoler, u.å.-a). Prosessen starter med at lege, sykehus, politi eller gravferdsbyrå melder fra til tingretten om dødsfall. Lovisa registrer alle dødsfall som en egen sak. Deretter opprettes det en skifteattest på saken med informasjon om dødsbokontakt. Til slutt sender Lovisa en elektronisk melding til Folkeregisteret om at personen har omkommet (ibid.)

### **3.5. Sentrale bestemmelser knyttet til dødsbo**

I delkapittelet vil jeg peke på sentrale bestemmelser som regulerer dødsbo.

Skifteloven er den nåværende loven som regulerer bestemmelsene om dødsboskifte. Jeg vil gjøre rede for relevante bestemmelser for skifte, og skifteattestens innhold. Deretter vil jeg kort forklare arvelovens betydning for et dødsbo. I og med at dødsbo oppstår som følge av at eieren til eiendommen omkommer, blir det naturlig å peke på hvem som anses som arvinger, og hvilken betydning det får for dem. Videre kan et testament fravike fra arvelovens regler, dermed vil jeg gjøre rede for testamentets betydning for bestemmelsene i arveloven. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl) av 27. juni 2008 nr. 71 hjemler varsling for byggesak, og grunnlag for ekspropriasjon i henhold til reguleringsplan. Varslingen krever at alle eiendommer blir opplyst om tiltak som berører eiendommen. I enkelte tilfeller omfatter varslingen eiendommer under dødsbo. Det kan reise problemstillinger, som blir presentert i empirien.

Jordloven og konsesjonsloven inneholder bestemmelser, som har til hensikt å oppfylle bo- og driveplikt. Definisjonen av dødsbo skaper utfordringer for bestemmelsenes innhold, som jeg vil utdype nærmere.

Dødsbo er et bundet sameie, i den forbindelse vil jeg peke på hvilken virkning bestemmelsene i lov om sameige (sameieloven) av 18. juni 1965 nr. 6 har for denne typen sameie.

Matrikkelloven skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger. Dødsbo kan føre til uklare eiendomsopplysninger. Jeg vil behandle problemstillingen som oppstår som følge av forholdet. Til slutt skal jeg gjøre rede for særlige virkemidler for å håndtere utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører. Lovbestemmelser i tinglysingsloven, lov om oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonsloven) av 10. oktober 1959 nr. 3, og jordskifteloven vil bli behandlet.

### **3.5.1. Skifteloven**

Skifteloven er den sentrale loven i studiens tema, som tar for seg dødsboskifte. I delkapittel 3.3 presenterte jeg sentrale bestemmelser i skifteloven. Jeg vil peke på andre bestemmelser av betydning for min problemstilling.

Som nevnt i delkapittel 3.3, gis en frist på 60 dager for å begjære et privat skifte fra dødsfalldato. Loddeierne må ha overtatt ansvaret for avdødes gjeldsforpliktelser innen 60-dagersfristen for å oppfylle vilkåret om privat skifte, jf. lovens § 81. Konsekvensene av at det ikke foretas noe innen 60 dager, er at det offentlige kan åpne offentlig skifte av eget tiltak, dersom det er midler til dette i boet, jf. skifteloven § 81. Tingretten vurderer imidlertid først om det er mulighet for at skiftet kan åpnes av eget tiltak.

Minst én myndig loddeier må overta gjeldsansvaret for et bo for at det skal skiftes privat, jf. lovens § 78. Overtas gjeldsansvaret etter at tingretten av eget tiltak har åpnet offentlig skifte, kan boet tilbakeleveres loddeierne til privat skifte etter bestemmelsene i lovens § 32.

Ifølge lovens § 61 annet ledd kan loddeier etter første punktum få utlagt bestemte eiendeler i boet når ingen av de øvrige loddeierne motsetter seg det. Er det uenighet om en loddeier skal få utlagt bestemte eiendeler, kan de bare legges ut til vedkommende dersom gode grunner taler for det, og det ikke er noen rimelig grunn for de andre loddeierne til å sette seg imot det, jf. annet punktum. Unntaksregelen i annet ledd er snever og bestemmelsen skal brukes med varsomhet, jf. Rt-2009-1512.

Skifteattestene er et nyttig hjelpemiddel for å skaffe seg informasjon om arvinger av et dødsbo. Skifteattesten inneholder sensitive opplysninger, som fødselsnummer og en oversikt

over alle arvinger til et bo. Alle kan få tilgang til navn og adresse på mottaker av skifteattest. Betingelsen er at saken er avsluttet og at retten har utstedt en skifteattest til arvingen. Retten kan utlevere en kopi av skifteattest hvis man kan vise til rettslig interesse for det (Oslo Byfogdembete, u.å.-b).

### 3.5.2. Arveloven

Arvefallet er et sentralt begrep i arveretten. Det betegnes ut fra det øyeblikket arvingene blir eiere av arven, og regnes fra det tidspunktet arvingene får en rettsposisjon i dødsboet. Det vanligste er at arvefallet faller samtidig med dødsfallet. Det er de som på dette tidspunktet er avdødes arvinger, som arver han (Lødrup & Asland, 2013, s. 12). Etter arvelovens § 71 har den rett til arv «*den som lever... når arvelataren dør*». Det er de som er i live på dødsfallstidspunktet som er arvelaterens arvinger. I norsk rett skilles det mellom arvinger utpekt direkte i loven eller ved en disposisjon fra arvelaters side (testamentarv. Tanken bak arveformene er at arven bør tilfalle personer som hadde et visst samhörighetsforhold med arvelateren mens vedkommende levde. Det er naturlig at arven skal tilfalle dem som stod arvelateren nærmest (Lødrup & Asland, 2013, s. 11).

### 3.5.3. Testament

Et testament kan enten utvide eller innskrenke gjenlevende arvingers rettigheter etter loven. Det finnes bestemmelser for hvor mye et testament kan utvides og innskrenkes.

Testasjonsfriheten er begrenset i arvelovens § 29 annet ledd, ved at arvelateren ikke kan «*rå over pliktdelsarv med mindre det er særleg heimel for det*». I følge § 29 første ledd er pliktdelsarv for livsarvingene to tredjedeler av formuen til arvelateren. Pliktdelsarven er aldri større enn 1.000.000 kroner til hvert av barna til arvelateren. Hvis arvelateren har satt barn til verden, er med andre ord en vesentlig del av hans formue forbeholdt hans etterkommere, livsarvinger. Testamentet gjelder bare den delen av avdødes formue som arveloven ikke påbyr skal gå til den avdødes nærmeste familie (Beer, 1999, s. 22). Hvis testator ikke har barn og /eller ektefelle råder testasjonsfriheten<sup>2</sup> og vedkommende kan bestemme hvem som skal arve ham.

---

<sup>2</sup> Friheten arvelater har til å disponere over sin formue ved testament (Lødrup, 1986, s. 201-202).

For testamentarv gjelder arvelovens § 71 annet ledd første punktum «*arvelataren kan fråvike reglane i første ledd for arv som han kan disponere fritt over med testament*». Bestemmelsen er et unntak fra arvelovens § 71 første ledd og følger av den alminnelige testasjonsfrihet. Det er med andre ord ikke bare arvinger etter arvelovens forstand, men også testamentarvinger som kan defineres som en loddeier i boet. Testamentarvinger må i enkelte tilfeller forholde seg til andre bestemmelser. De som er tilgodesett med en fast eiendom i et testament, må som hovedregel betale full dokumentavgift. Fritaket gis hvis testamentarving også er arving etter reglene i arveloven. Testamentarv som overstiger arveparten etter loven gis ikke fritak, med mindre testamentarvingen overfører eiendommen videre samme dag, jf. forskrift om stortingsvedtak (vedtak om særavgifter til statskassen, 2018) om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2018 av 12. desember 2017 nr. 2190, § 2 bokstav f. Dersom avdøde ikke har slekt eller ektefelle og ikke har skrevet testament, fordeles nettoformuen til frivilling virksomhet for barn og unge, jf. arveloven § 46 første ledd. Tingretten er pliktig til å foreta en del undersøkelser for å få avklart situasjonen fullstendig (Beer, 1999, s. 21).

#### **3.5.4. Plan- og bygningsloven**

Lovens formål er at planlegging og vedtak skal sikre medvirkning, åpenhet og forutsigbarhet for alle berørte interesser og myndigheter. Videre skal alle tiltak være i samsvar med lov og andre bestemmelser, for å sikre en forsvarlig gjennomføring av tiltak. Det innebærer for eksempel at eiendommer under dødsbo må varsles hvis de berøres av et tiltak. I henhold til lovens § 21-3 om nabovarsel, skal det gis varsel for arbeid som berører interessene til naboer. Videre behandler jeg bestemmelsen om rettsvirkninger av en reguleringsplan. Bestemmelsen kan ha betydning for virkemidlene for å bøte på utfordringene dødsbo genererer.

Plan- og bygningslovens § 12-4 hjemler rettsvirkninger av en reguleringsplan. §12-4 ledd bestemmer at reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter reglene i kapittel 16. Ekspropriasjon foreligger når det omfatter fast eiendom til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, jf. lovens § 16-1. Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, jf. lovens § 16-2 annet ledd.

### 3.5.5. Jordloven og konsesjonsloven

Reglene om driveplikt gjelder alle eiere av jordbruksareal. Etter jordlova § 8 bestemmes det at jordbruksareal skal drives og at driveplikta gjelder for hele eiertiden. Driveplikten kan oppfylles ved at eier driver selv eller ved bortleie. Formålet med loven er å legge til rette for at jordbruksarealer og alt som hører til, kan bli brukt på en mest hensiktsmessig måte for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket, jf. lovens § 1.

En rekke unntak i konsesjonsloven gjør at de fleste eiendommer i Norge ikke omfattes av konsesjonsplikt. Unntakene kan gjøres på grunnlag av eiendommens karakter eller erververens stilling. Jeg vil gå nærmere inn på erververens stilling. Etter lovens § 5 nr. 2 omfattes ikke odelsberettiget til eiendommen. Det stilles et vilkår i annet ledd,

*«ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år».*

Erververen har en personlig boplikt, som innebærer at eieren må ta eiendommen som sin reelle bolig. Reell bolig tilsvarer at eieren er registrert bosatt på eiendommen, jf. lovens § 6. Formålet med konsesjonsloven er å ha kontroll med omsetningen av fast eiendom, for å verne landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som gagnar samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. lovens § 1.

Dødsbo defineres ikke som et erverv i konsesjonsloven eller som en «eigar» i jordloven. Et dødsbo er med andre ord ikke underlagt konsesjonsloven eller jordloven, og plikter derfor ikke å oppfylle bo- eller driveplikt. Konsekvensene av dette er at eiendommer under dødsbo ikke oppfyller formålsparagrafene til konsesjonsloven og jordloven. Et eksempel er at en landbrukseiendom ikke brukes aktivt ved at den kun benyttes som en fritidseiendom.

### 3.5.6. Sameieloven

Bestemmelsene om tingsrettslige sameier reguleres av sameieloven, jf § 1 «to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal». Forholdet til medeierne innebærer at rådigheten er begrenset, men flere har den samme

kvalitative retten over en ting. Hvis det ikke foreligger et testament, som angir et spesielt stiftelsesgrunnlag, regnes sameierne for å eie en lik brøndel hver. I henhold til lovens § 4 kan et flertall av sameierne avgjøre hvordan «sameigetingen» skal brukes.

Uoppgjorte dødsbo er et karakteristisk tilfelle der sameieloven ikke kommer til anvendelse. Selv om dødsbo har sameierettslige innslag, reguleres ikke dødsboskifte av sameieloven. Bakgrunnen er at det ikke er plass for dødsboskifte i sameielovens regler, siden det er særlige regler som må gå foran. Det er også slik at reglene i sameietilfeller ikke passer på et dødsbo. Rt. 1991 s. 1230 uttales det for dødsboskiftets vedkommende at

*«skiftesituasjonen er et særlig rettsløve. Det dreier seg her om et bundet sameie. Man viser til uttalelsen i Lødrup (1986, s. 42) om at loddeierne har like rettigheter, alle disposisjoner krever enstemmighet, og at sameielovens § 4 ikke passer her».*

Jeg viser videre til Lødrup som skriver følgende

*«I dødsboet har alle loddeiere like rettigheter. Ingen har fremfor noen annen rett til å ha besittelsen av boets eiendeler. Alle disposisjoner krever enstemmighet. Regelen om flertallsbeslutninger i Saml. § 4 passer ikke her. Den er begrunnet med at et mindretall ikke skal kunne skape vanskeligheter for en naturlig bruk av sameiegjenstanden. Dette hensyn gjør seg ikke gjeldende for dødsboets vedkommende. Bli ikke loddeierne enige om forvaltningen av boet, er den naturlige konsekvens at enten bøyer mindretallet av, eller det forlanges offentlig skifte. Og hvor det skiftes offentlig, er skifteretten suveren; den er bare bundet av loddeierens standpunkt hvor alle er enige» (1986, s. 42-43).*

Oppsummert passer ikke alltid sameielovens regler for bundne sameier, ettersom de er å anse som «særleg rettsløve». Det finnes likevel et unntak. Ifølge Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv (2009, s. 20), viser departementet til at det som hovedregel må legges til grunn at det har oppstått et tingsrettslig sameie i en landbrukseiendom tre år fra arvelaterens død. Det er den samme fristen for å kreve offentlig skifte. Etter tre år anses arvingene i et dødsbo som et tingsrettslig sameie og dermed et erverv som utløser boplikt. Det er et eksempel på at et bundet sameie endrer karakter, og hvor sameielovens regler gjøres gjeldende. I den sammenheng er det viktig å poengtere at behovet for oppløsning av sameie gjøres gjeldende i flere sameiesituasjoner. Det er kan være krevende å oppløse et sameie. I sameieloven § 15 er

det regler om oppløsningsadgangen for det personlige sameie (Falkanger & Falkanger, 2012, s. 181-182).

### 3.5.7. Matrikkelloven

Formålet med matrikkelloven er å sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register over alle faste eiendommer i landet, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagt, jf. lovens formålsparagraf. Jeg vil gå nærmere inn på problemstillinger knyttet til dødsbo, som fører til uklare eiendomsopplysninger i matrikkelen. Det er spesielt problemstillinger knyttet til oppmålingsforretning.

#### *Oppmålingsforretning*

Etter matrikkelloven kan hjemmelshaver som eier/fester av en matrikkelenhet opptre i ulike roller:

*-Rekvirent av oppmålingsforretning*

*-Eier/fester av matrikkelenhet som blir involvert i en oppmålingsforretning*

*-Eier/fester av matrikkelenhet som er nabo til en involvert matrikkelenhet i en oppmålingsforretning.*

Jeg vil nærmere belyse noen av rollene knyttet til bestemmelsenes innhold.

Ifølge lovens § 9 annet ledd bokstav a, bestemmes det at matrikulering av ny grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn kan kreves av den som har «*grunnboksheimel som eigar av grunneigedom*». Videre bestemmes det i tinglysingsloven § 14 første ledd at «*grunnhjemmel som eier har bare den grunnboken utpeker som eier eller som godtgjør at rådigheten er gått over til ham ved eierens død*». Hovedregelen er at eier først må skaffe seg grunnbokshjemmel ved å tinglyse matrikkelenheten, før fradeling kan skje. Det gjelder også de som kan godtgjøre at rådigheten er gått over til disse ved hjemmelshaverens død. Hjemmelshaveren vil kunne samtykke ved å utstede fullmakt. Det har vært en rekke diskusjoner omkring denne problemstillingen blant oppmålingsingeniører. Rettspraksis støtter om at

*«det må tinglyses hjemmelsklæring for arvingene før det skal anses godtgjort at rådigheten over eiendommen er gått over til dem i medhold av tinglysingsloven § 14.*



*Lagmannsretten bemerker videre at arvingene ikke vil kunne få tinglyst dokumenter hvor de disponerer over eiendommen før hjemmelserklæringen er tinglyst. Det viser til tinglysningsloven § 13 første ledd, som lyder slik: Gir dokumentet uttrykk for en rettshandel, kan det ikke anmerkes i grunnboken uten at utstederen har grunnbokshjemmel eller samtykke av hjemmelshaveren.»*, Borgarting lagmannsrett-LB-2011-145844-RG.2012-257.

Et unntak fra tinglysningsloven § 13 første ledd er hjemmelsoverføring som følge av et testament, der hjemmelen etter nærmere bestemte vilkår overføres direkte til den som er tilgodesett i testament. Ved offentlig skifte vil bobestyrer være legitimert til å disponere direkte fra boet. Med andre ord kan bobestyreren rekvirere matrikulering selv om grunnbokshjemmelen står på avdøde (Skaare Framstad. pers. med., jf. vedlegg 7).

Summasummarum er registrert eier en som har grunnbokshjemmel, og arving med skifteattest har ikke grunnbokshjemmel, med mindre det foreligger samtykke fra hjemmelshaver. Matrikkellovens § 10 stiller et felles vilkår for matrikulering at *«før ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie kan opprettes i matrikkelen, må det foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2»*.

Oppmåling av arealoverføring eller grensejustering kan ikke det finne sted, med mindre det foreligger samtykke fra de involverte eiendommene, jf. forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) av 26. juni 2009 nr. 864, §§ 33 og 34. Konsekvensen av at hjemmelshaver til en av eiendommene ikke er å få tak i, er at hele prosessen stopper opp.

Parter i en oppmålingsforretning er langt flere enn den som rekvirerer forretningen. Det følger av matrikkelforskriftens varsel om oppmålingsforretning at registrert eier og registrert fester av tilstøtende matrikkelenhet skal varsles, jf. § 37 annet ledd bokstav a. I henhold til lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 20. februar 1967 § 2 første ledd bokstav a, gjelder matrikkelføringen alle personer som avgjørelsen retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder. Berørte personer har rett til å klage på matrikkelføringen, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav a. Hvis oppmålingsforretningen omfatter grense mot matrikkelenhet med avdød hjemmelshaver, skal arvinger som godtgjør ved skifteattest eller at de er eiere av matrikkelenheten, varsles om forretningen, jf. matrikkelforskriftens § 37 første ledd bokstav c. Det vil være opp til arvingene å dokumentere dette overfor kommunen. I

enkelte tilfeller kan det være vanskelig å ha oversikt over samtlige parter eller å få kontakt med arvinger i et dødsbo.

Det er en sikkerhetsventil i matrikkelforskriftens § 37 niende ledd «*dersom en sak stanser opp fordi det er nytteløst å få klarlagt hvem som er part, eller hvor varsel skal sendes, kan varslings skje ved lysing i Norsk lysingsblad og én eller flere lokalaviser*». Bestemmelsen kan gjøres gjeldende dersom det er helt nytteløst å finne ut hvem som er part i en sak, eller hvor varsel skal sendes. Det kan typisk være tilfelle hvis oppmålingsingeniør ikke finner arvinger til et dødsbo. Kommunen må legge ned en innsats i å finne ut hvem arvingene/partene er, for å dokumentere arbeidet (Skaare Framstad. pers. med., jf. vedlegg 7).

#### *Utlevering og behandling av opplysninger fra matrikkelen*

Det knyttes vilkår til utlevering og behandling av matrikelopplysninger, jf. lovens § 30. Matrikelopplysninger kan blant annet utleveres for offentlig planlegging, saksbehandling og administrasjon. Matrikelinformasjon kan utleveres for andre formål enn de som er opplistet i loven, dersom omsynet til personvernet for den registrerte ivaretas, jf. § 30 annet ledd.

Matrikelinformasjon som ikke inneholder personopplysninger kan uansett utleveres, jf. § 30 tredje ledd. Utlevering av fødselsnummer kan kun gis dersom vilkårene i lov om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven) av 15. juni 2018 nr. 38 § 12 er oppfylt, jf. § 30 sjette ledd. Det fremgår at personopplysningsloven § 12 er oppfylt hvis fødselsnummer og andre entydige identifikasjonsmidler bare behandles når det er saklig behov for sikker identifisering og metoden er nødvendig for å oppnå slik identifisering. Loven er implementert som følge av EUs personvernforordning (GDPR). Personvernforordningen gjelder for behandling av personopplysninger som helt eller delvis behandles med elektroniske hjelpemidler, og annen behandling av personopplysninger når disse inngår i et personregister (Store norske leksikon, 2018).

### **3.5.8. Virkemidler for uoppgjorte dødsbo**

#### *Egenerklæring om eierskap*

I saker som gjelder grunn til offentlig veg eller jernbane, skal tinglysing bare skje når det særskilt kreves. Stat, statsforetak, fylkeskommune og kommune kan i saker som gjelder arealoverføring eller oppretting av ny matrikkelenhet, stadfeste eiendomsretten ved

egenerklæring for grunn som brukes til offentlig veg eller jernbane, jf. tinglysingsloven § 38 b samt matrikkelloven § 24 fjerde ledd. Egenerklærings skjema er et virkemiddel for offentlige aktører til å gjennomføre samfunnsnyttige formål.

#### *Summarisk innkalling og allmannastevning*

Det kan oppstå utfordringer med å finne parter i forbindelse med en jordskiftesak. Det hender at jordskifteretten ikke finner alle parter og at det blir for ressurskrevende å finne samtlige. Jordskifteretten har et virkemiddel i loven, ved å kalle inn til summarisk innkalling i saker, hvor det er nødvendig. Summarisk innkalling er forkynning av innkalling til rettsmøte for «*alle saka vedkjem*», jf. lov om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskifteloven) av 21. juni 2013 nr. 100, § 6-10 første ledd. Summarisk innkalling kan brukes dersom det er uklart hvem som er eier i en sak. Det kalles inn med kunngjøring i ett eller flere lokalblad og med oppslag, jf. jordskifteloven § 6-10 fjerde ledd. Virkemiddelet innebærer at alle parter formelt sett er innkalt, slik at jordskifteretten kan gjøre vedtak som er bindende for samtlige i en jordskiftesak.

Ifølge ekspropriasjonsloven § 20 kan man med fullmakt etter § 5, samtykke i at navnet på eier og rettighetshaver ikke er tatt med i stevнемål til skjønn, og at de saksøkte ikke trenger å være varslet på vanlig måte. Slikt stevнемålet skal kunngjøres i Norsk Lysingsblad og i minst to blad som er mye lest. Stevнемålet og innkallingen skal være slått opp på offentlige steder. Virkemiddelet kan tas i bruk der tiltakene er store, eller hvor grunn- og eierforholdene er uoversiktlige, og det er uklart hvem som blir berørt av tiltaket. Tiltaket kalles for allmannastevning (Tjernstad, 2016, s. 4).

Virkemidlene hindrer gjenåpning av dommer, ettersom partene har blitt lovlig innkalt. Det slås fast i rettspraksis at det må være en forutsetning for tvangskraften at parten har vært lovlig innkalt eller på annen måte har fått vite om saken. Hvis det ikke kan dokumenteres, kan dommen bli ansett som en nullitet, jf. HR-2004-1167-U – Rt-2004-1136. Kjæremålsutvalget uttalte at allmannastevning eller summarisk innkalling er virkemidler som må utnyttes i spesielle saker om rettigheter til fast eiendom. Det gjelder blant annet i saker med en større krets av potensielle rettighetshavere (Tjernstad, 2016, s. 4).

#### *Grunnbokshjemmel etter kunngjøring, tinglysingsloven § 38 a*

Hvis det er krevende å få tinglyst et eierskifte på vanlig måte, kan dagens eier søke om grunnbokshjemmel etter kunngjøring (Kartverket, u.å.-d). Tinglysingsloven § 38 a gir registerfører hjemmel til å anmerke grunnbokshjemmel for den som eier en eiendom, men ikke er innført i grunnboken som eier. Vilkårene er at den som pretenderer å være eier utøver eierrådigheten, skriftlig erklærer å være eier og i tillegg sannsynliggjør at vedkommende har vært eier i minst 20 år. Hvis registerføreren kommer til at vilkårene er oppfylt, skal det kunngjøres en oppfordring til mulige eiere av eiendommen til å melde seg innen en frist på minst én måned. Melder ingen seg, utsteder registerføreren en hjemmels erklæring som tinglyses som et hjemmelsdokument, jf. lovens § 38 a. Bestemmelsen tar kun sikte på å løse hjemmelsforholdene i de kurante sakene, jf. Rt. 1991-831. Etter kjent praksis skal tinglysing av grunnbokshjemmel nektes dersom protesten mot dette ikke er åpenbart uholdbar, jf. LB-2003-741 og HR-1992-552-k.

### **3.6. Transaksjonskostnader**

Transaksjonskostnader består av endringer innenfor de institusjonelle rammene. Institusjoner kan både forebygge og sende transaksjonskostnadene, på bakgrunn av at de tilfører regler som gjelder for alle. Eksempler på transaksjonskostnader er kjøp, salg eller leie av eiendom, som må tilsvare norsk kontraktsrett og norsk eiendomsrettslig tilstand (Korsvolla et al., 2004, s. 13). For å endre gjeldende rammer, må det fremmes forlag til lovendring og utføre politiske tiltak for å iverksette lovendringer. Transaksjonskostnader omfatter alle forhold som er forbundet med selve prosessen frem til transaksjonen er gjennomført.

I et arveoppgjør er transaksjonen å overføre hjemmelen fra den avdøde til en levende hjemmelshaver. Transaksjonskostnader i et arveoppgjør er kostnader som oppstår i prosessen. Kostnadene kan både være av økonomisk og ikke-økonomisk karakter. Det påløper ikke loddeierne noen kostnader av å la et dødsbo forbli uoppgjort. Konsekvensene av å la boet stå uoppgjort er at man ikke får anledning til å tinglyse, jf. delkapittel 3.4. Andre konsekvenser er at det oppstår et bundet sameie, som hverken kan tjene eiendommen eller arvingene noe godt. Hvis hjemmelen ikke er overført på flere generasjoner, må ny hjemmelshaver betale tinglysingsgebyr for hver enkelt hjemmelsoverføring. Det kan være flere sosiale og økonomiske grunner til at dødsbo ikke blir skiftet. Det kan for eksempel være uenigheter og konflikter blant loddeierne som gjør det krevende å fullføre skiftet. Usikkerhet og manglende kunnskap om fordelene av å tinglyse kan være en grunn til at man lar boet stå uskiftet. Det

kan også være bevisste valg loddeierne tar for å unndra seg bo- og driveplikt, dokumentavgift osv.

Jeg vil i det følgende ta for meg økonomiske transaksjoner i forbindelse med et arveoppgjør.

### *Dokumentavgift*

Dokumentavgift er en særavgift som betales i forbindelse med tinglysning av et dokument som overfører fast eiendom. Avgiften er beregnet til 2,5 % av eiendommens verdi på tinglysningstidspunktet, jf. vedtak om særavgifter til statskassen, 2018, kap. 5565 post 70 § 1. Det finnes flere fritak for dokumentavgift, blant annet for borettslagsleilighet og nyoppførte bygg, jf. kap. 5565 post 70 § 2. Hovedregelen er at arvinger slipper å betale dokumentavgift når de mottar fast eiendom i et arveoppgjør. De som har krav på arv etter de alminnelige reglene i arveloven får helt eller delvis fritak for dokumentavgift. Hvis det er flere arvinger etter avdøde, vil den del som er fritatt for dokumentavgift, være vedkommende arvinges ideelle arveandel i den eller de eiendommer han overtar. Det betyr at hvis et bo er verdt 300 000 kr, og det er tre livsarvinger som deler 1/3 av boet hver, vil arvingen som får eiendommen få fritak for 100 000 kr (Skattedirektoratet, 2019, s. 13).

Dokumentavgiftsreglene er de samme for privat og offentlig skifte. Ved offentlig skifte gis fritaket ved avgiftsberegning når skifteskjøtet fra tingretten tinglyses. I et privat skifte gis fritaket når arvingene registrer hjemmelen til seg ved å fylle ut et hjemmelsklæringskjema jf. tinglysingsloven § 14 første ledd. Fritaket for dokumentavgift gjelder ikke når det er en videreoverføring til en enkel arving eller til en utenforstående. Forskudd på arv regnes ikke som arveandel og heller ikke testamentsarv i den utstrekning den overstiger lovens arveandel, jf. vedtak om særavgifter til statskassen, 2018, kap. 5565 post 70 § 2 bokstav f.

Dokumentavgift er med andre ord fritatt for arvinger i et offentlig og privat skifte i første ledd.

### *Tinglysingsgebyr*

I tillegg til dokumentavgift, må det betales et tinglysingsgebyr for hvert dokument som man sender inn til tinglysing. Tinglysingsgebyret er bestemt i lov og forskrift. Ifølge tinglysingsloven § 12 b skal det betales et gebyr for «*tinglysning, registrering eller anmerkning i grunnboken. Departementet skal gi forskrift om størrelsen på gebyret og om*

*gjennomføringen av innbetalingen*». Det alminnelige tinglysingsgebyret for fast eiendom, herunder hjemmelsklæring ved arv og skifte er på 525 kroner (Kartverket, u.å.-a).

### *Rettsgebyr*

Rettsgebyr er en betalingsenhet for tjenester i offentlig virksomhet. Gebyret beregnes med utgangspunkt i et grunngebyr kalt rettsgebyret (R). Rettsgebyret fastsettes av departementet i forskrift, jf. lov om rettsgebyr (rettsgebyrloven) av 17. desember 1982 nr. 86, § 1 annet ledd. Rettsgebyret fra 1. januar 2019 er på 1150 kroner (Norges Domstoler, u.å.-b). For bobehandling av tingretten (offentlig skifte) betales det 18 ganger rettsgebyret, jf. rettsgebyrloven § 16 første ledd, det vil si et gebyr på kr. 20 700. Har det i et bo vært oppnevnt bobestyrer etter skiftelovens § 16 annet ledd og § 91 første ledd, betales halvparten av fullt gebyr, jf. rettsgebyrloven § 18 tredje ledd. Det tilsvarer et gebyr på kr. 10 350, ekskludert bobestyrers salær. Det betales ikke særskilt gebyr for registrering eller forsegling under et offentlig skifte, jf. lovens § 19. Før et eventuelt offentlig skifte åpnes, skal det betales inn en sikkerhet for omkostninger på kr. 45 000, inkludert rettsgebyr (Oslo Byfogdembete, u.å.-a). For forberedende rettsmøte før åpning av dødsbo betales 2 ganger rettsgebyret, kr. 2300, jf. lovens § 16 tredje ledd. Hvis et bo overtas til privat skifte, uten at det er holdt registreringsforretning eller skiftesamling i boet, betales ikke gebyr etter lovens § 17 første ledd.

Oppsummert er som regel offentlig skifte mer tid og kostnadskrevende enn et privat skifte.

### *Juridisk bistand*

Ifølge skifteloven § 82, skal den eller de som er legitimert ved skifteattest foreta det private skiftet, selv eller ved fullmektig. Loddeierne kan bestemme og gjennomføre arveoppgjøret på egenhånd, ved å gi fullmakt til de(n) ansvarlige for oppgjøret. I prinsippet er det kun tinglysingsgebyret som er den eneste utgiftsposten, om ikke øvrige loddeiere betaler de(n) fullmektige arvingen(e) for gjennomføringen av skiftet. Et forbehold er bestemmelsene om dokumentavgift. I flere tilfeller velger loddeierne å engasjere en advokat. Det kommer an på kompleksiteten av arveoppgjøret og enighet mellom loddeierne. Kostnader til advokathjelp varierer avhengig av arveoppgjørets kompleksitet. Loddeierne kan selv bestemme om de vil ha hjelp til deler av eller hele skiftet. Det kan bestemmes at advokaten for eksempel kun tar stilling til tvister vedrørende fordeling av aktivaene i boet. Det å engasjere en advokat som fullmektig kan bli billigere enn de samlede utgiftene til et offentlig skifte. I et offentlig skifte

løper det flere gebyrer, i tillegg til den juridiske bistanden for bobestyrer. Et privat skifte kan også bli meget kostnadskrevenende, avhengig av advokatens timesatser, ansvarsoppgaver og fremdrift. Det blir en vurderingssak avhengig av forholdene i hvert enkelt arveoppgjør. Det påløper uansett kostnader til juridisk bistand for både offentlig og privat skifte.

### **3.7. Proposisjonen om ny lov om arv og dødsboskifte**

Proposisjonen som Justis- og beredskapsdepartementet (JD) har lagt frem om ny lov om arv og dødsboskifte, inneholder lite nytt med hensyn til materiell arverett: I hovedsak foreslås de viktigste reglene i arveloven om legalarv, uskifte, vern mot testasjoner og testamenter videreført.

Den nye loven vil erstatte nåværende skiftelov og arvelov. Lovforslaget har bakgrunn i Skiftelovutvalgets utredning i NOU 2007: 16 Ny skiftelovgivning og Arvelovutvalgets utredning i NOU 2014: 1 Ny arvelov. JD er av den oppfatning at skifteloven trenger en modernisering. Skifteloven er omtrent nitti år og bærer preg av dette. Arveloven er av yngre dato enn skifteloven. Departementet peker på at det er behov for en arvelov som er tilpasset dagens familiemønster og oppfatninger av hva som er en rettferdig fordeling av arv, ettersom velstandsutviklingen har ført til gjennomgående større formuer, jf. Prop:107 L, 2017-2018, s. 9. Forslaget til en ny lov om arv og dødsboskifte er inndelt i fire deler: en del med innledende bestemmelser, en del om retten til arv, en del om skifte av dødsbo og en del med avsluttende bestemmelser, jf. Prop: 107 L, 2017-2018, s. 10. For å begrense studien, nevner jeg ikke alle lovforslagene i forbindelse med temaet. Jeg vil ta for meg de mest sentrale.

Skifteloven regulerer bestemmelser om offentlig skifte, men gjennomføringen av et privat skifte er i mindre grad lovregulert. Loven angir ingen bestemmelser for gjennomføringen av selve skiftet. Skiftelovutvalget mener det ikke er behov for omfattende regler om gjennomføringen av private skifter. Utvalget peker på at den private autonomien burde veie tyngre enn behovet for å beskytte svake parter og hensynet til å forebygge konflikt, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 202.

Borgarting lagmannsrett mener at det burde innføres flere deklarasjonelle bestemmelser om gjennomføringen av et privat skifte. De mener det vil forenkle arbeidet for selvskiftende

arvinger og ha en konfliktdempende virkning. «Det er lettere å enes om en fremgangsmåte som loven oppstiller, enn å enes om en fremgangsmåte hvor hver av partene kommer med egne forslag», uttrykker Borgarting lagmannsrett. Den Norske Advokatforening og Oslo byfogdembete slutter seg forslaget, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 204.

Kapittel 36 i proposisjonen tar for seg dødsbo som omfatter en landbrukseiendom. I dette kapitlet er det lagt frem drastiske og mindre drastiske lovendringsforslag av interesse. Utvalget har lagt til grunn at det ikke er et ubetydelig problem at landbrukseiendommer eies av dødsbo over lang tid. Målsetningene for å oppnå norsk landbrukspolitikk om aktive landbrukseiendommer er ikke mulig å gjennomføre uten lovendringer omkring dødsboskifte. Skiftelovutvalget har foreslått to alternative løsninger. Utvalgets primære forslag er å få til en lovendring slik at dødsboet anses som et erverv og en eier i konsesjonsloven og jordloven. Hensikten med lovendringene er å utløse bo- og driveplikt. Det andre forslaget utvalget følger opp er å ta inn en regel i skifteloven som gir landbruksmyndighet en adgang til å sette en frist for gjennomføring av skiftet. Det gjelder hvis hensynene til å håndheve jordloven eller konsesjonsloven tilsier det, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 271.

Landbruks- og matdepartementet har vært enige med skiftelovutvalget i at det bør være anledning til å sette en frist for skiftebehandlingen. Landbruks- og matdepartementet peker på at landbruksmyndighetenes muligheter til å følge opp skiftebehandlingen forutsetter at de får kunnskap om at en landbrukseiendom inngår i et dødsbo, og at det er vilkårlig om de i dag får slik kunnskap. I den forbindelse mener de at det bør vurderes om slektninger eller ektefelle bør pliktes til å melde fra til landbruksmyndighetene(kommunen) hvis det er en landbrukseiendom i boet, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 271.

Norges Bondelag støtter forslaget om en frist for skiftebehandlingen, kombinert med en meldeplikt til kommunen der dødsboet inneholder en landbrukseiendom. «Frostating jordskifteoverrett, Fylkesmannen i Aust-Agder, Fylkesmannen i Telemark, Fylkesmannen i Vest-Agder, Fylkesmannen i Vestfold, Norges Skogeierforbund, NORSKOG og Ole Kristian Skjelbred støtter til forslaget om en frist for skiftebehandlingen», jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 271.

Drammen tingrett skriver i høringsuttalelsen, i forbindelse med Skiftelovutvalgets utredning at det er bedre å gi landbruksmyndighetene mulighet til å begjære offentlig skifte av dødsboet.



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Fylkesmannen i Nordland støtter departementets forslag om å endre konsesjonsloven slik at overgangen til dødsboet skal anses som et erverv i konsesjonslovens forstand, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 271.

#### *Departementets vurdering av forslag*

Departementet har valgt å ikke følge opp forslaget om å endre konsesjonsloven eller jordloven for at dødsbo skal betegnes som erverver eller eier. Departementet mener det vil føre til nye problemer, blant annet praktiske hensyn om hvem boplikten skal rette seg mot, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 272.

Departementet følger heller ikke opp utvalgets forslag om en hjemmel for å sette en tidsfrist for skiftet eller at det settes en frist direkte i loven. Bakgrunnen for valget er at departementet mener at regelen vil føre til mer byråkrati. Landbruksmyndighetene måtte ha behandlet en ny sakstype, med et oppfølgingssystem for tilfeller hvor skiftet ikke blir gjennomført innen fristen. Departementet peker på at en frist kan være problematisk for arvinger med omfattende og kompliserte dødsboskifter. Det kan være flere grunner til at et skifte ikke blir gjennomført, og at gode intensjoner ikke skal bli straffet, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 272.

Departementet støtter landbruks- og matdepartementets vurdering om problemet som følger av at landbruksmyndighetene ikke får kunnskap om dødsbo hvor det inngår en landbrukseiendom. Departementet foreslår en regel om meldeplikt for retten der det inngår en landbrukseiendom i dødsboet, jf. lovforslaget § 90 femte ledd. Departementet mener gjennomføringen av meldeplikt løses med at tingretten gis plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene i den kommunen eiendommen ligger i. Tingretten skal opplyse om at eieren er død og hvem som antas å være arvinger. Hensikten med meldeplikten er å gi landbruksmyndighetene informasjon om når eiendommen inngår i et dødsbo. Tanken er at landbruksmyndighetene skal få mulighet til å følge opp boet og eiendommen videre, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 273.

Departementet foreslår en bestemmelse som gir en oversikt over de oppgavene som skal eller bør utføres ved gjennomføringen av et privat skifte. Bestemmelsen fungerer som en «oppskrift» på gjennomføringen av et privat skifte. Virkningen kan være konfliktdepende der det er forskjellige meninger blant arvingene om gjennomføringen av skiftet.

Departementet understreker balansen mellom avtalefrihet på den ene siden og behovet for veiledning og trygghet på den andre siden, jf. Prop. 107 L, 2017-2018, s. 205.

#### *Hvor lovforslaget er i prosessen*

Figuren nedenfor viser at lovforslag fra Justis- og beredskapsdepartementet er til behandling i justiskomiteen. Høring av loven ble utført den 15.01.2019. Neste steg er første behandling i Stortinget, som foreløpig er satt til den 9. mai 2019 (Stortinget, u.å.).

Etter telefonsamtale med sentralbordet for Justis- og beredskapsdepartementet den 12. februar 2019, forventes lovforslaget å tre i kraft 1. januar 2020 eller 1. januar 2021.



Figur 2: Status over lovforslaget (Stortinget, u.å.).

### **3.8. Kort om skandinavisk rett**

#### *Danmark*

Alle dødsboer i Danmark registreres og kontrolleres av skifteretten. Skifteretten skal godkjenne oppgjøret av boets formue før boet er formelt avsluttet. Som følge av dette er det skifteretten som påser at boet er avsluttet med innsendelse av booppgjøret senest 15 måneder fra dødsdagen, jf. bekendtgørelse af lov om skifte af dødsboer (Dødsboskifteloven) av 26.

november 2015 nr. 1335, § 32. Dette gjelder hvis arvingene selv ønsker å foreta skiftet.

Hvis skiftet ikke er avsluttet innen fristen, eller hvis arvingene ikke er enige om boets forhold, overføres det til offentlig skifte (Grønborg pers. med., jf. vedlegg 8). Skifteretten utpeker en bobestyrer som er en lokal advokat, som hjelper skifteretten med oppgjøret. Boet må avsluttes innen 27 måneder, som er fristen for et offentlig skifte i Danmark (Ravn-Petersen pers. med., jf. vedlegg 9). Hvis det er tvil om hvem som er arvinger eller en arving ønsker det, blir det behandlet i et offentlig skifte ved bobestyrer, jf. dødsboskifteloven § 36 bokstav 1 og 3. Bobestyreren har anledning til å treffe beslutninger på boets vegne, herunder avhendelse av fast eiendom, jf. lovens § 45. Det er bobestyreren som gjennomgår kirkebøker osv. for å finne opplysninger om avdødes familie. Hvis avdøde ikke har testamente eller arveberettiget familie, arver staten. Utgiftene til et offentlig skifte betales av boet (Ravn-Petersen pers. med., jf. vedlegg 9). Ifølge Ravn-Petersen er *«ofte et offentlig skifte dyrere end privat skifte, hvilket tilskynder arvingerne til at gjennomføre et privat skifte»*.

### *Sverige*

I Sverige gjennomføres fordelingen av et dødsbo ved «bouppteckning». Bouppteckning innebærer at arvingene gjennomgår den avdødes formue og gjeld, som den var på dødsfalldato. Bouppteckningen kan gjøres privat eller ved hjelp av et begravelsesbyrå eller en jurist. Bouppteckningen har stor rettslig betydning og inneholder flere formelle krav som må oppfylles før Skatteverket (som er ansvarlig for dødsbo) registrerer dokumentet (Skatteverket, u.å.-b). Det er tilsvarende en skifteattest i Norge, men bouppteckningen er mer omfattende og ligner en melding om arv. Bouppteckningen tjener ikke samme mål som en norsk skifteattest. Bouppteckning skal sendes inn til Skatteverket innen tre måneder etter dødsfallet, jf. lov om ärvdabalk (ÅB) 12. desember 1958 nr. 637, kap. 20 § 1 første ledd. Hvis det blir forsømt, kan Skatteverket utnevne en person en egnet person til å ordne forholdene, jf. lovens kap. 20 § 9. Etter bouppteckningen kan dödsbodelägarna (loddeierne) skifte boet (ibid.).

Arveskifte foretas av arvinger og testamenteiere, jf. ÅB kap. 23 § 1 om arveskifte. Arveskiftet er en avtale mellom loddeierne hvordan boet skal fordeles. Arveskiftet behøver ikke å foretas om det kun sitter igjen én loddeier i boet. Da utgjør den registrerende bouppteckningen dokumentet for overføring av eiendeler (Juristjouren, u.å.). Det finnes ingen tidsbegrensning for når et arveskifte skal gjennomføres. Dødsboskiftet består av flere ulike deler:

bouppteckning, forvaltning og arveskifte. Ettersom alle dødsboer er ulike, avhenger tiden på å gjøre opp ut fra dødsboets størrelse og andre forhold. Etter arvefall er det ikke uvanlig at hele prosessen frem til arveskifte tar 8-15 måneder (Hökerberg, 2018). Arveskiftet er først godkjent når det er signert av samtlige loddeiere i boet (avtal24, u.å.).

Et dødsbo kan også forvaltes av en «boutredningsman». Hvis loddeierne ikke kommer til enighet om hvordan boet skal fordeles, avvikles og skiftes, kan én av loddeierne bestemme at boutredningsmannen skal være «*skiftesman*» og gjennomføre arveskiftet, jf. ÅB kap. 19 § 1. En boutredningsman har store likhetstrekk med oppgavene til en bobestyrer i norsk rett. I likhet med norsk rett, er det ikke satt en tidsfrist for når boutredningsmannen skal ha gjennomført skiftet, jf. lovens kap. 19 § 15. Loddeierne behøver ikke å foreta et arveskifte. Hvis alle loddeierne er enige, kan de i stedet avtale om sameie i uskiftet dødsbo, jf. lovens kap. 24 § 1 første ledd. For at et dødsbo skal være avsluttet, må alle eiendelene på eiendommen bli skiftet, en «deklaration» sendt inn, og at underskudd eller underskudd på skattekontoen er regulert, det vil si når eiendommen har returnert eller betalt skatt (Skatteverket, u.å.-c).

Dødsboet blir som oftest avsluttet året etter dødsfallet (Skatteverket, u.å.-a). Bestemmelsene gjelder ikke hvis boet er en landbruksenhet. For landbruksenheter må arveskiftet opprettes og signeres senest fire år etter slutten av det kalenderår da dødsfallet inntraff, jf. ÅB kap. 18 § 7 første ledd. Det er Länsstyrelsen (tilsvarende Fylkesmannen) som har ansvaret for å følge opp dødsboene. Skatteverket bistår Länsstyrelsen med å oversende liste over landbrukseiendommer som er under dødsbo for hvert foregående år. Etter 2 år tar Länsstyrelsen frem listen og sjekker progresjonen rundt dødsboene (Norges Skogeierforbund, 2019). Rundt halvparten av eiendommene er ute av listen, ettersom arvingene har skiftet boet. Länsstyrelsen informerer de gjenstående eiendommene om at boet må skiftes i løpet av to år. Etter de øvrige 2 årene, sjekkes listen igjen. Det er kun noen få dødsbo som gjenstår, som får ytterligere 2 måneders frist. Arvingene har anledning til å søke om forlengelse av frist. Hvis arvingene ikke holder den forlengende fristen kan Länsstyrelsen gå til domstolen og få dødsboet bøtelagt (ibid.).

## **Del III: Empiri**

### **Kapittel 4: Presentasjon av intervjuene**

#### **4.1. Innledning**

I denne delen og kapitlet, vil jeg først beskrive fremgangsmåten av metode. Etter at leseren har fått en forståelse av valgene bak gjennomføringen av intervjuene, vil jeg presentere en sammenfatning av intervjuene. Bakgrunnen for valget er at det fremstår som naturlig å behandle fremgangsmåten av intervjuene, sammen med presentasjonen av dem. Det gir en sammenhengende og faktisk fremstilling av hvordan prosessen ble utført.

I det følgende vil respondenter bli omtalt ut fra hvilken arbeidsplass de representerer.

#### **4.2. Fremgangsmåten**

##### **4.2.1. Semi-strukturert intervju**

Kvalitative intervjuer har til hensikt å få frem beskrivelser av informantens hverdagsverden for å kunne tolke betydningen av de fenomenene som beskrives (Johannessen et al., 2011, s. 144). Det er flere grunner til at jeg valgte å samle inn data ved hjelp av kvalitative intervjuer. For det første ønsket jeg at respondentene fikk anledning til å uttrykke seg i større grad enn det et strukturert spørreskjema tillater. Videre ville jeg legge til rette for at respondentene følte at vedkommende kunne være med på å bestemme hva som skulle tas opp i intervjuet. Jeg søkte å finne eksempler på erfaringer fra respondentene, som det ikke er mulighet for å gjøre ved hjelp av observasjon eller strukturert spørreskjema. Kvalitative intervjuer ga meg sjansen til å skreddersy hvert enkelt intervju og avdekke kompleksitet og nyanser, som var avgjørende for min studie (ibid.).

Det skilles mellom tre typer kvalitative intervjuer, som kjennetegnes ut fra hvordan intervjuet er tilrettelagt på forhånd. De ulike typene intervju er strukturerte intervjuer og semistrukturerte intervjuer. Det ustrukturerte intervjuet er uformelt, har åpne spørsmål og blir tilpasset den enkelte intervjusituasjonen. I et strukturert intervju er det fastlagt på forhånd både tema og spørsmål med svaralternativer (Johannessen et al., 2011, s. 145). Et semistrukturert intervju kjennetegnes ved at den har en overordnet intervjuguide som utgangspunkt for intervjuet, men forskeren kan variere rekkefølge, spørsmål og tema (ibid.).

Jeg valgte å gjennomføre et semistrukturert intervju, som befinner seg imellom de to ytterpunktene. Bakgrunnen for valget var at jeg ønsket en god balanse mellom standardisering og fleksibilitet. Det semistrukturerte intervjuet ga meg muligheten for å utdype informasjonen respondentene kom med, og bringe et nytt tema på bane om det var relevant for problemstillingen.

#### **4.2.2. Intervjuguide**

Det finnes ingen fasit for hvor detaljert eller stikkordsmessig en intervjuguide skal være (Askheim & Grenness, 2008, s. 123). Intervjuguiden er sentral i studien, som sikret at jeg hadde med alle de emnene og detaljene som jeg ønsket å diskutere med respondentene. Jeg la ned tid og ressurser i guiden, i den hensikt å sikre kvalitet og relevant datainnsamling. På bakgrunn av disse refleksjonene ble intervjuguiden nøye utarbeidet for å sikre kvalitet og relevant datainnsamling, jf. vedlegg 10. Hensikten med intervjuguiden var å komponere en oversikt med stikkord og spørsmål for å sikre informasjon som jeg ønsket å få innsikt i. Måten jeg løste det på var å formulere spørsmål som svarte til delproblemstillingene.

Jeg valgte å dele intervjuguiden inn i tre deler: innledning, overgangsspørsmål og nøkkelspørsmål. Hensikten med en innledning var å presentere meg selv, og informere om prosjektet. Jeg forberedte respondentene på hva det innebar å delta i studien og hvordan intervjuet skulle dokumenteres. Etter innledningen benyttet jeg meg av overgangsspørsmål, hvor jeg spurte respondentene om deres arbeidsstilling, og hvor lenge de hadde jobbet i denne stillingen. Tanken bak var å få et bilde av respondentens bakgrunn, i tillegg til at de fikk noen enkle oppvarmingsspørsmål. Før jeg begynte å stille nøkkelspørsmålene, forklarte jeg respondentene hvordan spørsmålene var strukturert for hver delproblemstilling. Grunnen til dette var å gi respondentene en oversikt over intervjuet.

Nøkkelspørsmål sørger for at forskeren får den informasjon han ønsker ut fra undersøkelsens problemstilling og formål (Johannessen et al., 2011, s. 149). Ved utarbeidelse av nøkkelspørsmålene tenkte jeg over hvilke spørsmål som ville skaffe meg betydningsfull informasjon til problemstillingen i studien. Samtidig var det viktig å gi samtalen flyt, og sikre en uanstrengt interaksjon med respondenten. Jeg unngikk å stille kompliserte spørsmål og valgte et forståelig fagspråk for at det ikke skulle oppstå feiltolkninger om spørsmålene. Avslutningsvis rundet jeg av med å spørre om respondenten hadde noe mer å tilføye.

Respondenten fikk dermed muligheten til å komme med andre kommentarer eller innspill som ikke ble dekket av intervjuguiden. Guiden sikret en naturlig flyt i overgang av spørsmålene og fremmet en positiv situasjon.

Ved utarbeidelse av intervjuguiden hentet jeg inspirasjon fra proposisjonen. Majoriteten av forslagene til tiltak jeg lister opp i guiden er hentet fra de ulike høringsinstansene, i forbindelse med utredningen av ny arv og dødsboskiftelov. Det var ikke en nødvendighet at tiltakene stod i sammenheng med lovforslaget. Et eksempel er forslaget om å implementere tekniske løsninger, som gjør at dødsbokontaktinformasjonen registreres elektronisk i matrikkelen. Forslaget er utarbeidet i samarbeid med Kartverket. Forslaget om å sette tidsfrist for eiendom som eies av dødsbo er inspirasjon hentet fra dødsboskifteprosessen fra våre naboland. Jeg delte forslaget i to bolker, etter sanksjon ved overtredelse. Sanksjoner i form av bøter følger Sveriges modell. Sanksjon som følge av at det private skiftet automatisk overføres til et offentlig skifte, følger Danmarks modell. Kartverket opplyste meg om at samtlige kommuner ønsket en tinglysingplikt for å bøte på deres utfordringer omkring avdøde hjemmelshavere. Forslaget til tiltak ønsket jeg dermed å ta med i intervjuguiden.

Jeg valgte et semistrukturert intervju i studien, men utarbeidet intervjuguiden strukturert. Bakgrunnen for valget er at det fungerer som et hjelpemiddel for meg selv. Det bidro også til at respondentene ga svar, med utgangspunkt i de samme spørsmålene. Dette kan føre til at de blir mer målbare (Askheim & Grenness, 2008, s. 123). Selv om intervjuguiden var strukturert, fulgte jeg den ikke slavisk på intervjuene. Jeg tilpasset guiden etter respondentene og deres erfaring.

#### **4.2.3. Gjennomføring av intervjuene**

Jeg valgte strategisk rekkefølgen for intervjuene. Jeg ønsket å snakke med alle brukerne av informasjon om hjemmelsopplysning først. Brukerne av informasjonen er kommuner, jordskifteretter og virksomheter innen fast eiendom. Til slutt gjennomførte jeg intervju med Kartverket, Skatteetaten og DA. Bakgrunnen for valget var at jeg ønsket å bringe brukernes erfaringer til Kartverket, Skatteetaten og DA, som sitter nærmere kjernen av utfordringene. Under intervjuet med Kartverket, Skatteetaten og DA fokuserte jeg på hvilke tiltak som kunne bidra til å bøte på samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. Det ble også en naturlig del, ettersom aktørene ikke jobber med utfordringene omkring avdøde

hjemmelshavere i praksis. Det understrekes at respondentene i studien ikke anonymiseres fullstendig, ettersom deres respektive arbeidsplass vil bli omtalt. Jeg informerte respondentene om at det var anledning til å anonymiseres fullstendig. Respondentene samtykket at jeg publiserer navnet på deres arbeidsplass i studien.

Det henvises til delkapittel 2.3 om utvalgsramme og tabell 1, at flere respondenter deltok på enkelte av intervjuene. Det representerer flere fordeler enn ulemper å ha flere respondenter til stede under et intervju. Det medførte at jeg fikk samlet inn flere synspunkter, erfaringer og informasjon. Følgelig resulterte det i at jeg fikk et bedre grunnlag for å belyse problemstillingen. Ved at flere deltok, førte det til flere diskusjoner. Det var både en fordel og en ulempe. Fordelen er at det kunne avdekke flere momenter ved teamet. Ulempen er at det ble krevende å følge intervjuguiden, som førte til merarbeid under transkriberingen.

#### *Min funksjon og rolle*

En intervjuers egenskaper er nøkkelen til et vellykket forskningsprosjekt (Askheim & Grenness, 2008, s. 116). I forkant av intervjuet tilstrebet jeg å utføre et godt forarbeid. Ved å være godt forberedt på studiens tema var det enklere å svare på spørsmål fra respondenter, plukke opp relevante opplysninger og komme med oppfølgingsspørsmål. Før igangsettelse av intervjuet viste jeg respondentene det fysiske godkjente meldeskjemaet fra Norsk senter for forskningsdata (NSD). Bakgrunnen for dette var å oppnå tillitt til min studie.

Min personlige rolle under intervjuet var å være objektiv. Det forekom at jeg trakk frem utfordringer som følge av tiltakene respondentene favoriserte. På denne måten ble jeg forklart hvorfor respondentene tenkte slik de gjorde. Det var et godt hjelpemiddel for å få en dypere innsikt i deres tankesett. Videre var jeg opptatt av å være lyttende, interessert og åpen. Jeg inviterte som regel til småprat i forkant av intervjuene for å skape en uformell (stemning) og behagelig atmosfære. Jeg var bevisst på å skape en naturlig situasjon, som inviterte til en følelse av samtale heller enn et intervju. Det genererte trolig til flere momenter av interesse. Enkelte ganger bevegde respondenten seg ut på områder som var utenfor studiens tema. I disse tilfellene var jeg bevisst på å føre respondentene inn på rett spor.



### *Lokasjon*

Ukjente omgivelser krever spesiell oppmerksomhet. Det er med andre ord positivt at intervjuet gjennomføres i en trygg setting for respondenten (Askheim & Grenness, 2008, s. 121). På bakgrunn av dette oppfordret jeg respondentene til å avgjøre tid og lokasjon for intervjuet. Jeg ønsket at respondentens første møte med meg var bestemt ut fra deres preferanser, både når det gjelder hva de er mest komfortable med og for å forårsake minst mulig bry. Hensikten var å skape en trygg og uanstrengt atmosfære, for å naturlig bryte isen, og bidra til at vi lettere kunne komme i gang med intervjuet. De fleste respondentene ønsket å gjennomføre intervjuet på deres respektive arbeidsplass. Omgivelsene er kjente for respondenten, og det fremstod som det mest praktiske og logiske valget. Det gjorde det også mulig for flere personer kunne delta i intervjuet. Mitt inntrykk er at tilretteleggingen for disse forholdene gjorde respondentene komfortable og trygge til å uttrykke sine meninger.

### *Dokumentering av intervjuet*

Det er ulike måter å dokumentere et intervju på. Jeg valgte å benytte meg av lydopptak. Det reiser selvsagt en del problemstillinger når det gjelder hensynet til respondenten. De færreste liker avmaktfølelsen man får av å ikke kunne påvirke en situasjon verken i øyeblikket eller ved bruk av materialet senere (Askheim & Grenness, 2008, s. 89). Jeg informerte respondentene om at det kun er jeg som har tilgang til lydopptakene, som blir lagret på en minnepenn med passord. Videre opplyste jeg respondentene om at lydfilene vil bli destruert ved prosjektslutt. Jeg uttrykte eksplisitt at lydopptaket var frivillig. Alle respondentene aksepterte bruken av lydopptak.

Fordelen med lydopptak er at jeg fikk muligheten til å kvalitetssikre opplysningene og sitere respondentene. Etersom jeg nevner respondentenes bedrift i studien, sendte jeg deres respektive materiale til sitat- og kvalitetssjekk. Jeg registrerte at respondentene var takknemlige for at de fikk mulighet for å påvirke deres materiale før det skulle publiseres. Ulempen med lydopptak er at det er tidkrevende å transkribere. I transkriberingsprosessen dobbeltsjekkete jeg at lyd og tekst stemte overens. Grunnet ca. 23 timers opptak, transkriberte jeg kun relevante data. Jeg valgte å ikke ta med alt av det transkriberte materialet, men jeg har gått gjennom dette, og plukket ut det som er presentert i empirien. Bruken av lydopptak kan føre til en tilbakeholdenhet fra respondentene. I min studie kan det ha blitt forsterket ettersom respondentene blir omtalt med deres respektive arbeidsplass.

### *Telefonintervju*

Grunnet studiens geografiske forskjeller og økonomi, måtte noen intervjuer gjennomføres via telefon. Det ble gjennomført totalt 8 telefonintervjuer. Ønsket var å utføre et personlig intervju med samtlige respondenter, men jeg innså at studien utviklet seg til å bli kostbar med fly og losji. Erfaringen med telefonintervju var overraskende positivt. Telefonintervjuene ga mer presise svar. Det medførte at transkriberingen ikke ble like omfattende som de personlige intervjuene.

Inntrykket er at de personlige intervjuene ga meg mer utfyllende svar og bidro til bedre flyt. Ulempen med telefonintervju var den unaturlige settingen å snakke med respondentene uten å kunne observere dem. Det var generelt dårlig lyd kvalitet på opptakene. Det var gjorde seg spesielt gjeldende ved gruppeintervju over telefon. I tillegg var det krevende å forholde seg til flere respondenter under et telefonintervju. Det ble ikke en like god flyt og krevende å gjenkjenne respondentene etter deres stemme. Fremgangsmåte i analysearbeidet vil bli presentert i kapittel 5.

### **4.3. Sammenfatning av intervjuene**

Den empiriske fremstillingen av intervjuene vil bli presentert under hver enkelt delproblemstilling. Det understrekes at respondentene hadde anledning til å snakke fritt, ved spørsmål om hvilke tiltak som kan bøte på utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører. Følgelig bærer strukturen først preg av respondentenes synspunkter for utbedring, deretter presenteres respondentenes synspunkt til forslag til tiltak, som er opplistet i intervjuguiden. Forslagene til tiltak vil bli presentert med en kort forklaring, før jeg fremstiller respondentenes oppfatninger. Det vil kun bli forklart under den første gruppen jeg behandler, for å minne leseren på forklaringen av hvert tiltak. Salten jordskifterett vil bli behandlet med to forskjellige respondenter, ettersom det ble gjennomført to separate intervjuer, jf. tabell 1.

Respondentene er fordelt i fem grupper, hvor jeg behandler delproblemstillingene for hver enkelt gruppe. Jeg vil først ta for meg empiri fra jordskifterettene, deretter kommunene/fylkesmannen – grunnververere - skogbruksaktører, og til slutt Kartverket, Skatteetaten og DA samlet. Valget med å fordele respondentene gruppevis fremstod som et naturlig valg. Respondentene representerer utfordringene fra ulikt ståsted, som resulterer i at

de har ulike tilnærminger, og holdninger til temaet. Videre vil fremstillingen bli mer oversiktlig for leseren. Det er store mengder empiri, som det kan være krevende å prosessere.

Grunnerververe, jordskifteretter og kommuner/fylket følger intervjuguiden i en stor grad, hvor samtlige delproblemstillinger vil bli behandlet. Skogbruksaktørene har mindre erfaring omkring håndtering av dødsbo. Følgelig blir delproblemstillingen om håndteringen kort behandlet. Kartverket, Skatteetaten og DA møter sjelden på utfordringene omkring avdøde hjemmelshavere i praksis. Intervjuguide ble ikke benyttet for denne gruppen. Følgelig er det kun hvilke tiltak som nevnte aktører tenker kan bedre situasjonen omkring avdøde hjemmelshavere, som vil bli behandlet. For øvrige aktører vil enkelte av forslagene til tiltak i den siste delproblemstillingen ikke bli behandlet. Bakgrunnen for dette er at respondentene under hver enkelt gruppe, ikke hadde noen synspunkter rundt forslaget.

Det understrekes at det hovedsakelig er privat skifte av dødsbo som blir behandlet i empirien.

#### **4.4. Jordskifteretter**

##### **4.4.1. Utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører**

Jordskifterettene trenger informasjon om hjemmelshavere kontinuerlig i alle saker de behandler. Det gjelder hvor eiendom blir berørt, som følge av varselplikten i plan-og bygningsloven og forvaltningsloven. Nevnte lover plikter blant annet jordskifteretten til å kalle inn alle parter som er involvert i en sak.

Jordskifterettene deler oppfatningen om at det er utfordrende med avdøde hjemmelshavere, i forhold til hvem som skal representere boet. Det blir tid- og kostnadskrevende når de ikke vet hvem de skal forholde seg til. De opplyser om at det er et «*detektivarbeid*» å finne ut hvem som er arvinger etter avdød hjemmelshaver. Det er spesielt ved gamle dødsbo at utfordringen melder seg, hvor detektivjobben strekker seg over flere generasjoner med arvinger.

Ofoten og Sør-Troms jordskifterett uttrykker at det er et problem at «*flere og flere*» eiendommer overtas av arvingene i fellesskap. Selve hjemmelsovergangen fra avdøde til arvingene burde gjennomføres i større grad. Videre oppfatter respondenten at det er mange parter som lever i «*den villfarelse*» at skiftet er ordnet når de melder vedkommende som død.

En stor utfordring respondenten legger vekt på, er prinsippet om kontradiksjon. Prinsippet kan ikke overholdes om riktig hjemmelshaver ikke vet om saken, som er krevd mot eiendommen.

Finnmark jordskifterett og Valdres tingrett forklarer at det er utfordring at fullmakten på skifteattesten ikke alltid stemmer overens med faktiske forhold. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett har erfart at det i flere tilfeller har gått flere år siden fullmakten ble oppdatert. Det er ikke pliktig å oppdatere om endringer i en fullmakt. Det kan være utfordrende at faktiske forhold ikke stemmer med informasjonen slik den fremkommer i systemet i dag, bemerker respondentene.

Salten jordskifterett mener de gamle dødsboene er «*håpløse*». Det er krevende å finne skifteattest 50 år tilbake i tid. Hvis man finner den, er de som står på attesten døde. Salten jordskifterett må i enkelte tilfeller «*gi opp*» disse boene. Respondenten uttrykker at det ikke er en like stor utfordring på de «*nyere*» dødsboene, f.eks. et fem år gammelt bo. Det bemerkes at det uansett er en utfordring, ettersom det kan bli tidkrevende for arvinger å gjøre opp. Videre er det kostnadskrevende å sende ut brev og forkynninger. Hvis arvingene ikke svarer på forkynnelsen, må de blande inn lensmannen, som bidrar til enda større samfunnsmessige kostnader. Salten jordskifterett mener det ikke bare blir ekstraarbeid for jordskifterettene, men også tingrettene som må «*hoste opp skifteattester*». Finnmark jordskifterett opplyser om at de tar kontakt med naboer i mangel av annet grunnlag, for å finne ut hvem som er arvinger i gamle dødsbo. Det fører til at lokale forhold er nødvendig for å finne samtlige arvinger. Det hender at arvinger er helt ukjente, og da blir det krevende å spore opp alle.

#### **4.4.2. Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører**

Generelt oppfatter jordskifterettene at den største konsekvensen av deres håndtering av dødsbo er svekkelse av rettens rettskraft og partenes rettssikkerhet. Salten jordskifterett supplementerer at det er en risiko for at de gjennomfører saker uten at alle parter er tilstede, som fører til mangelfull rettskraft av rettens avgjørelser. Ofoten og Sør-Troms meddeler at det forekommer at riktig eier ikke blir opplyst om at eiendommen ligger under jordskifte, eller at grensen for eiendommen behandles. Det går på bekostning av dommens rettskraft, ved at dommen om den respektive grensen ikke gjelder, som følge av at riktig eier ikke ble innkalt. Det kan være at arvingen som mottok skifteattesten signerer, men at vedkommende ikke har fullmakt til å binde opp eiendommen. Det resulterer i at naboen får problemet med at saken

ikke er rettskraftig. Konsekvensene er at partene må gjennom en ny rettssak, med de riktige eierne involvert. I slike saker kontakter Finnmark jordskifterett tingretten for å få tilgang til skifteattest, dersom skifteattest er mulig å oppdrive, og forkynner saken for vedkommende som påtok seg bobehandlingen. Respondenten opplyser om at de ikke vet hvem som er riktig eier, men kun hvem som påtok seg bobehandlingen.

Valdres jordskifterett må i enkelte tilfeller resignere, eller kalle inn antatte eiere, uten at det kan dokumenteres. Det har hendt at jordskifteretten har ordnet med direkte hjemmelsoverføring fra en som har vært død i omtrent 100 år, til den som reelt sett har disponert eiendommen over lengre tid, ved hjelp av summarisk innkalling eller tinglysingsloven § 38 a. Tinglysingen har godtatt dette, som har ført til at de har fått ryddet opp, forklarer respondenten. Samtlige jordskifteretter utfører den samme praksisen. De uttrykker at det i enkelte tilfeller er nødvendig å hoppe over generasjoner med arvinger, for å gjennomføre et dødsboskifte. Jordskifterettene opplyser at de sjelden har opplevd å høre fra arvinger i ettertid.

Finnmark jordskifterett håndterer utfordringene med å skrive en dom over hvem som er eier, og unngår på denne måten å «nøste» opp i hjemmelsovergangene. Ofte fremstiller en part hvordan vedkommende ser på saken, deretter vurderer jordskifteretten om fremstillingen gir grunnlag for medhold. Dette blir gjort sammen med summarisk innkalling. Saken legges til grunn ved en fraværdom. Respondenten har jobbet sju år i jordskifteretten, men kun benyttet summarisk innkalling tre ganger. Respondenten mener at de har vært flinke til å finne arvinger, som begrunner deres marginale bruk av hjelpemiddelet. Det opplyses om at de tidligere ikke var så flinke med å sende lensmannen på døra, men nå følger de dette bedre opp. De har god erfaring med dette og synes det fungerer «rimelig» bra.

På spørsmålet om hvordan jordskifterettene oppsporer arvinger, svarer de fleste at de benytter seg av skifteattester og Folkeregisteret. Valdres jordskifterett opplyser at kontaktperson for nyere dødsbo kommer ganske raskt opp i Folkeregisteret. Det er for eldre dødsbo de store utfordringene ligger. For de eldre dødsboene kan det bli et omfattende detektivarbeid, med utspørring av naboer og parter. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett og Salten jordskifterett gar erfart at det i enkelte tilfeller kan være krevende å få kopi av skifteattesten. Respondenten fra Ofoten og Sør-Troms jordskifterett opplyser om at det ved enkelte anledninger har gått så lang tid, at tingretten ikke har skifteattesten i sine arkiver lenger. Det medfører at respondentene må oppdrive attesten fra statsarkivet, som kan resultere i økt tidsbruk. Valdres

jordskifterett og Finnmark jordskifterett opplever ikke at det er krevende å få opplysninger om skifteattesten fra tingretten. Respondenten fra Finnmark jordskifterett forteller at de er samlokalisert med tingretten, dermed har de tilgang til informasjon fra skifteattesten. Respondenten fra Valdres jordskifterett opplyser om at de får informasjon om hvem som er kontaktperson for skiftet, men ikke kopi av skifteattesten.

Jordskifterettene er av den oppfatning at det er tidkrevende med saker som involverer et uoppgjort dødsbo. Det er først og fremst saksbehandlerne i jordskifterettene det går utover. Saksbehandlerne har arbeidsoppgavene med å oppspore arvinger og forkynne saker. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett opplyser om at det er mange som ikke sender mottakskvittering ved forkynning. Respondenten forklarer at det er flere som mener at det ikke vedkommer dem. Respondentens verste tilfelle var å behandle en sak om uoppgjort dødsbo for en person som eide 1/2963 – del av en eiendom, hvor hjemmelshaver var død for «*mange, mange*» år siden. Det blir spesielt tidkrevende i flere generasjoners dødsbo, hvor man kan risikere å forholde seg til 100 arvinger. Det blir ikke bare tidkrevende, men administrasjonsutgiftene øker, uttaler Valdres jordskifterett. Salten jordskifterett har et eksempel på en sak hvor de fant 79 etterkommere av et bo. Respondentene opplyser om at det forekommer, og at det ikke er noe «*enestående*».

På spørsmålet om det er noe med utviklingen av dagens samfunn som gjør at uoppgjorte dødsbo har blitt en større utfordring enn før, varierer svarene. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett mener sentralisering og verdier knytter seg til spørsmålet. Respondenten uttrykker at det spesielt gjelder eiendom av lav verdi, hvor arvingene tenker at det kan få en verdi én gang i fremtiden. Konsekvensen av dette er at arvinger lar eiendommen ligge i brakk, i påvente av at det skal få verdi én gang i fremtiden. Videre peker flere respondenter på at dødsbo er et økende problem, ved at «*flere og flere*» eiendommer overtas eller at det gjøres ikke opp ved bobehandlingen.

Én av respondentene ved Salten jordskifterett peker på at det er flere eiere som bor lenger borte fra eiendommen sin enn før. Det kan føre til at de har et fjernt forhold til eiendommen. «*Før visste folk på staden kven som var eigarar og kven som hadde arva eigedommar. I dag er det langt dårlegare kunnskap om slikt*», uttaler respondenten. Enda et forhold som én av respondentene ved Salten jordskifterett trekker frem er at den økte bruken av utmark til moderne utnyttingsmåter, resulterer i at samfunnet trenger informasjon om hvem som eier. Det

samme gjelder den økende bruken av eiendomsskatt. Den andre respondenten fra Salten jordskifterett mener utviklingen av dagens samfunn har gjort at det er enklere å finne arvinger til et dødsbo. Tingretten har fått digitale løsninger, som resulterer i at det går forttere å fremskaffe en skifteattest. Sosiale medier og internettjenester gjør det enklere å få tak i folk. Respondenten understreker at utfordringene omkring dødsbo er like stort. Utfordringene har ikke endret seg, men samfunnsutviklingen har endret seg.

#### **4.4.3. Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere**

Jordskifterettene er enige om at dagens situasjon ikke er tilfredsstillende, og at noe burde gjøres. Jordskifterettene har ulike meninger om hva slags tiltak som burde implementeres for å bedre situasjonen knyttet til avdøde hjemmelshavere. Det er likevel et fellestrekk om å innføre tidsfrister. Valdres jordskifterett mener det burde innføres strengere regler og absolutte frister, for å sikre at det ikke går «håpløst» lang tid før et dødsbo blir skiftet. Respondenten mener videre at det bør være klart hva som hender dersom fristene oversittes. Én av respondentene ved Salten jordskifterett og Finnmark jordskifterett deler Valdres jordskifteretts oppfatning, om at frist og plikt må innføres. Finnmark jordskifterett peker på at det offentliges behov må være større en det privates, slik at det offentlige får opplyst om arvinger, i henhold til ulike lover som krever varsling. Respondenten mener det må innføres en tinglysingsplikt, der arvingene får hver sin andel av boet, deretter en rettslig prosess som avgjør de endelige forholdene ved eventuelle tvister. Videre gis det uttrykk for at grunnboka og skifteoppgjøret burde samkjøres.

Ofoten og Sør-Troms jordskifterett har lagt frem følgende løsninger på utfordringene:

- Sette krav om at eiendommen skal overføres på riktig eier innen en tidsfrist. Det motvirker passiv forvaltning av eiendommen.*
- Automatisk registrere vedkommende som får skifteattesten som representant for eiendommen.*
- Tingrettene bør få krav om å veilede partene, slik at arvingene blir oppmerksomme på at de selv må overføre hjemmelen.*
- Pålegge at én person skal ha ansvaret for eiendommen, hvis det er et sameie.*

Respondenten mener det er gode tiltak, som fører til at den enkelte får ansvaret for eiendommen. «*Ved å få ansvar, får eiendommen også en verdi*». I dag legges det til grunn en «*la det skure og gå*» holdning til eiendom, legger respondenten til. Det pekes det på at matrikkelen er et «*særs rigid system over noe som til tider er svært dårlig*». Ved å lage ting «*ekstra vanskelig*», blir ikke kvaliteten i matrikkelen bedre, på bakgrunn av at ingen «*gidder*» å rette feil. Videre gis det uttrykk for at samfunns- og arealplanleggingen setter rammene, i stedet for å legge grunneiendomsretten som basis for alt. «*Plan er viktigere enn eierskapet*», hevder respondenten. Det offentliges interesse ivaretas hovedsakelig ved at ekspropriasjon kan gjennomføres. Etablering av eiendom skjedde ved skylddeling, hvor det offentlige kun hadde interesse av hvem som skulle betale skatten. Grenser og rettigheter var grunneiers ansvar. Eiendomsetableringen var en lekmannsoppgave. Det er først i senere tid at det har kommet krav om kompetanse. «*Et tenkt senario hvor ekspropriasjonshjemmelen var fjernet, ville det være i det offentliges interesse at færrest mulig personer eide arealene*».

Respondenten fra Ofoten og Sør-Troms jordskifterett mener at tiltak vil fungere i praksis, hvis det følges opp og sanksjoneres mot de som motsetter seg. Et eksempel er at et dødsboskifte skal være gjennomført innen 2 år, eller at det må opprettes en fullmakt for eiendommen innen 2 år. Sanksjonen for overtredelse av frist kan være bøter. I siste instans kan eiendommen bli tvangssolgt.

Én av respondentene ved Salten jordskifterett mener hjemmelsovergangen burde bli foretatt etter 6 måneder. Hvis det er snakk om gamle bo, hvor det er krevende å finne eierne, og det ikke er gjort opp i løpet av 50 år, burde det tilfalles hovedbruket. Slik bestemmelsene er i dag, må arvingene ta standpunkt om de vil gjennomføre et privat eller offentlig skifte innen 60 dager. Respondenten mener at bestemmelsene uansett fører til at arvingene, på et tidlig stadium, må ha formening om hvordan man ønsker å gjennomføre skiftet. Det pekes videre på at det er utfordrende å forholde seg til hjemmelsklæringsskjemaene på Kartverket. Respondenten har selv erfart, i nærmeste familie, at tinglysbitten med hjemmelsovergang er krevende. Det skyldes at hjemmelsklæringsskjema var problematisk å fylle ut, bestående av vanskelig språk. Ordet hjemmelsovergang var blant annet et ukjent ord for respondentens nærmeste familie. Respondenten mener skjemaene burde endres til et mer «*allment språk*», og at tinglysingen burde ha tettere oppfølging av behandlingen av hjemmelsklæringsskjemaene. Finnmark jordskifterett mener at et skifte skal foregå innen 6



måneder. Respondenten er klar over at det er inngripende, men det blir en kost-nyttevurdering.

#### *Flere deklarasjoniske bestemmelser om gjennomføringen av privat skifte*

Det er som regel enklere for arvinger å forholde seg til en fremgangsmåte som loven oppstiller, enn å oppnå enighet om en fremgangsmåte som arvingene fremstiller. Det kan virke konfliktdempende å ha flere bestemmelser om gjennomføringen av skifte.

Ofoten og Sør-Troms jordskifterett mener det ikke er noen god idé å få inn flere deklarasjoniske bestemmelser om gjennomføringen av et privat skifte. Respondenten mener at det i realiteten ikke løser noe. Det gir bare muligheter for å forskyve problemet. Finnmark jordskifterett mener det burde åpnes for flere preseptoriske bestemmelser. Respondentene fra Salten jordskifterett har ulike oppfatninger om deklarasjoniske bestemmelser. Den ene respondenten synes det er et godt forslag. Den andre respondenten mener de fleste godt vet hvordan det skal gjennomføres. Respondenten peker på at det er skjemaveldet som stopper gjennomføringen, ikke gjennomføringen i seg selv.

#### *Implementere tekniske løsninger som gjør at dødsbokkontaklinformasjonen registreres elektronisk i matrikkelen*

Løsningen skal bidra til at dødsbokkontaklinformasjonen blir lettere tilgjengelig, og koblet til det aktuelle matrikkelnummeret.

Valdres jordskifterett og én av respondentene ved Salten jordskifterett peker på at dødsbokkontaktpersonene raskere blir registrert i Folkeregisteret, som igjen fanges opp av Lovisa. Med andre ord er de ikke avhengig av matrikkelen på det punktet. Den andre respondenten ved Salten jordskifterett mener det hadde vært et «*greit*» tiltak, men at det ikke må bli en «*hvilepute*». Respondenten mener at det må mer drastiske tiltak til, for å bøte på utfordringene. Finnmark jordskifterett mener tiltaket er «*bedre enn ingenting*», men er ikke tilhenger av løsningen. Respondenten er skeptisk til å ha en kontaktperson, fordi kontaktpersonen ikke alltid involverer øvrige arvinger.

### *Meldeplikt*

Tingretten gis meldeplikt til kommunen/landbruksmyndighetene om eiendommer under dødsbo. Hensikten er å gi kommunen/landbruksmyndighetene mulighet til å følge opp boet og eiendommen videre. I utgangspunktet er meldeplikten ment for landbrukseiendommer.

Tilbakemeldingene fra jordskifterettene om innføring av meldeplikter er hovedsakelig negativ. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett oppfatter tiltaket som en «*skrivebordsregel fra noen som aldri har vært i førstelinja*». Respondenten mener kommunen ikke trenger flere oppgaver, som ikke resulterer i noe. Det kan skape utfordringer å definere en landbrukseiendom. Det vil knytte seg spørsmål til hvem som skal vurdere definisjonen, og hvilke kriterier som skal legges til grunn. Det finnes eksempler på store eiendommer som ikke er drivverdig landbrukseiendom, og små som er det. Det blir problematisk å danne grunnlaget for arealberegningen, ettersom matrikkelen inneholder store feil og mangler. «*Flåsete sagt prøver departementet i stikke hode i sanden og skyve problemet over på kommunen, som ikke kan gjøre noe som helst*», uttrykker respondenten. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett og Salten jordskifterett peker videre på at det kan bli problematisk at kommunen/landbruksmyndighetene ikke har tvangskraft for utførelse av tiltaket.

Én av respondentene fra Salten jordskifterett mener tiltaket kan fungere dersom kommunen/landbruksmyndighetene bistår med hjelp i dødsboskifteprosessen. Valdres jordskifterett kommenterer, «*diverse påtrykk så ting kan skje raskere, er jo bra*». Det er en mulig løsning at dødsfallmeldingen går direkte fra politiet til landbruksmyndighetene. Landbruksmyndighetene kan selv finne ut om vedkommende eide en landbrukseiendom. På denne måten sparer man tingretten for flere oppgaver, som de ikke trenger. Finnmark jordskifterett understreker at tingretten ikke må byråkratiseres. Respondenten er negativ til meldeplikten, slik den er utformet.

### *Ektefelle eller slektning får plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene hvis det er en landbrukseiendom i boet*

Tanken bak tiltaket er å utvide skiftelovens § 12 a annet ledd, hvor arvingen som melder dødsfall, plikter å opplyse det vedkommende vet om formuesstillingen og slektskapsforholdene til den døde, samt om andre forhold av betydning for skiftet.

Jordskifterettene er utelukkende negative til forslaget. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett mener det er et forslag fra noen som ikke har innsikt i dødsbobehandling. Respondenten mener forslaget kun forskyver problemene. Valdres jordskifterett og Finnmark jordskifterett uttrykker at privatpersoner bør slippe å melde fra til flere offentlige myndigheter. Én av respondentene fra Salten jordskifterett mener tiltaket ikke hjelper jordskifteretten, og at det er utenfor jordskifterettens interesse.

*Overgang fra avdøde til et dødsbo er å anse som et erverv i konsesjonsloven, og som eier i jordloven*

Tanken er å få til en lovendring, slik at dødsbo anses som et erverv og en eier. Hensikten er å utløse boplikt i konsesjonsloven, og driveplikt i jordloven.

De fleste jordskifterettene er skeptiske til forslaget. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett mener at det i første omgang er « *greit og bra*». Problemet er hva konsekvensen skal være hvis ingen foretar seg noe. Hjemmelen overføres ikke. Selger og kjøper kan være enige om å overta bruken, uten å involvere hverken tinglysingen eller det offentlige, uttrykker respondenten. Finnmark jordskifterett mener tiltaket er kompliserende.

Én av respondentene i Salten jordskifterett mener tiltaket ikke hjelper jordskifteretten, men forstår at landbruksmyndighetene er opptatt av det. Den andre respondenten fra Salten jordskifterett mener tiltaket er et godt forslag.

*Landbruksmyndighetene bør få en begrenset anledning til å begjære offentlig skifte dersom ikke boet er overtatt til privat skifte innen en frist*

Hensikten er at myndighetene får tvangskraft til å skifte bo, for å oppfylle landbrukspolitikken i Norge, med en rasjonell drift av landbrukseiendom.

Jordskifterettene er positive og enige til forslaget. Valdres jordskifterett er av den oppfatning at det vil bidra til fortgang i sakene. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett mener det gir et grunnlag for en klar forbedring.

*Sette tidsfrister:*

*-Innføre tidsfrist for privat skifte av eiendom som eies av dødsbo*

Formålet med fristen er at ordnede privatrettslige forhold skal føre til at hjemmelen overføres.

Jordskifterettene er utelukkende positive til forslaget. Én av respondentene i Salten jordskifterett synes tvang av et skifte høres «forlokkende» ut. Da blir det skiftet til slutt innen en bestemt tid. Ofoten og Sør-Troms er helt enig i forslaget, og mener tiltaket vil fungere samt løse problemet med hjemmelsforholdene.

*-Sanksjoner i form av bøter dersom det private skiftet ikke blir gjennomført innen en frist*

Sanksjonen følger svensk modell.

*-Privat skifte går til offentlig skifte om det ikke blir gjennomført innen en frist*

Sanksjonen følger dansk modell.

Jordskifterettene favoriserer den danske modellen, hvor private skifter går til offentlig skifte, om det ikke blir gjennomført innen en frist. Valdres jordskifterett antar at bøter ikke er effektivt nok for personer med mye penger. Finnmark jordskifterett har ikke tro på bøter, men har troen på en variant innenfor den danske modellen. Én av respondentene fra Salten jordskifterett er «veldig for» at det innføres en tidsfrist, men mener at det burde bli innført en tinglysingsplikt i tillegg.

#### *Tinglysingsplikt*

Formålet er at alle hjemmelsoverganger skal bli pliktige å tinglyse, slik at formelle opplysninger i registrene, stemmer med faktiske forhold.

Jordskifterettene er hovedsakelig positivt innstilt til forslaget. Valdres jordskifterett uttrykker at det blir «håpløst» for det offentlige hvis mange erverv ikke «fanges opp» av systemet. Én av respondentene fra Salten jordskifterett lufter spørsmålet: hva er forskjellen på å ha et sameie mellom arvinger «skjult bak en død hjemmelshaver, enn å ha det på papiret?». Et bundet sameie er det uansett. Den eneste forskjellen er at hjemmelsovergangen gjør det synlig, hevder respondenten.

### *Annet å tilføye*

Ofoten og Sør-Troms jordskifterett tilføyer at mindre eiendommer ofte er ukjente for arvingene. Hovedbruket vet arvingene som regel om, men ikke småteiger. En konsekvens av dette er at småteigene blir liggende på avdøde, mens hovedbruket blir skiftet. Én av respondentene ved Salten jordskifterett tilføyer at *«alle dødsfallene er knyttet til fremtidens dødsfall. De største problemene er knyttet til fortidens dødsfall»*.

## **4.5. Kommuner/fylkesmann**

### **4.5.1. utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører**

I kommunene er det en stor utfordring med avdøde hjemmelshavere. Kommunene møter på utfordringene der de skal kontakte hjemmelshaver av en eiendom, i forbindelse med kommunal saksbehandling. Listen over saker er lang: utlevering av nabolister for byggesaker, varsel om oppmålingsforretning, varsel om reguleringsplan, brev om adressering, brev om retting i matrikkelen, regninger for kommunale avgifter, eiendomsskatt og utsendelse av vannmålerkort. Fylkesmannen i Nordland konstaterer at det først og fremst er kommuner som møter på utfordringene. Det er kommunen som blant annet behandler konsesjon, deling og boplikt. Følgelig er det de som har ansvaret for å finne frem til riktige opplysninger. Respondenten opplever avdøde hjemmelshavere som et problem. Det gjelder spesielt dødsbo med store antall sameiere.

Stavanger kommune utdyper noen utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører.

Respondenten peker på at det skaper problemer ved utsendelser av varsel om regulering i et gitt område. Ved utarbeidelse av utsendelsene blir det generert lange lister med avdøde hjemmelshavere. Respondenten opplyser om at de prøver å varsle flest mulig, men at de ikke klarer å påføre navn og adresse for alle eiendommer under dødsbo. I enkelte saker kreves det at eierforholdene må granskes og eierforholdene dokumenteres, før en får tinglyst.

Eiendommer under dødsbo kan være tidkrevende å granske og dokumentere, spesielt hvis det er behov for underskrifter. Respondenten peker også på at avdøde hjemmelshavere fører til at arealer blir liggende uvirksomme, og uten at disse blir ivaretatt.

Respondenten fra Øystre Slidre kommune møter utfordringene på *«gjenglemte»* hjemler på et av gårds- og bruksnumrene (GID-ene) i en driftsenhet. Problemene melder seg ved sammenslåing av eiendommer og ved *«rydding»* i Landbruksregisteret, hvor det er krav på lik hjemmel i begge tilfeller. Respondenten presenterer et eksempel der én av fire GID'er i en

driftsenhet, står igjen med hjemmel på «*bestefar*». Eier ønsker å rydde opp og slå sammen eiendommene i saken. Én av arvingene har «*satt seg på bakbeina*», og påstår at verdien av GID'en ikke er skiftet. Eier skal prøve å benytte seg av tinglysingslovens § 38 a, men vet ikke om tingrettsdommeren godtar det. I verste fall må eier «*dra den vrange*» arvingen inn for retten for å få ryddet opp i forholdene.

#### **4.5.2. Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører**

Stavanger kommune gjør oppslag i Folkeregisteret i saker, hvor det er nødvendig å kontakte hjemmelshaver av en eiendom. Konsekvensen av håndteringen er at reelle eiere kanskje ikke blir innkalt eller varslet, som følge av uriktige opplysninger i Folkeregisteret. Øystre Slidre kommune mener det er tilfeldig hvem som blir kontaktet som eier når hjemmelshaver er død.

Kommunene synes det er krevende å oppspore arvinger. Stavanger kommune har ikke hatt noen utfordringer med å innhente opplysninger i skifteattesten fra tingretten. Øystre Slidre kommune opplyser om at de kun får innsyn om hvem som har blitt tildelt skifteattesten. Begge kommunene bruker Folkeregisteret som et verktøy, for å finne hjemmelshavere av en eiendom. Utfordringen med å benytte seg av Folkeregisteret er at gamle dødsbo ikke har fødselsnummer, uttaler Stavanger kommune. Det resulterer i at det blir problematisk å finne personer som døde før dette tidspunktet. Hvis fødselsdato/dødsdato ikke er kjent, eller hjemmelshaveren er registrert i annen landsdel enn eiendommen, kan det bli tidkrevende å oppspore arvingen.

Respondenten fra Øystre Slidre kommune har tilgang til Folkeregisteret via matrikkelen, men kun for rent matrikkelbruk. Respondenten har ikke tilgang til opplysninger om familie og slekt, men spør i enkelte tilfeller de på «stab» om hjelp, som har full tilgang. Kommunene benytter seg av gårdsbøker, skifteattester fra tingretten og arkivverket for oppsporing av arvinger. Øystre Slidre kommune benytter seg ofte av lokalkunnskap på fastboende i kommunen. Respondenten antar at det er problematisk i større kommune, der lokalkunnskapen ikke er like god. Øystre Slidre er en stor hyttekommune og møter på den samme problematikken, knyttet til hytteeiere.

Kommunene finner uoppgjorte dødsbo tidkrevende. Stavanger kommune peker på at «*størstedelen av mertiden er venting*», og korrespondanse frem og tilbake. Merarbeidstid kan være ½ - 1 dag, avhengig av forholdene til hver enkelt sak.

På spørsmålet om det er noe med utviklingen av dagens samfunn som gjør at uoppgjorte dødsbo har blitt en større utfordring enn før, svarer kommunene at det er tilfellet. Stavanger kommune mener sentralisert tinglysing har resultert i at det er vanskeligere å få veiledning over «*skranken*». Dette omfatter privatpersoner, kommuner og bedrifter. Øystre Slidre kommunene beskriver dagens situasjon som et paradoks. Det lages stadig automatiske funksjoner, som avhenger av at alle grunnlagsdata er korrekte. «*Når en så vesentlig del som korrekt hjemmel svikter, så rakner selvfølgelig dette fort*», forklarer respondenten.

#### **4.5.3. Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere**

Kommunene og fylkesmannen i Nordland oppfatter ikke dagens forhold som tilfredsstillende, og mener at tiltak må iverksettes for å bøte på utfordringene. Fylkesmannen i Nordland vurderer om det burde innføres regler om tidsfrist for skifte av eiendommer, som eies av dødsbo. Stavanger kommunene mener også at det burde innføres en tidsfrist for å ordne opp i privat skifte. Respondenten foreslår at det offentlige overtar det private skiftet ved oversittelse av frist, og at dødsboet dekker kostnadene. Et alternativ kan være at det innføres en tidsfrist på fire år for å gjøre opp boet. Konsekvensene av at tidsfristen oversittes, er at eiendommen omgjøres til næringseiendom eller ilegges bøter. Respondenten lister videre opp følgende forslag, for å bøte på utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører:

*-Tingretten burde ha hjelpemidler for å påse/pålegge at hjemmelsforholdene blir ordnet.*

*-Registrering av kontaktperson av tingretten for boet. Respondenten forklarer at det er viktig å sikre at kontaktpersonen for boet blir registrert av tingretten, og overført til folkeregister samt videre til matrikkelregisteret. Det bør være et krav at kontaktperson er ansvarlig for boet frem til det er skiftet.*

*-Innføring av deklatoriske bestemmelser for å sikre at alle tinglyste eiere blir håndtert på en bedre måte enn i dag.*

Respondenten hevder tiltakene vil sikre ryddigere og bedre eierforhold. I forhold til tinglysing og matrikkel. Tiltakene motvirker at eiendommer blir liggende med avdød hjemmelshaver, med uklare eierforhold. Respondenten har en oppfatning av at svenskene har et «*velfungerende*» eiendomssystem, med lav prosentandel avdøde hjemmelshavere. «*Det svenske systemet bør studeres i detalj for å vurdere fordeler og ulemper*», kommenterer respondenten.

Øystre Slidre kommune mener en «*foreløpig*» løsning er å la data fra tingretten, herunder mottaker av skifteattest, tilflyte matrikkelen. Det sikrer en kontaktperson til boet. Den «*endelige*» løsningen ligger på reglene i skifteloven. Respondenten hevder at en «*stram*» tidsfrist, med økonomiske sanksjoner antakelig vil være mest effektiv. Videre burde tingrettens rolle styrkes, ved å føre kontroll om «*ryddingen*» i boet er utført, innen pålagte frister.

#### *Flere deklarasjonelle bestemmelser om gjennomføringen av privat skifte*

Stavanger kommune har «*stor tro*» på at deklarasjonelle bestemmelser kunne løst utfordringene med avdøde hjemmelshavere. Respondenten sammenligner det norske og det svenske skiftesystemet. Systemene er «*nesten like*». Den vesentlige forskjellen ligger i eiendomsregisteret, hvor Norge har et større antall avdøde hjemmelshavere. I Sverige møter man ikke på disse utfordringene. Respondenten mener årsaken er at Sverige har flere deklarasjonelle bestemmelser, som gir økonomisk gevinst for arvingene. En annen fremtredende grunn er at Sverige har bestemmelser som sikrer at dødsbo blir skiftet. Fylkesmannen i Nordland tenker at frivillige løsninger og enigheter innad i sameiet, er gode løsninger.

#### *Implementere tekniske løsninger som gjør at dødsbokkontaklinformasjonen registreres elektronisk i matrikkelen*

Stavanger kommune tror det kunne vært «*nyttig*» å innføre en slik registrering. Respondenten frykter for at kontaktpersonene vil bli stående i registrene, om det ikke tilbys en økonomisk «*gevinst*» for arvingene.

#### *Meldeplikt*

Fylkesmannen i Nordland mener tiltaket er en «*bedre løsning enn det kaoset som er nå*». Det blir lettere for kommunen å følge opp, på den bakgrunn at tingretten har opplysninger om



hvem arvingene er. Samtidig har ikke respondenten tro på at kommunen klarer å følge opp boene. Kommunen har ingen sanksjonsmuligheter, og hvis de ikke har det, får tiltaket ingen effekt, hevder respondenten.

*Overgang fra avdøde til et dødsbo er å anse som et erverv i konsesjonsloven, og som eier i jordloven*

Fylkesmannen i Nordland viser til landbruks- og matdepartementets rundskriv fra 2009. Nordland forholder seg til rundskrivet om at arvingene av en landbrukseiendom som inngår i et dødsbo, anses som et tingsrettslig sameie etter tre år. Etter tre år må arvingene søke om konsesjon.

*Landbruksmyndighetene bør få en begrenset anledning til å begjære offentlig skifte dersom ikke boet er overtatt til privat skifte innen en frist*

Fylkesmannen i Nordland har ikke «noen sans» for tiltaket. Respondenten mener landbruksmyndighetene har nok arbeidsoppgaver.

*Sette tidsfrister:*

*-Innføre tidsfrist for privat skifte av eiendom som eies av dødsbo*

Øystre Slidre kommunen hevder det er «nødvendig med stram» frist. Fylkesmannen i Nordland har «stor sans» for tidsfrister, og støtter Øystre Slidre kommune sitt syn om å ha en forholdsvis kort frist. Stavanger kommune mener det bør innføres en frist med lenger tid for at arvingene skal kunne gjøre opp boet.

*-Privat skifte går til offentlig skifte om det ikke blir gjennomført innen en frist*

Fylkesmannen i Nordland uttrykker at «da blir i alle fall dødsboet gjort opp». Respondenten synes det er «bra bruk» av de offentliges midler, for å gjennomføre et skifte av dødsboene. Stavanger kommune mener at det offentlige skiftet ikke burde ta lenger tid enn 6 måneder, etter det er overført fra privat skifte. Øystre Slidre kommune peker på at offentlig skifte er «svært dyrt». En bedre ordning er at offentlig skifte benyttes dersom dødsboene ikke overholder frister etter purring.

### *Tinglysingsplikt*

Kommunene og Fylkesmannen i Nordland støtter forslaget til en tinglysingsplikt. Øystre Slidre kommune hevder at «*det må til*». Fylkesmannen i Nordland uttaler, «*skal man komme noen vei, er dette veien å gå. Myndigheten har registreringsnummer på kjøretøy, hvorfor skal ikke eiendommer ha samme krav/regler*».

### *Annet å tilføye*

Stavanger kommune og Øystre Slidre kommune tilføyer at det må lages regler for å sikre at alle eiendommer blir underlagt samme regelverk. Det burde ikke være spesielle regler for landbrukseiendommer. «*Hovedpoenget er at det må være i samfunnets interesse at dette blir håndtert bedre enn nå*», understreker respondenten fra Øystre Slidre kommune. Stavanger kommune forventer at det i løpet av 2019, blir etablert ulike koblinger mellom store nasjonale registre, slik at man slipper å sende tilsvarende meldinger til ulike nasjonale systemer. Det forventes for eksempel at en skifteattest skal tilflyte andre offentlige registre, som Folkeregisteret og matrikkelen.

## **4.6. Grunnerververe**

### **4.6.1. utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører**

Grunnerververe trenger informasjon om hjemmelshavere av en eiendom ved erverv og andre tiltak uten grunnerverv som f. eks. ved varsling om planer.

Grunnerververne deler oppfatningen om at det er utfordrende med avdøde hjemmelshavere, med tanke på hvem som skal opptre på vegne av boet. Det blir tid- og kostnadskrevende når det ikke fremgår klart hvem de skal forholde seg til. Det er spesielt problematisk for grunnerververne å sikre notoritet og publisitet for inngåtte avtaler om erverv.

Statens Vegvesen får problemer med å gjennomføre en matrikkelsak dersom det er uklart hvem som er berørt part. Grunnen til dette er at kommunen er redd for å få merknader fra Matrikkeltilsynet, som følge av gjennomførelse av en sak uten å sikre at forholdet til forvaltningsloven er i orden. Respondenten uttrykker at de bruker mye tid på å finne ut hvem som kan underskrive en avtale med dem. «*Det koster samfunnet en god del kroner at vi gjør det*», legger respondenten til. Det kan forsinke vegprosjekter «*ganske kraftig*». I tillegg kan det være en «*nesten umulig oppgave*» å skulle oppspore og få underskrift fra samtlige

arvinger. Det er tilfellet i saker hvor arvingene ikke har utpekt en fullmektig for boet. Respondenten anser saker som omhandler dødsbo som «kompliserte». Det er mye erfaring knyttet til slike saker.

Vegvesenet opplyser at det er i saker hvor det skal varsles at respondenten får «hodebry». «Hvor langt strekker varslingsplikten seg, og når kan jeg tillate meg å droppe varsling?». Det blir både et effektivitets- og kostnadsspørsmål samt et spørsmål om rettssikkerheten for eventuelle berørte parter. Det er utfordrende i saker hvor respondenten skal egenerklære en grunnboksregistrert eiendom i veggrunnen, etter tinglysingsloven § 38 b. Lovens utgangspunkt er at berørte parter skal ha muligheten til å ivareta sine interesser, for eksempel at de ikke har avstått den aktuelle eiendommen. Selv om Vegvesenet har mulighet til å egenerklære, skal de egenerklære noe de vet de har ervervet. Det er ikke mulig å erverve hvis man ikke vet hvem det skal erverve fra. «Da blir det veldig tungt når det er avdøde hjemmelshavere», forklarer respondenten.

Hvis det er behov for utstedelse av egenerklæring er Vegvesenet pliktet til å ta alt ansvar. Kommune og Kartverket fritas for ansvaret de ellers har i forbindelse med en hjemmelsoverføring eller arealoverføring. De skal ikke sjekke noe, de skal stole på at Vegvesenet gjør jobben. «Det betyr at vi også må gjøre jobben og da kommer utfordringen av og til», bemerker respondenten. Forvaltningsloven bestemmer at man skal varsle, fordi det er bestemmende for rettigheter og plikter. Utfordringene melder seg når vedkommende er død. «Det er jo ganske festlig at Hengsengen, et gårdstun på Bygdøy kongsgård, står oppført med Hans Majestet Oscar II som hjemmelshaver», forteller respondenten. Årsaken til at det ikke er registrert noen overskjøting fra Oscar II, er nok at det ikke var det man tenkte mest på da unionen mellom Sverige og Norge ble oppløst i 1905. Oscar II stod fortsatt som grunnboksregistrert hjemmelshaver, da Hengsengen ble karttilknyttet i matrikkelen i 2012. Det har ikke blitt registrert noen hjemmelsovergang etter Kong Oscar II. «Kong Oscar II er derfor aldri død i Folkeregisteret, og heller ikke i matrikkelen», forteller respondenten.

Statnett opplyser om at de ofte har store prosjekter som genererer mange grunneiere. I prosjektene er det forholdsvis mange eiendommer som har døde hjemmelshavere. «Det er svært ressurskrevende i form av tidsbruk, som har en pris», å skaffe informasjon om nåværende rettmessige hjemmelshaver av en eiendom, uttaler respondenten. Det er utfordrende å inngå en minnelig avtale når man ikke vet hvem som er den rettmessige eier.

Tinglysing av nye avtaler/rettighetsdokumenter er problematisk når «*de reelle eiere ikke er formelle eiere*» etter grunnboka, forklarer respondenten. Bane NOR Trondheim peker også på at det er en utfordring at det er så mange feil og mangler i matrikkelen. Det hender at Bane NOR sine eiendommer fortsatt «*eies*» av personer eiendommen ble ekspropriert fra, for over 100 år siden. Årsaken er at eiendommene ble glemt å bli overført til NSB, den gang den ble ervervet. Naturlig nok kan ikke vedkommende signere på skjøte i dag. «*Heldigvis lar det seg rette opp ved at vi hjemmelserklærer*», uttrykker respondenten. Utfordringer melder seg også i tilfeller der det skal sendes ut brev, f eks nabovarsler. Dersom hjemmelshaver er død, kommer brevet i retur og det blir ekstraarbeid å forsøke å finne ut hvem som faktisk er rette mottaker.

Respondenten fra Hafslund beskriver at vedkommende trenger informasjon om hjemmelshavere i mesteparten av sine arbeidsoppgaver. Hafslund er avhengig av å få tillatelser ved etablering av nettstasjoner, kraftlinjer og kabler. Eiendommer under dødsbo kan føre til at de mister muligheten til å etablere anlegg på eiendommen. I noen tilfeller er det «*såpass vanskelig*» å finne etterkommere av avdøde hjemmelshavere, at de må omprosjekttere anlegget, bemerker respondenten. Utfordringer melder seg også ved tinglysing, da de må innhente erklæring for eventuelle etterkommere av eiendommen.

Areal og Eiendom AS forklarer at avdøde hjemmelshavere er en større utfordring for de som ikke har tilgang til Folkeregisteret. Det fører til et omfattende detektivarbeid, og behovet for å «*grave mer*», uttrykker respondenten. For å lage avtaler må de vite «*akkurat*» hvor mange og hvilke arvinger et dødsbo består av. Det oppstår spesielt utfordringer ved flere generasjoner med arvinger av et bo. Det er problematisk å skaffe opplysninger fra en skifteattest om man ikke har opplysninger om hjemmelshaverens fødselsdato, dødsdato, fornavn og etternavn. «*Jeg bruker jungeltelegrafene for å spore opp avdøde hjemmelshavere og deres arvinger*», legger respondenten til. Avdøde hjemmelshavere er en stor utfordring i «*langtenkelige*» prosjekter. Folk dør underveis i ervervsprosessen, som resulterer i at man ikke får tinglyst avtalen. Det innebærer at man er tilbake til problemet med dødsbo igjen, og må starte hele prosessen på nytt. Det er en vanskelig vurderingssak å bestemme når man skal tinglyse. Hvis man tinglyser for tidlig, og det kommer en liten forskyvning på kraftlinjen, gjelder ikke avtalen. Det faktum å endre på en tinglyst avtale er tidkrevende, opplyser respondenten.

#### 4.4.2. Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører

I varslingsaker hender det at respondenten fra Vegvesenet ikke finner ut hvem som skal varsles. I slike saker må det tas stilling til om respondenten skal «tillate» seg å «droppe» varslings. Løsningen kan være at det publiseres en annonse i lokalavisa. Statens Vegvesen forklarer at det i enkelte saker ikke er mulig å få kontakt med arvinger, «da må man bare skjære igjennom», konstaterer respondenten. I noen tilfeller er det ikke noe mer å gjøre. Det blir en interesseavveining over hvem som er skadelidende og hva problemet eventuelt blir for dem. Det er sjelden noe mer enn penger, poengtere respondenten. Arvingene av et dødsbo blir ikke nødvendigvis personlig berørt av at det kommer en vei der. De har imidlertid krav på erstatning.

Deponering kan bli løsningen i saker hvor arvingene ikke blir enige om erstatningen, se vedlegg 11 for nærmere beskrivelse. Det er en mulighet hvis de kommer så langt at de inngår avtale med arvingene eller dødsboet. Deponering kan også brukes, hvis det av ulike årsaker ikke er klart hvem erstatningen skal utbetales til. Vegvesenet setter erstatningen på en sperret konto til det blir enighet mellom arvingene. Det er en «spesiell håndtering» Vegvesenet har mulighet til å gjøre i deres system. Problemet er at de må ha underskrift fra samtlige arvinger, hvis boet ikke er representert av en fullmektig. Det kan være «ganske tungt» å spore opp alle arvinger og få tillatelse fra samtlige, uttrykker respondenten.

Vegvesenet opplyser om at det forekommer at arvinger melder seg i etterkant av en sak, som ikke har fått varsel i forbindelse med utstedelse av egenerklæring. Respondenten viser til rettspraksis, hvor det fremgår at eksisterende veggrunn ikke er verdt noe, det har en nullverdi. Det mulig for berørte arvinger å ta saken til skjønn, men vedkommende får uansett ingen erstatning. Avveiningen blir hvor mye byråkrati og «styr» man skal lage ut av det. Det blir en kost-nyttevurdering. «Hvor stor er sjansen for at noen faktisk lider et rettighetstap? At forvaltningsloven sier at man skal?», bemerker respondenten.

Vegvesenet har et samfunnsansvar for å gjennomføre veier, som det er planlagt og bevilget penger til. Av og til er respondenten nødt til å gjøre reelle hensyn. Konsekvensen er at respondenten kan risikere å bevege seg «litt» utenfor lovreglene. «Det må vi kunne gjøre hvis vi kan forsvare det ut fra en interesseavveining», uttaler respondenten. Videre må respondenten vise til at vedkommende har gjort det den kan, og begrunne inngrepet, veid opp

mot konsekvensene. Det er viktig å dokumentere at man har forsøkt. Respondenten klarer i de fleste tilfellene å få til løsninger. «*Egenerklæringsretten skal man passe litt på*», bemerket respondente. Det er ikke noe «*quick fix*» i saker som omhandler avdøde hjemmelshavere. «*Noen ganger er det så komplisert, at jeg tenker at her er det uansett ingen som lider tap*», uttrykker respondente. I slike tilfeller benytter respondente seg av egenerklæring uten varsel.

Hvis det ikke fremkommer av reguleringsplan at man har ekspropriasjonsrett, må man avtale med samtlige arvinger, forteller Vegvesenet. Det er i disse tilfellene at respondente møter på de største utfordringene. «*Når vi er utenfor reguleringsplanen, er vi likestilt med andre, slik som Statnett, Hafslund osv.*», forteller respondente. I slike situasjoner har man ikke ekspropriasjonshjemmel, og er avhengig av en avtale med underskrifter fra samtlige arvinger. I tilfellene hvor Vegvesenet står utenfor reguleringsplan og ekspropriasjonshjemmel, kan det eksproprieres ved å kreve skjønn. Det kan bli løsningen hvis det er uklart hvem som er arvinger, og det er uenighet mellom dem. Hvis det eksproprieres og man ikke finner ut hvem som skal få erstatningen, blir den deponert. Vegvesenet er «*heldigere stilt*» ved at de har en ekspropriasjonshjemmel og mulighet til å egenerklære, legger respondente til.

Hafslund mener det er begrenset hvordan man kan håndtere situasjoner med uoppgjorte dødsbo. Respondente forklarer at det ikke er utviklet mange kanaler, som sikrer innhenting av tilstrekkelig informasjon i alle situasjoner. I respondente arbeid har de ofte en formening om hvor de ønsker å etablere et anlegg, ut fra prosjektering. Hvis de ikke lykkes med informasjonsinnhenting, har de mulighet til å tenke annerledes, ved å se på nærliggende eiendommer, meddeler respondente. I enkelte tilfeller må et anlegg etableres på én konkret eiendom. Hvis hjemmelshaver til eiendommen har gått bort, kontakter respondente tingretten for å få informasjon om arvinger av boet. Det er ikke mulig å få tinglyst avtaler med eiendommer under dødsbo, og avtalene arkiveres for å sikre dokumentering ved uklarheter eller fremtidige tvister. Respondente opplyser om at de oftest er behjelpelige med å finne frem dokumentasjon, for å foreta overdragelse av hjemmelsforholdet når de møter på uoppgjorte dødsbo. De er likevel forsiktige med å legge seg opp i en familiær overdragelse av hjemmelsforhold. «*Noen ser på dette som en god mulighet til å endelig få gjort noe med overdragelsen, andre ønsker ikke dette av ulike årsaker, noe vi må akseptere*», oppklarer respondente.

Statnett kontakter tingretten for å innhente kopi av skifteattest med bakgrunn i ekspropriasjonssøknad/ekspropriasjonsvedtak og vedtak om allmannastevning. Statnett har kommet frem til rettmessige eiere i mange tilfeller ved denne fremgangsmåten. Respondenten gjennomfører ekspropriasjonsskjønn og tinglyser dette på de eiendommene hvor de ikke finner frem til rettmessige eiere.

Areal og Eiendoms AS har i de fleste saker inngått avtaler med arvinger av et dødsbo. Respondenten legger imidlertid til at de den siste tiden har unngått å inngå avtale med dødsbo. Bakgrunnen for valget at de ikke får tinglyst avtalen med eiendommen. Måten de har løst saker med mange og uenige arvinger, er å ta hele saken inn i skjønn. Respondenten får på denne måten tinglyst skjønnet som en heftelse på eiendommen. Det fører til at det ikke kan påberopes ekstinktivt erverv i fremtiden. Respondenten bemerker at det kun løses i saker med skjønn. Respondenten legger til at de ikke kan anbefale arvinger å skifte. Bakgrunnen er at de ikke vil ha ansvar for forhold som dukker opp for grunneierne, i forbindelse med skifte. Det kan være forhold som dokumentavgift og skatt.

På spørsmålet om hvordan respondentene gikk frem for å oppspore arvinger, er det først og fremst matrikkelinformasjon og tingretten som blir nevnt. Google og grunnboka er også gode hjelpemidler for grunnerververne. Grunnerververne opplyser om at de bruker mange forskjellige hjelpemidler for å oppspore arvinger. Respondenten fra Areal og Eiendom AS opplyser om at vedkommende har måttet gå så langt som å lete i gravminner, for å søke opp navn og fødselsdato til arvinger av et bo. Hvis det er gamle dødsbo er det ikke sikkert avdøde hjemmelshavere har fødselsnummer. «*Det er mange av Leif Olsen i Norge, og da må man være kreativ*», bemerker respondenten. Respondenten har også fått mye hjelp fra Skatteetaten. De må betale en viss sum for hvert søk man tar, men de synes det er verdt utgiften.

På spørsmålet om det ved noen anledninger har vært utfordrende å få kopi/utlevert kontaktinformasjon fra skifteattesten av tingretten, svarer de fleste at det kan være problematisk. Respondenten fra Vegvesenet forteller at det er ulik praksis og terskel hos tingrettene. Det er naturlig at man har en terskel. «*En person skal ikke utleveres til hvem som helst*», legger respondenten til. Hafslund kommenterer at det av ulike årsaker har vært utfordrende å få kontaktinformasjon fra tingretten. Respondenten får som oftest ingen begrunnelse, annet enn at det eksempelvis kan være store familienavn, som ikke ønsker innsyn fra offentligheten. Statnett har ikke opplevd at det er utfordrende å få

kontaktinformasjon fra tingretten, og har vist til varsel og vedtak om konsesjon og ekspropriasjon.

Samtlige grunnerververe synes saker som omhandler dødsbo er tidkrevende. Statnett kommenterer at transaksjonskostnadene går opp i disse sakene. Areal og Eiendom AS hevder det tar dobbelt så lang tid, og at dødsbo *«utgjør en god bunke»*. *«Jeg støter på overraskende mange»*, forteller respondenten. Respondenten fra Hafslund indikerer at *«det kan ta alt fra 2 timer til en hel arbeidsdag»*.

På spørsmålet om det er noe med utviklingen av dagens samfunn som gjør at uoppgjorte dødsbo har blitt en større utfordring enn før, har respondentene forskjellige synspunkter. Vegvesenet poengterer at *«matrikkelen brukes mer og mer og tillegges større og større vekt i flere og flere sammenhenger»*. Utfordringen øker ikke nødvendigvis fordi mengden økes, men med bruken av matrikkelen. Den åpne matrikkeløsningen gjør at folk interesserer seg for eiendomsgrenser i større grad enn før, indikerer respondenten. Areal og Eiendoms AS peker på flere av de samme momentene som Vegvesenet. Respondenten fra Areal og Eiendom AS mener det er et større problem i dag, fordi folk er mer bevisste og klare på hva de eier. *«Før så bare bygde man, satte spaden i jorden og begynte å bygge. Alle var inneforstått med dette og glade for å få strøm til bygda. Folk var ikke så opptatt å ivareta sine grunneierinteresser med gjerder»*, meddeler respondenten.

Bane NOR Trondheim tror at folk flest har mindre kunnskap om rutiner rundt tinglysing ved eiendomsoverdragelser enn før i tiden, og at det kanskje er årsak til mer feil i grunnboken. Respondentens inntrykk er at gårdeiere var mer opptatt av tinglysing før i tiden, og at folk er mindre opplyst om å eie grunn i dag. Hafslund er usikker på om utviklingen av samfunnet har ført til at dødsbo har blitt en større utfordring. Respondenten er av den oppfatning at flere ønsker mindre innsyn i sitt privatliv. Årsaken kan være dagens digitalisering, og at mye informasjon ligger offentlig tilgjengelig.

#### **4.6.3. Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere**

Grunnerververne mener at dagens situasjon ikke er tilfredsstillende, og at noe burde gjøres. Vegvesenet mener det er et *«veldig stort behov»* for å gjøre endringer. Respondenten mener det er et problem som blir *«større og større»*. Det er viktig å forhindre at det kommer flere



problemer. Areal og Eiendoms AS meddeler at utfordringene burde blitt tatt «*tak i*» for lenge siden. Respondenten mener det kommer til å bli et større problem. Når etterkrigsbabyboom-generasjonen begynner å falle fra, vil det smelle om 20 år, hvis vi ikke har et system som gjør at eiendommer blir skiftet. Det er en stor mengde folk, som krever en forbedring i dagens situasjon rundt eierforhold. «*Jeg gleder meg ikke til den tiden. Det blir mye ekstraarbeid*», uttrykker respondenten. Hafslund mener at det pr. i dag ikke er utviklet et system som klarer å håndtere uskiftet dødsbo i en tilstrekkelig grad. Bakgrunnen for oppfatningen er at det er opp til hver enkelt om man vil gjennomføre et skifte eller ikke. Statnett legger til at det hadde vært en fordel å forbedre situasjonen rundt uoppgjorte dødsbo. Det hadde bidratt til å redusere ressursbruken og transaksjonskostnadene.

Grunnerververne presenterer flere tiltak for å bedre situasjonen omkring uoppgjorte dødsbo. Statnett mener det «*mer overordnet*» bør vurderes innføring av tinglysningsplikt, for å bedre kvalitet på eiendomsregistre.

Hafslund er av den oppfatning at det er krevende å finne et system, som ikke utfordrer eiendomsretten og demokratiet i Norge. Respondenten tenker at kommunene kan ta større ansvar, ved å rådgi eiendommer under dødsbo. Det kan være mange som ikke vet hvordan de skal gå frem som etterkommer. Respondenten mener det er et godt tiltak, ettersom det er mindre inngripende at kommunen tar kontakt, og gir informasjon samt veiledning i en skifteprosess. Tiltaket bøter ikke nødvendigvis på utfordringene i sin helhet, men det kan føre til at flere bo blir skiftet. Det må være vilje og økonomi for å opprette et slikt system i hver enkelt kommune. I tillegg må det være en tverrfaglig løsning mellom kommune og systemer som snakker sammen, forklarer respondenten. I spørsmålet om hvordan tiltaket vil fungere i praksis, kommenterer respondenten at det er opp til hver enkelt kommune å finne ut av. I utgangspunktet kan kommunen ta direkte kontakt, være spørrende om et skifte er ønskelig, og om det ønskes bistand i prosessen frem til et eierskifte. Tiltaket bidrar til at kommunen i en større grad får kontroll på dødsboene. Det gir også mulighet til å opprette systemer og rutiner for å unngå uoppgjorte dødsbo. «*Dette er nok i sum en samfunnsøkonomisk fordel*», forklarer respondenten.

Vegvesenet forklarer at det må foretas noe aktivt for å få ryddet opp i hjemmelen. Det foregår ikke noe automatisk ved håndtering av dødsbo. Det foreligger ikke en plikt til å registrere kontaktinstans når noen bortfaller. Dette resulterer i at det er krevende å finne ut hvem som

skal kontaktes. Vegvesenet mener det burde legges inn kontaktinformasjon til arvingene på kontaktinstans i matrikkelen. Kontaktinstansen burde legges inn med personnummer, slik at man får en adresse. Informasjonen gjør det mulig å vite hvem man skal forholde seg til. Personnummeret er kryptert i matrikkelen. Deler av personnummeret står oppført, med koding på slutten. Det er utløser dermed ikke en problematikk rundt personvern.

Pr. i dag legges det i enkelte tilfeller inn kontaktinformasjon i matrikkelen på adressefeltet, kommenterer respondenten fra Vegvesenet. Det er forskjell på å legge inn kontaktinformasjon under kontaktinstans og adressefelt. Hvis man søker på kontaktinstans ved et dødsfall, vil alle eiendommer til, for eksempel en ektefelle dukke opp. Det er ikke tilfellet hvis kontaktinformasjon står i adressefeltet. Informasjonen som fremkommer av kontaktinstans er ikke en juridisk informasjon. Det har ingen rettslig betydning hvem som står oppført der. Det er ren adresse og kontaktinformasjon, og en praktisk løsning for å vite hvem man skal få tak i. Respondenten kommer ikke på noe i matrikkelloven, som gjør at tiltaket ikke skulle vært mulig. Det blir heller ikke nødvendig med et lovendringsforslag i den forbindelse, nevner respondenten.

Areal og Eiendom AS mener det må komme en lov om frist for å skifte dødsbo.

#### *Flere deklarasjonelle bestemmelser om gjennomføringen av privat skifte*

Areal og Eiendom AS og Vegvesenet mener at klare og fullstendige oppskrifter hjelper.

#### *Implementere tekniske løsninger som gjør at dødsbokkontaktinformasjonen registreres elektronisk i matrikkelen*

Grunnerververne er positive til forslaget. Areal og Eiendom AS synes det er en «kjempe fin» løsning som hadde spart de for 1/3 av arbeidet. Det hjelper å vite hvem man skal forholde seg til. På en annen side hjelper det ikke å ha en kontaktperson om vedkommende ikke har en fullmakt til å bestemme over boet, legger respondenten til. Hafslund peker på at det bør foreligge et visst vern om de som ikke ønsker at kontaktinformasjon skal være offentlig tilgjengelig. Vegvesenet mener det er en løsning som vil løse «veldig mye». Det vil ikke løse de gamle dødsboene, «for de må vi ta underveis, men fremover og vi må se fremover».

Respondenten legger til at utfordringen kan være problematikken omkring personvern. Bane NOR Trondheim mener forslaget er lurt.

### *Meldeplikt*

Vegvesenet oppfatter forslaget som en god løsning. Det dekkes av forslaget respondenten la frem, ved å legge inn en kontaktinstans. Areal og Eiendom AS mener forslaget ikke kan være negativt. Respondenten er skeptisk i forhold til at landbruksmyndighetene eller kommunen ikke har noen tvangsmidler. I den anledning undrer respondenten på hva konsekvensene skulle være av at boet ikke ble fulgt opp. Det kan hende at man purrer på noen som ikke vil skifte, siden konsekvensen av å skifte kan være negative. Man kan risikere å purre i «100 år», uten at det blir foretatt noe. Meldeplikten vil føre til enda mer byråkrati, hevder respondenten. Hafslund er positiv til meldeplikten. Respondenten mener at lovverket kan legge mer press på landbrukseiendommer, som ligger under dødsbo. Det er store samfunnsøkonomiske og sosiale konsekvenser av å ha landbrukseiendommer under dødsbo, påpeker respondenten. Bane NOR Trondheim er av den oppfatning at hvis forslaget ikke innebærer tvangskraft, blir oppfølgingen kun for å mase. Det kan fungere i noen tilfeller. Det trengs en plikt og en tvang for å gjennomføre et 100 % bra tiltak, gir respondenten uttrykk for.

### *Ektefelle eller slektning får plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene hvis det er en landbrukseiendom i boet*

Vegvesenet stemmer ikke for forslaget. Respondenten mener man burde holde på tingretten. Det er varierende forhold og personer som sitter igjen med et bo. Det er «*mange nok andre ting å ta hånd om*», og det er stor fare for at det glipper. Respondenten støtter ikke om å lage løsninger som skaper problemer. Areal og Eiendom AS synes forslaget høres voldsomt ut. Det blir «*masete*» og folk vil kanskje ikke skjønne nytten av det. «*Hvis man ikke får folk til å skifte, skjønner jeg ikke hvordan vi skal få dem til å melde i fra*», bemerker respondenten.

### *Overgang fra avdøde til et dødsbo er å anse som et erverv i konsesjonsloven, og som eier i jordloven*

Areal og Eiendom AS mener forslaget kun leder til kaos. Hvis det er snakk om boplikt, blir det problematisk i forhold til hvilke arvinger som skal bo der. Respondenten har hatt en sak med 40 arvinger, som eier 1/356 del hver, «*Hvem av de skal bo der? Skal de bo der en uke hver i året?*», uttrykker respondenten spørrende. Vegvesenet later til at forslaget kan bli problematisk. «*Magefølelsen og fornuften sier nei*», uttrykker respondenten.

### *Landbruksmyndighetene bør få en begrenset anledning til å begjære offentlig skifte dersom ikke boet er overtatt til privat skifte innen en frist*

Hafslund mener frister er en god måte for å ivareta landbrukseiendommene under dødsbo. Fristene må være rimelige og mulige å overholde. For korte frister utløper en viss inngripen i eiendomsretten og privatretten, bemerker respondenten. Vegvesenet synes forslaget høres drastisk ut. Respondenten skjønner ikke hvorfor det begrenses til landbruksmyndighetene.

*Sette tidsfrister:*

*-Innføre tidsfrist for privat skifte av eiendom som eies av dødsbo*

Vegvesenet mener forslaget burde vurderes. «*En mild dytt om at det finnes tidsfrist, er jeg nok for*», meddeler respondenten. Generelt er grunnerververne for tiltaket.

*-Sanksjoner i form av bøter dersom det private skiftet ikke blir gjennomført innen en frist*

Grunnerververne er ikke tilhengere av denne formen for sanksjon, for at et skifte ikke blir gjennomført. Areal og Eiendom AS hevder at forslaget ikke gir garanti for at det blir skiftet. Hafslund tror ikke det er gjennomførbart og det må forankres i et lovverk, som gir denne myndigheten til stat eller kommune. Gjennomslagskraften til en slik sanksjon, tror respondenten er liten. Vegvesenet mener det blir problematisk med tanke på hvem man skal bøtelegges. «*Skal man bøtelegge den stakkars arvingen i Amerika?*», undrer respondenten.

*-Privat skifte går til offentlig skifte om det ikke blir gjennomført innen en frist*

Hafslund mener en bør være forsiktig med å gjennomføre forslaget. Det kan være mange årsaker til at man ikke klarer å opprettholde en frist. Det kan være familiære forhold som gjør dette krevende. Areal og Eiendom AS synes forslaget «*høres bra ut*». Respondenten tilføyer at det burde gis en lenger frist enn det danske på 13 måneder. Vegvesenet synes også 13 måneders frist er i underkant. Respondenten fra Vegvesenet mener at forslaget kan bli byråkratiserende. Det betyr mer jobb for tingretten, som egentlig ikke behøver flere arbeidsoppgaver. Forslaget er inngripende, så det blir en kost-nytte-avveining. Det må være et «*så stort problem*» at det må løses på en eller annen måte, uttrykker respondenten.

*Tinglysingsplikt*

Bane NOR Trondheim indikerer at en tinglysingsplikt må til. Hafslund mener tinglysingsplikt

vil være inngripende i eiendomsretten. På en annen side legger respondenten til at det er et godt virkemiddel for informasjon til offentligheten og andre med interesse.

Vegvesenet oppfatter tinglysingsplikt som «*quick fix*». Respondenten mener det vil skape mer problemer enn det løser. Respondenten stemmer nei, og tenker at det ikke løser noe som ikke kan løses på annen måte. Det er for inngripende og skaper problemer for arvingene, hevder respondenten. Videre er det ingen garanti for at arvingene får lik brøkdel av boet. Arvingene er fritatt for dokumentavgift i første ledd. Det blir utfordrende for arvingene på et tidlig tidspunkt å ta stilling til deres brøkdel, ettersom utfallet av brøkdelen vil ha stor betydning for dokumentavgiften i andre ledd. Kontaktinstans vil løse «*akkurat det samme*», ved at man vet hvem man skal forholde seg til. «*En forenkling for en part, som gjør ting veldig mye verre for andre, er ingen god løsning*», uttrykker respondenten. Forslaget vil forenkle/avskaffe utfordringene for brukere av eiendomsregisteret, men gjøre det verre for privatpersoner.

Areal og Eiendom AS tenker forslaget kan være lurt. Konflikten som eventuelt fører til at arvingene ikke blir enige, og får skiftet vil uansett være der, om man får skiftet eller ikke. Tiltaket vil løse en liten del ved å få skiftet matrikkelført. Respondenten fremhever at det ikke blir så populært å tinglyse to ganger.

#### *Annet å tilføye*

Hafslund tilføyer at det er et vanskelig tema. Det er et viktig tema som skaper problemer i forvaltningen. Respondenten er av den oppfatningen at uoppgjorte dødsbo må ligge hos politiske hold. Det må være vilje og økonomisk handlekraft som er forankret i lovverk, for å få en løsning som gir en samfunnsmessig nytte, «*uten å ødelegge eiendomsretten vi har og som vi skal være stolte av*», formidler respondenten.

## **4.7. Skogbruksaktører**

### **4.7.1. Utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører**

For skogbruksaktørene representerer ikke uoppgjorte dødsbo en utfordring i deres arbeidshverdag. Det oppstår utfordringer for interessene de fremmer, herunder blant annet skogeiere og/eller bønder.

Norges Skogeierforbund er opptatt av landbrukseiendom som blir liggende som dødsbo. Respondenten forklarer at det kan føre til at eiendommen forfaller, og at ressursene på eiendommen blir dårlig utnyttet. Familier som gjerne kunne tenkt seg å bo på bygda, får ikke tilgang til eiendommer, som normalt sett burde vært omsatt. Det kan skape problemer for naboer/lokalsamfunn/storsamfunn. Alle tiltak som krever samtykke fra hjemmelshavere vil være problematisk, for eksempel å bygge skogsbilveg over en eiendom. Det kan også være andre fellestiltak, f.eks. jakt, annen utnyttning av utmarka, og frivillig vern som blir krevende å gjennomføre, hvis man ikke får tak i arvinger.

Respondenten fra Norges Skogeierforbund har eksempler på eiendommer som blir liggende så lenge under dødsbo, at det blir vanskelig å spore opp de rette arvingene. I noen tilfeller finnes det ikke arvinger. Det kan være at arvingene er døde, eller at man ikke vet hvor det er blitt av dem. Ved slike tilfeller stopper alle tiltak opp, som krever tillatelse fra arvinger, bemerker respondenten. Det kan føre til at man ikke får til nødvendig utvikling av næringsvirksomheten i bygda. Respondenten har også eksempler på skogsområder som burde vært vernet, men hvor vernet stopper opp, som følge av at ingen kan underskrive dokumentene. I andre tilfeller finner man arvingene. Det kan imidlertid kreve mye tid å spore opp alle, og å innhente samtykke fra samtlige. Respondenten har eksempler på dødsbo med ca. 40 arvinger, og dødsbo med arvinger i andre og tredje generasjon. I slike situasjoner kan saken bli krevende.

Norges Bondelag mener landbrukseiendommer under dødsbo har en betydning for den totale ressursutnyttelsen i distriktene. Landbrukseiendommer som eies av dødsbo blir ofte stående lenge ubebodd, uten tilstrekkelig vedlikehold, og uten at jorda hodes i hevd. Dødsbo kan gi uklare eierforhold til landbrukseiendom. Det kan føre til at jordbrukseiendommer blir liggende ubenyttet, som har uheldige konsekvenser. Respondenten peker på at det lukker muligheten for andre interessenter å drifte eiendommen.

NORSKOG møter saker med uoppgjorte dødsbo daglig. Skogbruket inngår daglig avtaler om kjøp av tømmer. I den anledning møter de stadig problemstillingen at tømmerseiger og hjemmelshaver ikke stemmer overens. NORSKOG har laget rutiner for dette, som en del av daglig drift, og har ikke fått tilbakemelding om problemer. Enker i uskiftet bo er typisk, og det forårsaker ikke noe problem. Respondenten peker på at de som selger tømmer fra dødsbo, kun trenger å legge frem skifteattesten. Ved tømmerkjøp skal ikke grunnbokshjemmelen

overføres, dermed blir ikke problemstillingen aktualisert. Der det drives kommersiell tømmerdrift er det ikke noe problem, men det er vanskelig å måle, bemerker respondenten. Uoppgjorte dødsbo er ikke en viktig problemstilling for NORSKOG. Respondenten meddeler at feil og mangler i matrikkelen er et generelt og gjennomgående fenomen som kan føre til et visst næringstap. Men problemet med dødsbo utgjør neppe noen stor andel av problemene med feil i matrikkel. NORSKOG opplever derfor ikke dødsbo som et operativt problem.

#### **4.7.2. Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører**

NORSKOG hevder at «*elefanten i rommet er boplikten*». Ved å innføre en tinglysningsplikt vil kommunene lettere kunne håndheve boplikten. Respondenten, som for øvrig næringspolitisk ikke er noen tilhenger av boplikt, tror mange av argumentene som hevdes å eksistere med dødsbo i landbruket, reelt sett har med boplikt å gjøre. Motsatt vil en avskaffelse av boplikten føre til at arvinger bare vil tinglyse hjemmelsovergang, og da vil problemet med dødsbo mer eller mindre kunne bli borte. NORSKOG har en rutine på kontrahering av oppdrag, at det kreves at selger legitimerer seg: dvs. krever for eksempel skifteattest/kjøpekontrakt. Kunden har ansvaret for dette. Det går som regel «*greit*». Det hender at respondenten hjelper kunden med å si hvor de finner skifteattesten, eller hjelper til med en hjemmelsovergang.

Norges Skogeierforbund opplyser om at landbruksmyndighetene har praktisert regelen om at dødsbo i landbruket anses som et tingsrettslig sameie etter tre år. Respondenten mener det løser noen av problemene, men ikke alle. Respondenten erfarer at sameie ikke er noen god eierform. Det kan være krevende å få alle sameierne til å bli enige om hva som skal gjøres.

På spørsmålet om det er noe med utviklingen av dagens samfunn som gjør at uoppgjorte dødsbo har blitt en større utfordring enn før, det forskjellige meninger blant skogbruksaktørene. Norges Skogeierforbund henviser til statistikk, der det fremgår at antall landbrukseiendom under dødsbo er noenlunde stabilt fra 2014-2017, jf. vedlegg 12. Det er gjort en del endringer i lovverket, som burde tilsi at problemet kunne vært mindre. For eksempel muligheten til å dele bruket, legge jorda til et annet aktivt bruk, men samtidig beholde boligen selv. Respondenten tilføyer at de hittil ikke ser de store effektene av endringene. Norges Bondelag har et inntrykk av at antall uoppgjorte dødsbo, som inneholder landbrukseiendom er økende. NORSKOG hevder at boplikten er årsaken til at uoppgjorte

dødsbo blir en utfordring. Respondenten ser at uoppgjorte dødsbo kan bli et økende problem, som følge av urbaniseringen.

#### **4.7.3. Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere**

Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund mener dagens situasjon ikke er tilfredsstillende, og at noe burde gjøres. Begge aktørene ønsker en frist for hvor lenge en landbrukseiendom kan eies av dødsbo.

Norges Bondelag ønsker primært at det skal innføres en tidsfrist for gjennomføring av dødsboskifter, der boet inneholder en landbrukseiendom. En tidsfrist for gjennomføring av dødsboskifte vil trolig medføre at færre landbrukseiendommer blir stående ubebodd, uten tilstrekkelig vedlikehold, og uten at jorda holdes i hevd. Når det gjelder lengden på tidsfristen, bør den settes slik at arvingene får mulighet til å ordne opp boet selv. Respondenten ser for seg en ordning tilsvarende den svenske. Dersom Stortinget ikke ønsker å lovfeste en tidsfrist for skifte av dødsbo som inneholder landbrukseiendom, ønsker Norges Bondelag at landbruksmyndighetene får hjemmel til å sette en tidsfrist for gjennomføring av dødsboskifte. Det vil gi nødvendige grep for å ivareta bo- og driveplikten, og behovet for tilgang til landbruksressurser, uttrykker respondenten.

Norges Skogeierforbund favoriserer den svenske modellen med fire års tidsfrist for skifte. Respondenten mener det er et godt tiltak som «*tvinger*» frem et skifte. Det foregår på en hensynsfull måte, som følge av den lange tidsfristen. Alle bør klare å skifte eiendommen innen den tid, uttrykker respondenten. Respondenten tror en regel, tilsvarende den svenske vil ha god effekt. Fylkesmannen bør være ansvarlig instans i den sammenheng, og ikke de enkelte kommunene. Det sikrer nødvendig avstand til de berørte partene, som igjen sikrer en effektiv saksbehandling. Sverige viser til at problemet med landbrukseiendommer under dødsbo er minimale, etter at de innførte loven. «*Det samme tror jeg vil skje i Norge*», antar respondenten.

Norges Bondelag ønsker ikke å ha noen mening om de konkrete forslagene, ettersom de har et ønske om at det innføres en tidsfrist for skifte av dødsbo. Norges Skogeierforbund mener «*helt klart*» at det beste tiltaket er å innføre en tidsfrist for skifte. Respondenten mener de



andre tiltakene er «teoretiske øvelser» som de kan mene noe om, men det presiseres at det ikke bør komme i stedet for å sette en tidsfrist for skifte av landbrukseiendom.

#### *Flere deklarasjonsbestemmelser om gjennomføringen av privat skifte*

NORSKOG mener forslaget har «noe for seg». Respondenten tenker det er « greit » at dødsboene får mer veiledning. Det er mye uvitenhet i dag, bemerker respondenten.

#### *Implementere tekniske løsninger som gjør at dødsbokkontaktinformasjonen registreres elektronisk i matrikkelen*

Norges Skogeierforbund synes forslaget høres fornuftig ut. NORSKOG synes det er « rart » at det innføres en regel som legitimerer sameier. Respondenten mener forslaget vil generere flere problemer i forhold til sameier. På en annen side peker respondenten på at det vil løse mange problemstillinger, hovedsakelig det offentliges problem. Respondenten betrakter forslaget som en « interessant idé ».

#### *Meldeplikt*

Norges Skogeierforbund mener den eneste fordelen med meldeplikt er kunnskap om hvem som er arvinger i boet. Respondenten mener effekten av regelen vil være liten, som følge av at det ikke finnes virkemidler for kommunen til å gjøre noe med situasjonen. NORSKOG mener det « ligger ett eller annet på informasjonssiden som kan være bra ». Respondenten finner forslaget interessant, men at det kan bli kostnadskrevenende. Norges Bondelag synes ikke noe særlig om forslaget. Respondenten mener at manglende sanksjonsmuligheter er uheldig.

#### *Ektefelle eller slektning får plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene hvis det er en landbrukseiendom i boet*

NORSKOG antar at hvis selvskiftende arvinger ikke klarer å skifte boet, vil det bli problematisk å tillegge dem en ny plikt. Norges Skogeierforbund mener det er uinteressant at landbruksmyndighetene får vite hvem som er arvinger, så lenge de ikke kan iverksette noen tiltak.

#### *Overgang fra avdøde til et dødsbo er å anse som et erverv i konsesjonsloven, og som eier i jordloven*

Norges Skogeierforbund tenker det kan være en løsning. Respondenten peker på at forslaget

skaper problemer med å ilegge dødsbo boplikt.

*Landbruksmyndighetene bør få en begrenset anledning til å begjære offentlig skifte dersom ikke boet er overtatt til privat skifte innen en frist*

Norges Skogeierforbund mener forslaget er en mulighet. Svakheten med tiltaket er at det sannsynligvis vil være kommunal landbruksmyndighet som blir ansvarlig for oppgaven. Vedkommende kjenner som regel folk i bygda. Det kan føre til at det blir krevende å følge opp regelen pga. menneskelige hensyn. En objektiv regel vil være enklere å praktisere, hevder respondenten. NORSKOG mener at samfunnet ikke vil ha et slikt tiltak, og at det er for inngripende.

*Sette tidsfrister:*

*-Innføre tidsfrist for privat skifte av eiendom som eies av dødsbo*

*-Privat skifte går til offentlig skifte om det ikke blir gjennomført innen en frist*

Norges Skogeierforbund tenker at forslaget er en mulighet. Respondenten antar at forslaget oppleves som mer dramatisk enn den svenske modellen. Dansk modell med lengre frist for gjennomføring av skifte er en mulighet. NORSKOG synes forslaget er interessant å utrede.

*Tinglysingsplikt*

NORSKOG mener tiltaket vil være for inngripende.

*Annet å tilføye*

NORSKOG synes debatten om dødsbo i landbruket er overdrevet. Problemstillingen med feil i matrikkelen er et generelt og overgripende problem, som antakelig har en betydelig samfunnsmessig effekt. Det er lite sannsynlig at dette problemet er større for landbrukseiendommer enn for andre eiendommer. Det er snarere et «lavverdi-eiendomsproblem». Mange av tiltakene som hevdes å være problematiske å gjennomføre med dødsbo i landbruket, finnes det tvangsmidler for (jordskifte, ekspropriasjon mm). Uoppgjorte dødsbo er en konsekvens av at det ikke er tinglysingsplikt. Respondenten understreker at en rekke dødsbo i landbruket er ikke-tinglyste eierskifter, slik som uskiftet bo eller sameier. Man må passe på å ikke lage omfattende regler, som har små virkninger. Problemstillingen med eiendommer med lav verdi vil eksistere, selv om man innfører tvangsmidler av ulik art.

Respondenten er usikker på hvor store samfunnsmessige uoppgjorte dødsbo i landbruket egentlig medfører. «*Kan uoppgjorte dødsbo være noe man bare må leve med?*», legger respondenten til.

#### **4.8. Kartverket, Skatteetaten og Domstoladministrasjonen**

##### **4.8.1. Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere**

###### *Kartverket*

Respondenten fra Kartverket er skeptisk til å registrere én kontaktperson i matrikkelen. Respondenten viser til tidligere rettspraksis, der det var gått lang tid, og en av arvingene fikk tilkjent hjemmelen. Det var flere forhold som det ble vektlagt, blant annet at vedkommende hadde investert i eiendommen. Det faktum at vedkommende var oppført som kontaktperson for kommunale avgifter ble trukket inn. Det var ikke avgjørende, men interessant sett med «*matrikkeløyne*», at registrering av kontaktperson for dødsbo kan få betydning for hvem som blir tilkjent eierskap, ved tvist mellom arvingene. Det er en påminnelse om å tenke «*langsiktig og prinsipielt*», i forhold til å legge inn kontaktperson i matrikkelen, forklarer respondenten.

Respondenten har forståelse for at brukere av eiendomsregisteret ønsker å få dødsbokkontaktinformasjon inn i matrikkelen. «*Sett fra meg som systemeier av matrikkelen, så er jeg skeptisk til en løsning som innebærer at dette registreres i matrikkelen*», uttrykker respondenten. Bakgrunnen for oppfatningen er at matrikkelinformasjon benyttes i flere anledninger, hvor det kreves involvering av samtlige som anses som eiere. Ved flere prosesser, slik som grunnverv eller oppmålingsforretning med grensejustering, vil det være krav til at samtlige arvinger til eiendommer er involvert, og samtykker i saken. Respondenten frykter at dette kan bli oversett, både av diverse myndigheter og dødsbo, hvis det kun registreres én kontakt for et dødsbo. Respondenten er derfor av den oppfatning at matrikkelen og grunnboka må ha et én til én- forhold, når det gjelder eierskap. Matrikkelen skal ikke legges opp til å vise kontaktinformasjon som ikke hentes fra grunnboka, bemerker respondenten.

Respondenten anser en registrering i matrikkelen, herunder en publisering av dødsbokkontaktinformasjon fra f.eks. Lovisa, som den minst ønskelige løsningen å gå videre med. Respondenten ser for seg følgende to løsninger.

- 1) Respondenten mener at hvis man finner en løsning som kan registreres i grunnboka, er det i orden at denne overføres fra grunnboka til matrikkelen. Det må gjøres på en slik måte at denne informasjonen også slettes eller endres i matrikkelen, hvis sletting eller endring av informasjonen gjøres i grunnboka. Respondenten vil sikre et én til én-forhold mellom dødsbokkontaktinformasjon i grunnbok og matrikkel.
  
- 2) Respondenten ser for seg et forslag hvor registrering av dødsbokkontaktinformasjon legges inn i Folkeregisteret eller Elida. Respondenten illustrerer et eksempel, hvor f.eks. «Peder Ås dør, og han er eier eiendommene 0540-gnr.103, bnr. 100. Det legges inn informasjon om at Peder Ås er hjemmelshaver til 0540-103/100». Videre legges det inn at «Anne Ås» er kontaktperson for dødsboet. Matrikelnumrene Peder Ås står som hjemmelshaver for registreres sammen med informasjon om kontaktperson for dødsboet. Det kan utvikles løsninger/grensesnitt/API'er der eksempelvis en naboliste henter slik kontaktpersoninformasjon fra Folkeregister, Elida eller et annet aktuelt register. Løsningen sikrer at dødsbokkontaktinformasjonen blir tilgjengelig, og koblet til det aktuelle matrikelnummeret. Det forhindrer en registrering i matrikkelen, hvor det kan oppstå «avvik» i oppfatningen av eierskap, ut fra forskjellig informasjon i henholdsvis grunnbok og matrikkel. Videre gis det uttrykk for at det kan føre til at flere folk ikke tinglyser, på grunn av lett tilgjengelig kontaktinformasjon i matrikkelen.

Oppsummert vil respondenten hindre dødsbokkontaktinformasjon i matrikkelen. Respondenten mener det kan være en løsning å legge inn en link i matrikkelen til dødsbokkontaktinformasjon. Linken kan føre bruker av kontaktinformasjon til Folkeregisteret eller Elida, hvor brukeren må registrere og legitimere seg for å få tilgang til informasjonen.

#### *Skatteetaten*

Respondenten fra Skatteetaten forklarer at brukere av det moderniserte Folkeregisteret vil, når det er ferdig utviklet, kunne hente kontaktopplysninger av dødsbo ved å gjøre oppslag, eller lytte til en hendelsesliste, der kontaktopplysninger vil bli gjort tilgjengelig etter hvert som de mottas fra tingrettene. Respondenten hevder at brukere av det moderniserte Folkeregisteret ikke vil ha noen utfordringer knyttet til dødsbokkontaktopplysninger, etter at det er ferdig utviklet.

Det er en forutsetning at aktøren har rettigheter til innsyn av opplysningene. Hvis aktøren ikke har tilgang til taushetsbelagte opplysninger (dødsbokkontaktinformasjon), kan de gå til eget departement, for å foreta en vurdering, forklarer respondenten. Hvis departementet mener aktøren burde få innsyn i opplysningene, så skriver de et begrunnet behov for endring av eventuelle lover/forskrifter, med støtte fra direktoratet. Behandlingen går på normal måte som ved lovendringsforslag. Det kan bli en ganske omfattende prosess å få lov hjemmel, bemerker respondenten.

### *Domstoladministrasjonen*

Respondenten fra Domstolsadministrasjonen forklarer at det på nåværende tidspunkt ikke registreres dødsbokkontakt i Folkeregisteret. Når dette er på plass i 2019, «*ligger veien åpen*» for å implementere tekniske løsninger som gjør at matrikkelen kan nyttiggjøre seg av denne informasjonen.

## **4.9. Oppsummering av tiltak**

I tabellen nedenfor har jeg fremstilt fordelingen av resultatene fra empirien, i forhold til den siste delproblemstilling omkring tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. Empirien viser at respondentene favoriserer innføring av tidsfrister og plikter. Videre viser tabellen at respondentene er positive til implementering av tekniske løsninger av dødsbokkontaktinformasjon. Forslaget om at ektefelle eller slektning får plikt til å melde fra til kommunen/landbruksmyndighetene, fremstår som den minst ønskelige løsningen.

Tiltak	Antall respondenter		
	Pro	Contra	Ingen formening/ingen svar
<i>Flere deklarasjonsbestemmelser om gjennomføringen av privat skifte</i>	5	4	7
<i>Meldeplikt</i>	4	7	5
<i>Ektefelle eller slektning får plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene</i>		11	5
<i>Overgang fra avdøde til et dødsbo er å anse som et erverv i konsesjonsloven</i>	2	7	7
<i>Landbruksmyndighetene får begrenset anledning til å begjære offentlig skifte</i>	5	5	6
<i>Innføre tidsfrist for privat skifte av eiendom som eies av dødsbo;</i>	13		3
<i>Sanksjoner i form av bøter dersom det private skiftet ikke blir gjennomført innen en frist</i>	6	3	7
<i>Privat skifte går til offentlig skifte om det ikke blir gjennomført innen en frist</i>	8	1	7
<i>Tinglysingsplikt</i>	10	1	5
<i>Implementere tekniske løsninger av dødsbokkontaktinformasjonen</i>	11	1	4

Tabell 2: Oversikt over resultat av delproblemstilling tre.

Det presiseres at seks respondenter ikke er regnet med i tabellen. Blant annet Kartverket, Skatteetaten og DA, ettersom tiltakene ikke ble gjennomgått med nevnte aktører. For de øvrige tre respondentene var ikke delproblemstillingen aktuell.

## **Del IV: Analyse**

### **Kapittel 5: Drøfting av datainnsamling**

#### **5.1. Innledning**

I dette kapitlet vil fremgangsmåten i analysearbeidet bli presentert. Jeg vil først vurdere etiske problemstillinger i forbindelse med datainnsamlingen. Videre vurderes kvaliteten på undersøkelsene opp mot studiens reliabilitet og validitet.

#### **5.2. Etikk og ansvar**

Etikk handler om prinsipper, regler og retningslinjer for vurdering av om handlinger er riktige eller gale (Johannessen et al., 2011, s. 93). Etter personopplysningsloven har jeg en plikt til å ikke misbruke respondentenes opplysninger, og sitere respondentene slik informasjonen faktisk fremkom. Det er en del av studien å forholde seg til institusjoner, som personvernombudet. Studien innebærer informasjon om identifiserbare enkeltpersoner, og dette impliserer juridiske forhold som måtte avklares. Ifølge lov om behandling av personopplysninger utløses meldeplikt hvis prosjektet omfatter behandling av personopplysninger og opplysningene helt eller delvis lagres elektronisk (Johannessen et al., 2011, s. 98).

Det oppstod etiske problemstillinger i denne studien, siden den berører mennesker. I forbindelse med datainnsamlingen fikk jeg tilgang til informasjon og personlig kjennskap til respondentene. Informasjonen og det personlige kjennskapet jeg fikk av respondentene var ikke sensitive opplysninger. Informasjonen baserte seg på respondentens arbeidserfaringer omkring studiens tema. Jeg mener at studiens tema belyses uten at det får etiske uforsvarlige konsekvenser for enkeltmennesker eller grupper av mennesker. De etiske problemstillingene som gjorde seg gjeldende var lagring av informasjon om respondentene og deres mulige begrensede anonymitet. På bakgrunn av disse problemstillingene informerte jeg eksplisitt at deres deltagelse var frivillig. Siden studien kunne identifisere respondentene ved publisering av deres arbeidsplass, innhentet jeg samtykke fra samtlige. Ved to tilfeller informerte respondentene om noe de ikke ville at skulle publiseres i studien, som jeg respekterte.

Jeg valgte å oversende samtlige respondenter et utkast av hva jeg ville publisere i studien. Respondentene fikk anledning til å dobbeltsjekke at alle opplysningene stemte og utelukke informasjon om de ønsket det. Det var tidkrevende, men jeg ønsket å legge til rette for at respondentene hadde kontroll over hva som skulle publiseres når de kunne indentifiseres. For å opprettholde respondentenes tillit, vil all data omkring deres intervju bli slettet etter prosjektslutt.

### **5.3. Vurdering av datainnsamling**

#### **5.3.1. Datakvalitet**

Kvalitative undersøkelser må undersøkes på en annen måte enn kvantitative undersøkelser. Det opereres med begrepene pålitelighet, troverdighet, overførbarhet og bekreftbarhet som mål på kvalitet i kvalitative undersøkelsesopplegg (Johannessen et al., 2011, s. 243).

#### **5.3.2. Pålitelighet**

Pålitelighet, også kalt reliabilitet innebærer graden av etterprøvbarehet i studien. Det innebærer at alt fra kildene vi påberoper oss, metodene vi anvender og de konklusjoner vi trekker, skal kunne etterprøves. Graden av etterprøvbarehet måles ut fra å gjennomføre gjentakende studie og oppnå et tilvarende resultat (Askheim & Grenness, 2008, s. 22). Innenfor kvalitativ forskning er krav om pålitelighet ikke uten videre enkelt. For det første har jeg ikke benyttet meg av strukturerte datainnsamlingsteknikker. Samtalen med respondentene har styrt datainnsamlingen. Samtaler er ofte vanskelige å etterprøve. Det er mange forhold som spiller inn, blant annet intervjuers opptreden, lokasjon og tilnærming til respondentene.

Jeg forsøkte å gjøre samtalene best mulig etterprøvbare, men det var krevende. Ofte var det en del subjektive forhold som dukket opp i intervjuene. Jeg la til rette for at spørsmålene ikke skulle være gjenstand for mistolkning. Ved noen anledninger gjentok jeg det respondentene fortalte, forklarte begreper og stilte oppfølgingsspørsmål for å forsikre meg om at den oppfattede informasjonen stemte. Jeg har forsøkt å øke graden av pålitelighet ved å tilrettelegge for disse faktorene. For det andre bruker man som forsker seg selv om instrument. Det finnes ingen andre som har nøyaktig samme erfaringsbakgrunn som meg, og ingen andre kan derfor inneha de samme forutsetningene (Johannessen et al., 2011, s. 243).



Måten jeg har styrket påliteligheten i å gi leseren en inngående beskrivelse av konteksten. Jeg har forsøkt å skrive en åpen og detaljert fremstilling av fremgangsmåten under hele studien. Data jeg har benyttet meg av fra kommentarutgaver, lover, bøker og andre tidsskrifter har en nokså stor grad av pålitelighet

### 5.3.3. Troverdighet

Troverdighet i kvalitative undersøkelser handler om i hvilken grad forskerens framgangsmåter og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten (Johannessen et al., 2011, s. 244). Validitet blir også brukt som term på troverdighet. For å evaluere graden av troverdighet i studien, må jeg se på sammenhengen mellom problemstillingen, metoden, gjennomføringen og resultatene jeg kom frem til (Askheim & Grenness, 2008, s. 24). Det er krevende å evaluere studiens troverdighet og det er flere faktorer jeg må vurdere. Under analyse av transkripsjonene måtte jeg redusere data til kun de relevante opplysningene knyttet til problemstillingene i studien. Dataene er kategorisert ut fra hvert enkelt spørsmål, tilhørende hver enkelt delproblemstilling.

Vurderingsskjevhet påvirker studiens troverdighet. Vurderingsskjevhet dreier seg om systematiske feil i innsamling, analyse, tolkning og publisering av data. Respondentenes utsagn kan for eksempel være pålitelige eller upålitelige. Forskeren påvirker både respondent og setting ved å være til stede, definert som intervju effekt (Johannessen et al., 2011, s. 245). Intervju effekten kan ha påvirket respondentens svar gjennom mine holdninger, min opptreden, mitt kroppsspråk og stemmeleie. Jeg forsøkte å være objektiv og nøytral, men det var krevende å behandle respondenter på en tilnærmet lik måte. All informasjon siles gjennom forskeren og vil dermed i større eller mindre grad vil være subjektiv (ibid.). Det har jeg forhindret ved at respondentene har kvalitetssikret materialet fra intervjuene før publisering. Videre er utvalget av en definert målgruppe med profesjonelle aktører, som er definert ut ifra problemstillingen, som er med på å styrke troverdigheten.

Det opereres med flere former for skjevheter eller metodefeil, og jeg vil ta for meg de relevante for min studie. *Utvalgsskjevhet*: systematiske skjevheter i respondentutvalget (Johannessen et al., 2011, s. 245). Det kan være at noen grupper var underrepresentert i min studie, eller ikke har blitt tatt med i det hele tatt. Jeg hadde anledning til å intervju flere respondenter, men jeg måtte begrense antall respondenter som følge av studiens

tidsbegrensning. Jeg synes utvalget er representativt, hvor utvalget representerer problemstillingen ut fra forskjellige ståsteder. Gjennom strategisk utvelgelse har jeg sikret at respondentene ga den nødvendige informasjonen om temaet for studien.

*Kognitiv skjevhet:* Det finnes et stort antall kognitive tilbøyeligheter i måten mennesker samhandler på (Johannessen et al., 2011, s. 246). Jeg var oppmerksom på å ikke tolke respondentenes synspunkt i favør med studiens problemstilling. Mennesker har en tendens til å søke og tolke informasjon slik at den støtter egne synspunkter og meninger (ibid.). Jeg forsøkte å ikke la subjektivitet stå i veien for ny viten.

Oppsummert har jeg tatt i bruk to teknikker for å øke troverdigheten i studien. Jeg investerte tid på å bli kjent med tema for studien før jeg oppstart av intervjuene. På denne måten ble det enklere å skille mellom relevant og ikke relevant informasjon, og bygge opp tillit og respekt ovenfor respondentene. Dette blir omtalt som *vedvarende observasjon* (Johannessen et al., 2011, s. 247). Den andre teknikken jeg benyttet med av var kvalitetssikring. Gjennom kvalitetssikring formidlet jeg resultatene til respondentene for å bekrefte resultatene. Avslutningsvis reflekterer mine funn og resultater formålet med studien, som er med på å styrke graden av troverdighet. En kvantitativ tilnærming kunne i tillegg ha bidratt med å øke sikkerheten til dataene.

Validitet (troverdighet) deles gjerne i ekstern- og intern validitet. Intern validitet dreier seg om hvorvidt studien er egnet til å påvise årsakssammenhenger eller ikke. En god intern validitet gir grunnlag for å slutte at en påvirkning har, eller ikke har effekt (Johannessen et al., 2011, s. 365). Intern validitet betegner med andre ord hvor troverdige resultatene er. Studiens utvalgsstørrelse og strategiske utvalg er to forhold som har vært med på å styrke studiens interne validitet.

Ekstern validitet handler om hvorvidt resultatene fra undersøkelsen kan generaliseres eller overføres til andre settinger enn det som er studert (Johannessen et al., 2011, s. 367). Det er krevende å oppnå ekstern validitet i kvalitative undersøkelser. Jeg har forsøkt å oppnå en høyere ekstern validitet i studien ved å ha en stor utvalgsstørrelse, ut fra forskjellige geografiske områder og arbeidsområder. Det finnes ingen andre studier som viser utfordringer knyttet til dødsbo, ut fra et generelt perspektiv. Det foreligger heller ikke noen studier som presenterer tiltak for å bøte på utfordringene dette medfører. Det er individuelt hva

respondentene anser som utfordringer, ut ifra deres respektive arbeidsplass, men hovedtrekkene av resultatene i studien har en liten grad av ekstern validitet. Resultatene jeg kommer frem til i studien kan muligens ikke generaliseres til å gjelde for alle. Jeg mener at resultatene kan tas til etterretning, og at videre studier kan bygge på resultatene av denne studien.

## Kapittel 6: Drøftelse av problemstillingene

### 6.1. Innledning

I dette kapitlet vil jeg drøfte og analysere dataene som er presentert i kapittel 4 opp mot aktuell teori. Kapitlet er inndelt i delkapitler, basert på delproblemstillingene. Den første omhandler hvilke utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører. Den andre sikter å belyse håndteringen av utfordringer avdøde hjemmelshavere skaper. Den siste delproblemstillingen belyser tiltak for å bøte på utfordringene. I motsetning til empiri-kapitlet, vil det drøftelsen behandles samlet, uten gruppevis inndeling av respondentene. Bakgrunnen for valget er at det vil sikre en mer sammenhengende drøfting.

Jeg har valgt å presentere et omfattende empirisk materiale. Det er et poeng å få fram de momentene som kom fram under intervjuene, selv om det ikke er rom for å ta opp alle momentene i drøftingen. Det følger av studiens tidsbegrensing.

### 6.2. Utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører

Proposisjonen om ny lov om arv og dødsboskifte, regjeringens valg om å implementere dødsbo i den politiske plattformen, og empirien, underbygger at dødsbo er en utfordring i dagens samfunn. Regjeringen og departementet fokuserer på utfordringer knyttet til landbrukseiendommer. Empirien viser at landbrukseiendommer representerer store økonomiske og politiske utfordringer. På den andre siden viser mine funn at utfordringene omkring avdøde hjemmelshavere knytter seg til alle typer eiendommer. Det blir naturlig å stille spørsmål om det burde være et bredere fokus.

Empirien viser at de fleste respondentene er opptatt av at utfordringene blir behandlet som en helhet. På den ene siden knytter det seg store konsekvenser til at landbrukseiendommer blir

liggende under dødsbo. Det følger blant annet av landbrukspolitikken i Norge om rasjonelle landbruksteiger, og vern av skog. Det kan føre til at jordbrukseiendommer blir liggende ubenyttet, som igjen fører til at andre interessenter mister muligheten for å drifte eiendommen. På den andre siden finnes det et virkemiddel i Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv som bestemmer at dødsbo i landbruket anses som et tingsrettslig sameie etter tre år. Bestemmelsen utløser med andre ord bo- og konsesjonsplikten. Mine funn viser at rundskrivet løser noen av problemene, men ikke alle. Det vises blant annet til at sameie ikke er en god eieform. Det blir dermed ikke lenger en problemstilling knyttet til sameiet dødsbo, men uheldige konsekvenser som følge av tingsrettslige sameier i landbruket. Det er lite sannsynlig at utfordringene er større for landbrukseiendommer enn for andre eiendommer. Det knytter seg heller et større problem for eiendommer av lav verdi, som følge av antakelsen om at folk lar være å tinglyse eierskifte av eiendommer med lav verdi.

I henhold til teori og empiri skiftes de fleste dødsbo i Norge privat. Bakgrunnen for fenomenet er at et privat skifte som regel genererer mindre kostnader for arvingene, jf. delkapittel 3.6. Det konstateres i empirien at offentlig skifte ikke representerer utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere, grunnet statens ansvar for å skifte boet. Det fører til at et skifte under offentlig ansvar blir skiftet innen rimelig tid. Ved privat skifte er det ingen myndighet som kan gripe inn i skiftet, med mindre arvingene bestemmer seg for det. Følgelig kan et privat skifte stå uoppgjort på ubestemt tid. Det understrekes at det er privat skifte som genererer utfordringer, og som blir behandlet i drøftelsen.

Empirien viser at utfordringene knyttet til avdøde hjemmelshavere særlig omfatter seks områder, som listet opp nedenfor. Empiri og teori vil bli behandlet der det er nødvendig.

*-Dødsbo kan stå som eier i ubegrenset tid*

*-Matrikkelen/grunnboka samsvarer ikke med faktiske forhold*

*-Tiltak som krever innkalling og varsling*

*-Forholde seg til et ubegrenset antall arvinger i saker uten fullmektige representanter*

*-Hindrer utnytting av ressurser i landbruket*

*-Folkeregisteret*

Hovedutfordringen er at *dødsbo kan stå som eier i ubegrenset tid*. Det utløses ikke et «krav» om at boet skiftes, som følge av at vi ikke har tinglysingsplikt i Norge. Flesteparten av

respondentene har hatt en sak hvor hjemmelshaveren er avdød, og reelle eiere ikke er kjent. Det tyder på at det er en reell utfordring. I enkelte tilfeller blir eiendommer liggende så lenge under dødsbo at det blir problematisk å spore opp de rette arvingene. Det genererer utfordringer, i forbindelse med hvem som skal representere boet. Tiltak som krever tillatelse kan risikeres å stoppe opp, og hindre samfunnsnyttig utvikling.

Empirien viser at det er tidkrevende å spore opp arvinger, og å innhente samtykke fra samtlige, uavhengig av «alderen» på dødsboet. Det kan medføre forsinkelser i prosjekter/saker eller omprosjektering, som kan være kostnadskrevende for samfunnet. Respondentene peker på at det først og fremst er de gamle dødsboene som skaper utfordringer. For det første ble ikke fødselsnummer innført før i 1964, som kan forårsake en omfattende detektivjobb med å oppspore den avdøde hjemmelshaveren. For det andre blir det utfordrende å spore opp arvinger som strekker seg over flere generasjoner. Flere av respondentene oppfatter gamle dødsbo som «*håpløse*». Det følger av empirien at enkelte respondenter er avhengig av å kontakte naboer for å finne ut hvem som er arvinger i gamle dødsbo. Funnene viser at det ikke unormalt å behandle et bo bestående av mange arvinger.

#### *Matrikkelen/grunnboka samsvarer ikke med faktiske forhold*

Jordskifterettene legger vekt på at manglene og feilene i matrikkelen/grunnboka fører til økt tidsbruk og kostnader. Faktiske forhold strider med formell informasjon i matrikkelen. Med andre ord stemmer ikke hjemmelsinformasjonen som fremkommer av matrikkelen overens med faktiske forhold. Det skaper utfordringer med å oppnå formålsparagrafen om å sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register over alle eiendommer i Norge. Det skaper også utfordringer opp mot matrikkellovens § 4 om at matrikkelen skal opplyse om forhold som er nødvendig for planlegging og utbygging.

Matrikkelen har ikke rettslig troverdighet, men det har grunnboka. Det betyr at informasjon fra grunnboka har legitimasjonsvirkninger. Det er i forhold til tredjemann at grunnboka har rettslig troverdighet. Den faktiske troverdigheten er imidlertid ikke alltid like bra. Slik systemet er i dag, kan man ikke legge til grunn at grunnboka stemmer i henhold til hjemmelsopplysninger, og det skaper utfordringer for aktører som er avhengig av korrekt eiendomsinformasjon.

Flere respondenter peker på at det er problematisk ved tinglysing av nye avtaler/rettighetsdokumenter når de reelle eiere ikke er formelle eiere etter grunnboka. Det fører til at de ikke får muligheten til å tinglyse en avtale med et dødsbo, jf. tinglysingsloven § 13. Det er flere utfordringer som kan oppstå som følge av at man ikke får tinglyst avtaler. Blant annet ekstingvering fra en godtroende kjøper av en eiendom.

#### *Tiltak som krever innkalling og varsling*

Ifølge flere lover plikter en å varsle i saker som involverer eiendommer i en aller annen sammenheng. Flere av respondentene pekte på utfordringer i forhold til varsling. Det er utfordrende fordi det kan føre til at arvinger dukker opp senere og påklager eventuelle vedtak/dommer. Det kan svekke rettens rettskraft og partenes rettssikkerhet. På en annen side finnes det virkemidler, slik som summarisk innkalling, som kan bøte på utfordringene. Videre kan det bli utfordrende å ivareta prinsippet om kontradiksjon. Prinsippet kan ikke overholdes om riktig hjemmelshaver ikke vet om saken som er krevd mot eiendommen. På en annen side er det krevende å finne virkemidler som sikrer ivaretagelse av prinsippet.

Empirien viser at det spesielt er utfordrende å varsle ved utlevering av nabolister og oppmålingsforretninger. Det blir en vurdering om rettssikkerheten for berørte parter for hvor langt varslingen skal strekke seg.

Det kan slås fast at rettigheter og plikter i forhold til lovverk, genererer utfordringer for aktører som er avhengige av å forholde seg til fast eiendom.

#### *Problematisk å forholde seg til et ubegrenset antall arvinger i saker uten fullmektige representanter*

Det er ikke en plikt til at en fullmektig skal representere boet, jf. skiftelovens § 82 første ledd. Det kan være alle som er legitimert ved skifteattesten som forestår det private skiftet.

Empirien viser at det er utfordrende med avdøde hjemmelshavere, i forhold til hvem som skal representere boet. Det blir tid- og kostnadskrevende når de ikke vet hvem de skal forholde seg til. Flere respondenter peker på at det er krevende å oppspore og få underskrift fra arvinger, hvor det er ikke er utpekt en fullmektig. Videre er det en utfordring at fullmakten på skifteattesten ikke alltid stemmer overens med faktiske forhold. Enkelte respondenter erfarer at det i flere tilfeller har gått flere år siden fullmakten ble oppdatert. Dette skyldes at

fullmakten utløper to år etter arvefallet, jf. vedlegg 6. Flere dødsbo eies i lang tid som fører til fullmakten har utløpt. Funnene viser at lovverket ikke er utarbeidet slik at faktiske forhold står i forhold til informasjon fra skifteattesten.

#### *Hindrer utnytting av ressurser i landbruket*

Skogbruksaktørene hevder at landbrukseiendommer under dødsbo har en stor betydning for den totale ressursutnyttelsen i distriktene. Uoppgjorte dødsbo kan resultere i at eiendommer ligger i brakk og forfaller. Det står ikke i forhold til landbrukspolitikken i Norge, hvor målet er å oppnå rasjonell drift av landbruksteiger. Flere respondenter er av den oppfatning at eiendommer av lav verdi ikke blir skiftet. Videre gis det uttrykk for at dødsbo hindrer andre interessenter å drifte eiendommen. Et eksempel er ved vern av skog eller hvis noen skogeiere planlegger en skogsbilvei. Hvis den planlagte veien går over en eiendom under dødsbo, kan det bli utfordrende å spore opp alle arvinger, og få samtykke til å legge veien over eiendommen, noe som igjen kan føre til at utnyttelse stopper opp.

Situasjonen rundt avdøde hjemmelshavere skaper utfordringer i forbindelse med å oppfylle bestemmelsene i jordloven og konsesjonsloven. Dødsbo defineres ikke som et «ervert» i konsesjonsloven eller som en «eigar» i jordloven. Reglene om driveplikt og boplikt er følgelig ikke pliktige hvis registrert hjemmelshaver er død.

#### *Folkeregisteret*

Mine funn viser at utfordringene omkring avdøde hjemmelshavere er mindre for aktører som har tilgang til Folkeregisteret. Jordskifterettene og kommunene benytter Folkeregisteret og finner raskt opplysninger om dødsbo. Registeret er et godt verktøy for å finne kontaktpersoner av et dødsbo. Utfordringen med å benytte seg av Folkeregisteret er at fødselsnummer ikke ble registrert før i 1964. Det resulterer i at det kan bli problematisk å finne personer som døde før dette tidspunktet.

Avslutningsvis kan det slås fast at avdøde hjemmelshavere innebærer utfordringer for aktører som er avhengig av riktige eiendomsopplysninger. Igangsettelse av tiltak som krever samtykke fra hjemmelshavere kan være problematiske, og tidkrevende. Utfordringene er ikke like store for brukere av Folkeregisteret.

### 6.3. Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører

I enkelte tilfeller er det begrenset hvordan man kan håndtere utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. Ifølge empirien avhenger det av hvilken arbeidsplass respondenten representerer. Enkelte arbeidsplasser har flere virkemidler for å håndtere uoppgjorte dødsbo enn andre. Jeg vil presentere følgende virkemidler som blir benyttet for å håndtere utfordringene avdøde hjemmelshavere genererer:

- Avtale med arvinger*
- Kreve skjønn*
- Profesjonelle aktører tilbyr hjelp*
- Tinglysingslovens § 38 a*
- Ekspropriasjonsrett etter reguleringsplan*
- Egenerklæring om eierskap*
- Deponering*
- Dom*
- Summarisk innkalling og allmannastevning*
- Folkeregisteret*
- Landbruks- og matdepartementets rundskriv*
- Resignere*

#### *Avtale med arvinger*

Ved gjennomføring av tiltak er det mest brukte hjelpemiddelet å inngå avtale med arvinger av et dødsbo.

Jeg har avdekket at avtaler med arvinger kan skape uheldige konsekvenser blant grunnerververe, og for staten. Bakgrunnen for dette er at avtale med arvinger av et dødsbo hindrer muligheten for tinglysing. Det fremgår av tinglysingsloven § 13 første ledd at man ikke får tinglyst rettshandel med mindre hjemmelshaveren underskriver eller skriftlig samtykker til tinglysing av det aktuelle dokumentet. Arvingene må ha «grunnbokshjemmel» for å tinglyse rettigheter. Arvinger under et dødsbo har ikke «grunnbokshjemmel». Måten det håndteres på i praksis er å innhente samtykke fra samtlige arvinger for gjennomføring av tiltak. Utfordringen er å samle inn samtykke fra arvingene, ettersom det ikke er en forutsetning at samtlige arvinger samtykker til en avtale om et tiltak som berører



eiendommen. Hvis det ikke samles samtykke fra samtlige arvinger, får man heller ikke gjennomført et tiltak. Avtalene arkiveres hos gjeldende aktør som gjennomfører tiltaket. Ulempen er at det kan være utfordrende å bevare en skiftelig avtale. Selv om avtalene kan dokumenteres i ettertid, er det ikke sikkert de sikrer nødvendig rettsvern. Avtaler som ikke er tinglyste er ikke like enkle å etterprøve og kontrollere.

Følgene av at det ikke tinglyses er at det ikke sikrer retten aktøren har inngått med arvinger i fremtiden. Det kan føre til at fremtidige arvinger ekstingverer rettigheten, siden de ikke var opplyst om f. eks. installasjoner/rettigheter. Det gjelder i tilfeller hvor installasjon/rettigheten på eiendommen ikke er synlig, som følge av godtro-kravet. Det kan bli dyrt for aktøren som gjennomførte tiltaket, ved at de kanskje må ekspropriere en allerede ekspropriert rettighet.

Det er samfunnsmessige hensyn som må trekkes frem i sammenheng med håndteringen. Den mest brukte håndteringen av uoppgjorte dødsbo kan medføre prosessuelle fremtidige kostnader, i form av rettssaker. Det kan bli dyrt for staten. Det kan skape utfordringer med godtroende tredjemann ved fremtidige tvister. Det er heller ikke opplagt at samtlige arvinger er enige i et tiltak, som resulterer i at tiltaket ikke kan gjennomføres. Ifølge empirien resulterer hjelpemiddelet også en stor arbeidsmengde. På en annen side er det ikke så mange andre virkemidler enkelte aktører kan benytte seg av. Det kan bøte på utfordringene ved å følge opp avtalene i ettertid, for å forhindre godtroerverv. På en annen side vil det antakelig ikke være lønnsomt for aktørene som inngår avtalene. Det vil medføre ekstra arbeid og kostnader. En alternativ håndtering av utfordringene er å kreve saken inn for skjønn.

### *Kreve skjønn*

Respondenten fra Areal og Eiendom AS opplyser om at de har unngått å inngå avtale med dødsbo. Det følger av at de ikke får tinglyst avtalen med eiendommen, og at det er krevende å oppnå enighet blant arvingene. To respondenter løser utfordringene ved å ta hele saken inn til ekspropriasjonsskjønn. Det resulterer i at de får tinglyst skjønnet som en heftelse på eiendommen. Det hindrer fremtidige påberopelser av ekstinktivt erverv. Det krever heller ikke enighet blant arvingene. Dette er derfor en mulig løsning for å håndtere uoppgjorte dødsbo.

Spørsmålet er om dette er en hensiktsmessig måte å for å bøte på utfordringene. På den ene siden sikrer et skjønn rettighetene tinglyst. På den andre siden er ekspropriasjon en krevende prosess, i forhold til avtaler eller avtaleskjønn. Det er formelle krav som må innfris til ekspropriasjonsvedtaket. Det kan føre til en lenger prosess, som igjen kan føre til forsinkelser

av ønskede gjennomførte tiltak. Det kan argumenteres for at staten burde ta mer ansvar i slike saker. Videre er ulempene med tilnærmingen at det kun løses i saker med skjønn, og at det kan bli kostnadskrevende. Én dag i retten er kostbart. Følgelig er det ikke lønnsomt å ta inn saker om uoppgjorte dødsbo selvstendig. Hvis det skal bli lønnsomt må det tas inn i en eksisterende sak som behandles i retten. Det avhenger også av at dødsboet har sammenheng med saken som er til behandling i skjønnet.

#### *Profesjonelle aktører tilbyr hjelp*

Det er flere måter å håndtere et dødsbo på. Noen aktører vil tilby hjelp ved overdragelse av hjemmelsforholdet når de møter på uoppgjorte dødsbo. Andre mener dette kan være problematisk. De peker på at det kan være underliggende forhold som dukker opp i forbindelse med skiftet. Det kan eksempelvis være dokumentavgift, som de ikke vil ha ansvar for. Det vil også avhenge av tids- og arbeidsmengden til den enkelte. Uavhengig kan man ikke regne med at private næringslivsaktører skal påta seg denne oppgaven.

#### *Tinglysingslovens § 38 a*

Bestemmelsen er et virkemiddel som kan brukes hvis det er krevende å få tinglyst et eierskifte på vanlig måte. I henhold til rettspraksis kan bestemmelsen kun benyttes i kurante saker. Det innebærer at hvis noen protesterer på lysingen, med argumenter som ikke er åpenbare uholdbare, kan ikke bestemmelsen gjøres gjeldende. Med andre ord skal det ikke mye til for at bestemmelsen kan vike.

Empirien viser at bestemmelsen blant annet brukes hvis eier ønsker å ordne eiendomsforhold, ved sammenslåing av eiendommer og ved direkte hjemmelsoverføringer. Ulempen med bestemmelsen er at den kan føre til en forsterket rett i forhold til utøvelse av bruken av eiendommen. Empirien viser il rettspraksis, hvor kontaktperson for dødsbo kan få betydning for hvem som blir tilkjent eierskap, ved tvist mellom arvingene. Arvinger som har bosatt seg utenlands får eksempelvis ikke kunnskap om publisering i aviser, og mister således anledning til å melde seg. Kostnadene ved å benytte seg av bestemmelsen er tinglysingsgebyr og dokumentavgift, som følge av at grunnbokshjemmelen overføres. Bestemmelsen er følgelig ikke kostbar å benytte seg av for aktører som ønsker skjøting av en direkte hjemmelsovergang.

### *Dom*

Flere jordskifteretter gjennomfører saker uten at alle arvinger av et dødsbo er tilstede. Bakgrunnen for dette kan være uriktige opplysninger i registre, at det er tidkrevende å oppspore samtlige arvinger, eller at det ikke er mulig å oppspore alle. Jordskifteretten kan velge å overføre en hjemmel fra en avdød hjemmelshaver fra 1900-tallet, direkte til nåværende eier/den som disponerer eiendommen ved dom. Det innebærer at jordskifteretten ikke trenger å ta stilling til flere generasjoner med arvinger fra avdød hjemmelshaver til nåværende eier.

Konsekvensen av å skrive dom uten summarisk innkalling, eller annen offentlig kunngjøring er at det kan svekke rettens rettskraft og arvingenes rettssikkerhet. På en annen side opplyser jordskifterettene om at de sjeldent har opplevd å høre fra arvinger i ettertid. Jordskifterettene håndtering av direkte hjemmelsoverføringer kan resultere i at «ivrige» arvinger får en forsterket rett ovenfor de andre arvingene, som kan være uheldig.

### *Summarisk innkalling og allmannastevning*

Jordskifterettene kan påberope bestemmelsen om summarisk innkalling i saker det er utfordrende å finne samtlige arvinger av et dødsbo i en jordskiftesak.

Empirien viser at konsekvensen av å påberope seg av summarisk innkalling, jf.

jordskifteloven § 6-10, er at eiendommen kanskje ikke blir representert. På en annen side hadde jordskifteretten kanskje ikke lyktes med å oppspore arvingene uansett. Det kan argumenteres for at det er bedre å benytte seg av bestemmelsen, enn å unnlate å gjøre det.

Jordskifterettene kan dokumentere via annonser i aviser at de har forsøkt å oppspore arvinger. Bestemmelsen sørger også for at alle parter formelt er innkalt, slik at de ikke har anledning til å påklage vedtaket i etterkant. Med andre ord innebærer bestemmelsen at jordskifteretten kan gjøre vedtak som er bindende for samtlige i en jordskiftesak. Private aktører kan ikke benytte jordskifteloven § 6-10, men derimot allmannastevning etter ekspropriasjonsloven § 20.

Summarisk innkalling eller allmannastevning sørger for at ingen parter kan kreve saken gjenåpnet i etterkant. Parter som dukker opp i ettertid kan ikke peke på saksbehandlingsfeil, ettersom det kan dokumenteres for at arvingene har blitt lovlig innkalt. Bestemmelsene er gode virkemidler i saker som omfatter store antall arvinger av et dødsbo. I henhold til rettspraksis må det kunne dokumenteres at partene har blitt lovlig innkalt. Hvis det ikke kan dokumenteres, kan dommen bli ansett som en nullitet, som innebærer at den ikke vil få

rettsvirkninger. Bestemmelsene kan benyttes i spesielle saker om rettigheter til fast eiendom, slik som større kretser av potensielle rettighetshavere, jf. HR-2004-1167-U – Rt-2004-1136. Bestemmelsene kan følgelig ikke påberopes i saker med et begrenset antall arvinger av et dødsbo. Dette betyr at bestemmelsen har et begrenset virkeområde.

På den ene siden er bestemmelsene inngripende. De representerer inngripende tvangsmidler til å fullføre tiltak. Det er mulighet for at arvinger ikke får med seg lysingen, ettersom kunngjøringen blir publisert i aviser. På den andre siden er ofte tiltakene av samfunnsmessige hensyn. Hvis det eksempelvis skal planlegges en vei eller strømledning, kan det være urimelig at tiltakene ikke kan gjennomføres, som følge av at man ikke finner samtlige arvinger av et dødsbo. Det blir en interesseavveining som må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

#### *Egenerklæring om eierskap*

Matrikkelloven § 24 fjerde ledd og tinglysingsloven § 38 b bestemmer at stat, statsforetak, fylkeskommune og kommune kan stadfeste eiendomsretten ved egenerklæring for grunn som brukes til offentlig veg eller jernbane. Det gjelder kun i saker vedrørende arealoverføring eller oppretting av ny matrikkelenhet.

Empirien viser at man må være forsiktig med bruken av egenerklæring. På den ene siden er egenerklæring om eierskap et inngripende virkemiddel for å håndtere avdøde hjemmelshavere. På den andre siden er bestemmelsen utformet med tanke på at offentlige aktører skal kunne gjennomføre samfunnsnyttige formål. Det må kunne åpnes opp for inngripende bestemmelser for å gjennomføre tiltak. Det kan enes om at det burde være arvingenes oppgave å verne om deres egne rettigheter, og at arvingenes passivitet ikke kan påvirke samfunnsutviklingen. Berørte parter må likevel få muligheten til å ivareta sine interesser. Egenerklæring er et virkemiddel som krever at man vet hvem det skal erverves fra. Det er ikke sikkert at man har kunnskap om slikt, i forbindelse med gjennomføring av et tiltak. Bestemmelsen bøter dermed ikke på alle utfordringer som dukker opp i saker. Bestemmelsen er ikke et virkemiddel som kan brukes av mange aktører. Det gjelder kun grunn som brukes til offentlig veg eller jernbane. Med andre ord gjelder det for et begrenset virkeområde.

### *Deponering*

Deponering brukes i situasjoner hvor arvinger ikke blir enige om erstatningen for et inngrep, eller det er usikkert hvem erstatning skal utbetales til. Ifølge empirien er det kun Vegvesenet som benytter seg av virkemiddelet. Deponering sikter ikke å håndtere utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere i sin helhet. Det er et virkemiddel som håndterer problemstillinger knyttet til erstatning, som følge av inngrep på eiendom eiet av dødsbo. Ulempen med deponering er at det krever underskrift fra samtlige arvinger. Erstatningen blir satt av på en sperret konto til det blir enighet mellom arvingene. Oppsummert er deponering et virkemiddel for den økonomiske erstatningen, som forutsetter en avtale med arvingene av dødsboet.

### *Ekspropriasjonsrett etter reguleringsplan*

Ifølge plan- og bygningsloven er reguleringsplan grunnlag for ekspropriasjon. Det kan være et virkemiddel i forbindelse med et omtvistet bo. Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, jf. lovens § 16-2 annet ledd. Ekspropriasjonshjemmelen er forbeholdt til offentlige instanser. Private aktører har ikke hjemmel til å ekspropriere etter reguleringsplan, i situasjoner der dødsbo er årsaken for at et tiltak ikke kan gjennomføres. Private aktører er avhengig av å inngå avtale med arvinger av et dødsbo eller kreve skjønn. Vegvesenet har en fordel med at de har ekspropriasjonshjemmel, i henhold til reguleringsplan. Det er som oftest mindre kost- og tidkrevende enn å bringe en sak inn til domstolsbehandling.

### *Landbruks- og matdepartementets rundskriv*

Ifølge landbruks- og matdepartementets rundskriv betraktes en landbrukseiendom som et tingsrettslig sameie, etter tre år fra arvelaterens død. Det er et virkemiddel som utløser bo- og driveplikt for landbrukseiendommer. På den ene siden kan det forhindre at landbrukseiendommer blir liggende i brakk i ubegrenset tid. På den andre siden løser ikke rundskrivet alle problemer. Sameie er ikke alltid en god eierform. Det krever også enighet for utførelse av tiltak.

### *Folkeregisteret*

Det finnes vesentlige mengder opplysninger om hver enkelt norsk statsborger i Folkeregisteret. Registeret omfatter nøkkelopplysninger om alle personer som er bosatt i Norge. Dødsbokkontaktinformasjon som fremkommer av registeret er følsomme opplysninger, som følge av at fødselsnummer representerer et entydig identifikasjonsmiddel.

Jordskifterettene og kommunene gjør oppslag i registeret når er behov for å kontakte hjemmelshaver av en eiendom. Konsekvensen av bruken er at reelle eiere kanskje ikke blir innkalt eller varslet, som følge av uriktige opplysninger i Folkeregisteret. Det kan være uriktige opplysninger som stammer fra grunnboka eller skifteattesten fra tingretten. På den ene siden er Folkeregisteret et nyttig verktøy for dødsbo av nyere dato. På den andre siden er det ikke sikkert opplysningene representerer faktiske forhold. Et eksempel er fullmakter av dødsbo. Det kan være at fullmakten som står opplyst i registeret har utløpt, eller at fullmakten har blitt byttet internt i boet. Det er ikke pliktig å opplyse om endringer, som medfører at formelle forhold ikke nødvendigvis stemmer med faktiske forhold.

### *Resignere*

Empirien viser at håndteringen av dødsbo kan være så krevende at respondentene må resignere. Flere respondenter peker på at de ved enkelte anledninger må gi opp boet, fordi det er så krevende å oppspore arvinger, eller at de kaller inn antatte riktige eiere, uten at det kan dokumenteres. Konsekvensen er at det kan melde seg arvinger i etterkant. Det representerer ikke like store utfordringer for Vegvesenet som for andre aktører. Bakgrunnen for dette er at rettspraksis viser til at veggrunn har nullverdi. Arvingene kan ta saken til skjønn, men vedkommende får ikke nødvendigvis krav på erstatning.

### *Annen oppsporing av arvinger*

Ifølge empirien er håndteringen av uoppgjorte dødsbo tid- og kostnadskrevende. Respondentene som ikke har tilgang til Folkeregisteret, benytter seg blant annet av skifteattester, grunnboka, matrikkelen, gravminner, lokalkunnskap, telefoner til naboer og google-søk. Folkeregisteret samler all informasjon fra andre register i ett register. Brukerne av registeret har tilgang til kjapp informasjon om opplysninger vedrørende dødsbo. Empirien viser at respondenter som ikke har tilgang til registeret, får merarbeid med å oppspore arvinger. I stedet for å ha alle opplysningene samlet ett sted, må øvrige respondenter samle inn opplysninger fra forskjellige kilder.

Empirien avdekker forskjellig praksis hos tingrettene i Norge om utlevering av kopi av skifteattest. Skifteattesten er et godt hjelpemiddel for å skaffe seg informasjon om arvinger av et dødsbo. Skifteattesten inneholder sensitive opplysninger, som innebærer at man må vise til rettslig interesse, for å få innsyn til kopi av skifteattest. Empirien viser at flere respondenter

finner det krevende å få tilgang til kopi av skifteattest. Enkelte respondenter opplyser om at de kun får tilgang til informasjon om kontaktperson for skiftet, eller hvem som har blitt tildelt skifteattesten, hvor det ikke kreves lovhjemmel. Det er vanskelig å avgjøre om det avhenger av respondentenes begrunnelse for innsyn, eller om det er ulik praktisering fra tingrettens side. Det later til at det er tilfeldig hvem som får tilgang til kopi av skifteattest, som påvirker håndteringen av oppsporing av arvinger.

### *Utviklingen av dødsbo*

Empirien viser at det spesielt er sentralisering og verdier som knytter seg til spørsmålet om utviklingen av utfordringer uoppgjorte dødsbo medfører. Enkelte av respondentene har et inntrykk av at flere eiere bor lengre borte fra eiendommen sin enn før. Det kan resultere i at vedkommende får et fjernt og mindre ansvarsfullt forhold til eiendommen. Det kan pekes på at utviklingen av dagens samfunn har gjort det enklere å finne arvinger til et dødsbo, ved hjelp av digitaliseringen. På en annen side er folk mer bevisste på å verne om innsyn i sitt privatliv, som kan ha den virkning at innsyn i dødsbokontaktinformasjon blir mindre tilgjengelig i fremtiden.

Spørsmålet omkring utviklingen av uoppgjorte dødsbo, representerer store motsetninger i empirien. Enkelte respondenter mener det ikke er noe med dagens utvikling som gjør at uoppgjorte dødsbo har blitt en større utfordring enn før. Norges Skogeierforbund viser til dokumentert statistikk over antall landbrukseiendommer under dødsbo. Ifølge statistikken er tallene stabile fra 2014 til 2017, jf. vedlegg 12.

På den ene siden kan det argumenteres for at utfordringene omkring dødsbo ikke har endret seg. Matrikkelen tillegges større vekt i flere sammenhenger. Det kan tenkes at utfordringene representerer bruken av matrikkelen. Den åpne matrikkeløsningen kan føre til bevisstgjøring av folks eiendomsgrenser i en større grad enn før. Det kan føre til at det oppstår flere problemstillinger omkring eiendomsforhold, hvor dødsbo kan bli et tema.

Det er vanskelig å avgjøre om utviklingen av dagens samfunn har gjort at uoppgjorte dødsbo har blitt en større utfordring enn før. Det later til at digitale eiendomsgrenser og enkel tilgang til hjemmelsopplysninger, fører til bevisstgjøring av folks rettigheter. Dødsbo i seg selv har trolig ikke utviklet seg til å bli en større eller mindre utfordring, men det kan tenkes at utviklingen av samfunnet påvirker håndteringen av dødsbo.

Avslutningsvis kan det slås fast at Statens Vegvesen, Bane NOR og jordskifterettene har flere virkemidler for å håndtere utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører. For enkelte aktører er det er begrenset hvordan man kan håndtere utfordringene. Virkemidlene respondentene trekker frem gir ikke en tilfredsstillende håndtering. Det innebærer at respondentene kan stå i fare om å resignere i komplekse saker.

#### **6.4. Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere**

I delkapittelet vil det drøftes omkring forslag for å bøte på utfordringene dødsbo medfører. Først vil forslagene til tiltak fra intervjuguiden bli drøftet. Deretter vil andre forslag som ble presentert av respondentene bli behandlet. Mine funn viser at respondentene er enige om at dagens situasjons ikke er tilfredsstillende, og at noe burde gjøres.

##### *Flere deklarasjonsbestemmelser om gjennomføringen av privat skifte*

Skifteloven angir i liten grad bestemmelser om gjennomføringen av et privat skifte. Spørsmålet er om det er behov for flere bestemmelser om gjennomføringen av skiftet. Det blir en vurdering av avtalefrihet på den ene siden og behovet for veiledning og trygghet på den andre siden.

På den ene siden kan klare og fullstendige oppskrifter hjelpe. Bestemmelsen kan være et godt verktøy for arvinger som ikke vet hvordan de skal gå frem ved skifte av bo. På den andre siden viser mine funn at folk flest er godt opplyst om hvordan de skal gå frem ved et skifte. Kartverket har også informasjon og veiledende skjema for hvordan dette skal gjennomføres. Departementet har gått videre med en bestemmelse som inneholder en oversikt over de oppgavene som skal eller bør utføres ved gjennomføringen av et privat skifte. Hvorvidt bestemmelsen «løser» utfordringene omkring avdøde hjemmelshavere er uklart.

På den ene siden kan bestemmelsen virke konfliktdepende for arvinger ved gjennomføringen av et privat skifte. Videre kan bestemmelsen redusere behovet for veiledning fra tingretten. Det er positivt, ettersom empirien viser at tingrettene har nok arbeidsoppgaver. På den andre siden er det viktig å verne om et enkelt, privat skifte basert på avtalefrihet. Hvis det ikke innføres for mange preseptoriske bestemmelser, vil det trolig ikke virke inn på avtalefriheten. Så lenge de deklarasjons og preseptoriske bestemmelsene ikke



blir for omfattende, kan det føre til klarhet. Spørsmålet blir om bestemmelsen får noen virkning. Det foreligger ingen tvangsmidler for å gjennomføre det private skifte, annet enn enkelte preseptoriske regler. Bestemmelsen sikter ikke å løse utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører, men kan hjelpe uenige arvinger med klare regler for gjennomføring av skiftet.

### *Meldeplikt*

Departementet har gått videre med en regel om meldeplikt for landbrukseiendommer i proposisjonen. Det innebærer at tingretten gis plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene i den kommunen eiendommen ligger. Tingretten får oppgave om å opplyse om at eieren er død, og hvem som antas å være arvinger. Meldeplikten skal gi landbruksmyndighetene informasjon om når eiendommen inngår i et dødsbo. Formålet er at kommunen/landbruksmyndighetene skal få muligheten til å følge opp boet og eiendommen videre.

Empirien viser forskjellige synspunkter til forslaget. Jordskifterettene er mer negative til tiltaket enn resterende respondenter. Det understrekes at kommuner og tingrettene har nok av arbeidsoppgaver, og at tiltaket vil føre til mer byråkrati. Et alternativ kan være at dødsfallmeldingen kan gå direkte fra politiet til kommunen/landbruksmyndighetene. Kommunen/landbruksmyndighetene kan finne ut om landbrukseiendom som inngår i et dødsbo på egenhånd, som kan spare tingretten for flere oppgaver.

Det er interessant at departementet har valgt å gå videre med et forslag som empirien har avdekket at flere er imot enn for, jf. tabell 2. Mine funn viser at det ønskes et tiltak som er mer inngripende for å oppnå større effekt. Enkelte respondenter oppfatter tiltaket som lite gjennomtenkt, og at tiltaket bærer preg av å ha blitt utformet uten å ha innsikt i prosessen. På den ene siden vil tiltaket føre til at man får kunnskap om hvem som er arvinger av et bo. På den andre siden er det mulighet for å få kunnskap om arvinger på andre måter. Kommunen har blant annet tilgang til dødsbokontaktinformasjon i Folkeregisteret.

Det er klart at det ligger samfunnsøkonomiske og sosiale konsekvenser av å ha landbrukseiendommer under dødsbo. Tanken bak tiltaket synes å være god.

Spørsmålet blir om tiltaket får effekt uten sanksjonsmuligheter. Det står ikke i proposisjonen hvordan tiltaket er tenkt å gjennomføres i detalj. Hvis hensikten er å følge opp boene ved å ringe, kan konsekvensen være at kommunene purrer og maser i det uendelige. Det kan være flere forhold som fører til at arvinger ikke vil skifte boet, blant annet utløsning av dokumentavgift. Tiltaket kan ha en effekt for noen bo, men høyst sannsynlig ville flere bo blitt skiftet om kommunen/landbruksmyndighetene fikk en sanksjonsmulighet. Tiltaket sikter ikke å løse utfordringene i sin helhet, men det kan føre til at flere bo blir skiftet.

*Ektefelle eller slektning får plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene hvis det er en landbrukseiendom i boet*

Landbruks- og matdepartementet mener at det bør vurderes om slektninger eller ektefelle bør pliktes til å melde fra til kommunen/landbruksmyndighetene hvis det er en landbrukseiendom i boet. Bakgrunnen for tiltaket er at landbruksmyndighetenes muligheter til å følge opp skiftebehandlingen forutsetter at de får kunnskap om at en landbrukseiendom inngår i et dødsbo. De opplyses om at det er vilkårlig at de får slik kunnskap i dag.

Ifølge empirien er samtlige respondenter utelukkende negative til tiltaket, jf. tabell 2. Flesteparten av respondentene begrunner det med at det er stor sannsynlighet for det ikke vil fungere i praksis. Det vises til at arvinger som blir sittende igjen med et bo, har nok å tenke på. Videre gis det uttrykk for at det er varierende forhold og arvinger som sitter igjen med et bo. Det er fare for at forslaget kun forskyver problemene. Empirien viser at det er irrelevant at landbruksmyndighetene får kunnskap om hvem som er arvinger, så lenge de ikke kan iverksette noen tiltak. Det vil mest trolig bli problematisk å tillegge arvinger en ny plikt, ettersom man ikke får arvinger til å skifte.

Det kan synes å være et mindre gjennomtenkt tiltak, som trolig ikke sikrer en helhetlig og langsiktig løsning. Det bør unngås at privatpersoner skal melde fra til offentlige myndigheter om når det inngår en landbrukseiendom i boet. Det bør vurderes andre muligheter til å følge opp skiftebehandlingen. Kommunen er innehavere av informasjon om eiendommer som inngår i dødsbo. Tiltaket innebærer preg av lite undersøkelser opp mot dagens forhold. Det er en stor fare for at løsningen skaper mer problemer enn den faktisk løser.

*Overgang fra avdøde til et dødsbo er å anse som et erverv i konsesjonsloven*

Skiftelovutvalgets primære forslag var å få til en lovendring slik at dødsbo anses som et

ervert i konsesjonsloven og som eier i jordloven. Formålet med lovendringene er å utløse bo- og driveplikt. Departementet fulgte ikke opp forslaget som følge av at det ville skape flere problemer.

Tiltaket kan bidra til å komplisere forholdene ytterligere. For det første krever det lovendringer. For det andre sikter ikke tiltaket å løse utfordringen i sin helhet. Det blir en lang og krevende prosess å endre loven, slik at et dødsbo skal anses som et ervert og som eier. Et praktisk problem som ville oppstått som følge av tiltaket er hvem boplikten skulle ha rettet seg mot. Videre måtte det ha blitt bestemt hva konsekvensen skulle være hvis ingen foretar seg noe. Tiltaket kan få en negativ effekt ved at det fører til at færre hjemler overføres, ettersom forslaget ikke innebærer at et skifte er nødvendig for å bøte på utfordringene. Videre burde det ikke være et behov for å innføre regelen, ettersom landbruks- og matdepartementets rundskriv hjemler en regel om at konsesjonsloven og jordloven utløses for landbrukseiendommer under dødsbo etter tre år fra arvelaterens død. Tiltaket løser ikke noe som allerede har blitt forsøkt på å løse før.

*Landbruksmyndighetene bør få en begrenset anledning til å begjære offentlig skifte dersom ikke boet er overtatt til privat skifte innen en frist*

Empirien viser delte meninger om tiltaket. Det er like mange respondenter for tiltak som mot, jf. tabell 2. På den ene siden vil forslaget bidra til forgang i saker, og kan gi et grunnlag for forbedring av eksisterende forhold. Tiltaket synes å bidra til endring. På den andre siden er tiltaket inngripende for den private eiendomsretten. Det kan argumenteres for at regelen burde objektiviseres. Det kan være en svakhet med forslaget at kommune/landbruksmyndighet blir ansvarlig for oppgaven. Det kan medføre problemstillinger omkring subjektive forhold. Videre burde tiltaket ha til hensikt å løse utfordringene for alle typer eiendom.

*Innføre tidsfrist for privat skifte av eiendom som eies av dødsbo*

Landbruks- og matdepartementet og skiftelovutvalget har pekt på at det burde være mulighet for å sette en frist for skiftebehandlingen. Departementet valgte å ikke følge opp forslaget, med begrunnelsen om at det ville føre til økt byråkrati.

Mine funn viser at forslaget har en stor omslutning, jf. tabell 2. Mest sannsynlig vil tiltaket føre til at uoppgjorte bo skiftes, men det er ikke sikkerhet for at dette blir utfallet. Tiltaket innebærer ingen plikt til å gjennomføre en hjemmelsovergang, som fører til at forslaget ikke

bøter på utfordringene i sin helhet. Blant annet vil ikke tiltaket sikre brukere av eiendomsopplysninger reell eiendomsinformasjon, som igjen fører til at tiltaket ikke bøter på utfordringene med å oppspore arvinger.

Tiltaket er inngripende og departementet peker på at det kan være flere grunner til at et bo ikke blir skiftet. De ønsker ikke å straffe arvinger med omfattende og kompliserte dødsboskifter. Det er klart at det kan være flere grunner til at arvingene ikke skifter et bo. Det kan blant annet være familiære forhold som gjør dette krevende. Et alternativ kan være å innføre en dispensasjonsregel. Hvis arvingene har gode intensjoner, men komplekse forhold medfører at de ikke får skiftet innen fristen, bør det være mulighet for en utvidet frist. Enkelte forhold er ikke gjenstand for sanksjoner.

På den ene siden kan tiltaket virke byråkratiserende, ettersom det blir nødvendig med en ny sakstype, og et oppfølgingssystem for skifter som ikke blir gjennomført og eventuelt merarbeid for tingretten. På den andre siden vil inngripende tiltak ofte føre til omorganisering og merarbeid for enkelte grupper. For eksempel vil meldeplikt, som departementet har gått videre med, føre til ekstra arbeid for kommunen. Det må vurderes om forholdene omkring uoppgjorte dødsbo byr på så store utfordringer at det må løses med inngripende tiltak. Det er krevende å få til langsiktige og helhetlige løsninger, som ikke er av inngripende karakter. For å løse utfordringene det skaper, må det kanskje gå på bekostning av noe annet. Det blir en kost-nytteavveining.

#### *Sanksjoner i form av bøter dersom det private skiftet ikke blir gjennomført innen en frist, svensk modell*

På den ene siden burde bøter virke avskrekkende, avhengig av bøtenes størrelse, og føre til at arvinger skifter et uoppgjort bo. Det ser ut til at Sverige ikke har utfordringer med landbrukseiendommer under dødsbo, som benytter bøter som sanksjonsmiddel. På den andre siden er det ikke sikkert økonomiske sanksjoner gir garanti for at det blir skiftet. Det kan argumenteres for at hvis det skal innføres et inngripende tiltak, burde det være sikkerhet for at boet blir skiftet. Det er vanskelig å utføre komparativer med andre land, og det er ikke garanti for at ordningen fått samme effekt i Norge. Det kan f. eks. hende at bøter ikke er effektivt tiltak for personer med mye penger. Videre kan det skape flere problemstillinger ved innføring av tiltaket. En problemstilling kan være hvordan bøkene skal fordele seg mellom arvingene. Det kan hende noen av arvingene har utvandret og ikke har noe med boet å gjøre.

Det kan stilles et spørsmål om Sverige har fått en oppblomstring av antall sameier i landbruket. I enkelte tilfeller er det en god driveform, men mine funn viser at sameier i flere tilfeller kan ha uheldige konsekvenser.

#### *Privat skifte går til offentlig skifte om det ikke blir gjennomført innen en frist*

Ifølge dansk advokat fungerer systemet godt i deres land (Ravn-Petersen pers. med., jf. vedlegg 9). Det gir imidlertid ingen forutsetning for at det vil få samme effekt i Norge. Det er ikke sikkerhet for at et offentlig skifte av et dødsbo virker avskrekkende for at arvinger selv skifter boet innen en tidsfrist. Dersom dette ikke er tilfellet, vil tiltaket bli kostnadskrevenne for den norske stat. Et offentlig skifte kan resultere store utgifter både for private personer og for det offentlige. På den ene siden kan tiltaket oppleves som mer dramatisk enn bøter. På den andre siden gir tiltaket sikkerhet for at et bo blir skiftet. Empirien viser at mange respondentene favoriserer forslaget, jf. tabell 2. Mine funn viser at fristen burde være av en viss varighet, ettersom tiltaket er av en inngripende karakter. Et sted mellom to til fire år pekes det på i empirien. Det begrunnes med at det er en rekke forhold som må ordnes etter et dødsfall.

Det kan være en løsning å kombinere tiltaket med en tinglysingsplikt. Det fører til at dødsboet blir skiftet, samtidig som det blir tinglyst. Det vil løse utfordringene som oppstår ved oppsporing av arvinger og enighet/samtykke fra arvinger. På den andre siden er det inngripende å gjennomføre to tiltak, som er inngripende i seg selv.

#### *Tinglysingsplikt*

Empirien viser sterke, forskjellige meninger fra respondentene. På den ene siden mener enkelte respondenter at tiltaket vil være for inngripende. På den andre siden bemerker flere respondenter nytten som følge av tiltaket. Det følger av tabell 2 at de fleste respondentene favoriserer en tinglysingsplikt. Kommunene uttrykker spesielt et sterkt ønske om å innføre en tinglysingsplikt, som sannsynligvis representerer gruppen i studien som håndterer flest dødsbo.

Problemstillinger som vil knytte seg til forslaget er arvingenes brøkdel av boet. Ulempen med tiltaket er at det kan utløse dokumentavgift. I utgangspunktet er arvingene fritatt for dokumentavgift. Det gjelder imidlertid overføring av hjemmelen i første ledd. Overføring av

hjemmelen i annet ledd, utløser plikten til å betale dokumentavgift. Det kan bli upopulært om man må tinglyse to ganger. En løsning kan være at arvingene bestemmer seg for brøkdelen i første ledd. Forslaget til tiltaket vil avhenge av fristen som settes. Det kan bli problematisk at arvingene skal forholde seg til andelen av deres reseptive brøkdel på en kort tidsfrist. Hvis det skal innføres en tidsfrist for når arvingene skal tinglyse, burde det bli satt av rimelig tid.

Bakgrunnen for oppfatningen er at utfallet av brøkdelen vil ha innvirkning for dokumentavgiften i andre ledd.

På den ene siden vil en tinglysingplikt løse utfordringene for brukere av eiendomsopplysninger. På den andre siden kan det diskuteres for at tiltaket kan løses på andre måter. For eksempel vil det moderniserte Folkeregistret gi rask og pålitelige informasjon om arvinger av et bo. Ulempen er at ikke det vil løse utfordringene for aktører som ikke har hjemmel til taushetsbelagt informasjonen, herunder dødsbokkontaktinformasjon. For aktører uten hjemmel til dødsbokkontaktinformasjon, vil en tinglysingplikt løse mye av tid-og kostnadsaspektet. For det første vil det løse problemet med å oppspore arvinger. For det andre kan det lette arbeidet med å forholde seg til arvinger. Det er ikke sikkert tiltaket letter arbeidet med å forholde seg til arvinger. Tiltaket har ikke noen regler om et begrenset antall arvinger som kan stå som hjemmelshaver. Ifølge empirien hjelper det lite å lette tilgangen til å oppspore arvinger, dersom man må forholde seg til et ubegrenset antall arvinger. Bakgrunnen for oppfatningen er at vedkommende er avhengig av en enighet blant arvingene og underskrift fra samtlige, om en avtale skal anes som gyldig. Det kan bli tidkrevende.

Et annet forhold som må nevnes, er at tiltaket kan føre til flere bundne sameier. Det gir ikke tilstrekkelig rom for at arvinger kan bli enige på en naturlig måte. Konsekvensen er at det kan generere flere bundne sameier. Bundne sameier kan føre til dårlig utnyttelse av eiendommen. Samtidig utgjør det ingen forskjell om det er et bundet sameie, som fremkommer av matrikkelen eller om det er et bundet sameie «gjemt bak en avdød hjemmelshaver».

Videre krever tiltaket lovendring, som kan ta flere år å gjennomføre. Det er en inngripende løsning, som strider med den private eiendomsretten, som står så sterkt i Norge. Det kan bli utfordrende for en politiker å vinne gjennom med en slik bestemmelse. På en annen side er den norske stat inngripende. Hvis omfanget av problemet er stort nok, står det ikke noe i veien for at det kan gjennomføres inngripende tiltak.

Tiltaket vil være et godt virkemiddel for informasjon til offentligheten og andre med interesse. Det vil løse en liten del av utfordringen, ved å matrikkelføre skiftet og sikre ryddigere eiendomsforhold. Det blir en avveining av tiltakets inngripende art, vurdert opp mot utfordringene det løser.

*Implementere tekniske løsninger som gjør at dødsbokkontaktinformasjonen registreres elektronisk i matrikkelen*

Det er en mulighet at brukerne av matrikkelen følger en link fra matrikkelen, som viser til dødsbokkontaktinformasjon i Folkeregisteret eller Lovisa. Videre må brukeren registrere og legitimere seg for å få tilgang til informasjonen. Løsningen skal bidra til at dødsbokkontaktinformasjonen blir tilgjengelig, og koblet til det aktuelle matrikkelnummeret. Det forhindrer en registrering i matrikkelen, som kan føre til avvik i oppfatningen av eierskap og at folk ikke tinglyser.

Empirien viser at kommuner og jordskifterettene ikke er avhengig av tiltaket. Det begrunnes med at de har tilgang til dødsbokkontaktinformasjon i Folkeregisteret. For vedkommende er det raskere å gjøre søk i direkte i Folkeregisteret. Grunnerververne er positive til forslaget og mener generelt at det vil løse flere problemområder. Funnene mine viser at respondentene er positive til å innføre forslaget, jf. tabell 2.

På den ene siden kan det være tidsbesparende å vite hvilke arvinger man skal forholde seg til. På en andre siden hjelper det lite å ha en kontaktperson, om det ikke foreligger en fullmakt fra de øvrige arvingene. Det kan oppstå en problematikk omkring personvern, ettersom dødsbokkontaktinformasjon inneholder fødselsnummer. I henhold til teorien kreves det hjemmel i lov for utlevering av identifikasjonsmiddelet, for at personvernet til enkeltmennesker skal opprettholdes. Samtidig vil forslaget innebære at brukere legitimerer seg, som sikrer at informasjonen ikke blir offentlig tilgjengelig for alle. GDPR-problematikken vil lite trolig skape utfordringer i den forbindelse.

På den ene siden vil tiltaket løse flere utfordringer, hovedsakelig det offentliges problem. Tiltaket er tidsbesparende, med tanke på oppsporing av arvinger. På den andre siden er det ikke pliktig å oppnevne en fullmektig av et bo. Det innebærer at man uansett er avhengig av en avtale med underskrifter fra samtlige arvinger, som er tidkrevende.

Spørsmålet blir om tiltaket løser noe mer enn det moderniserte Folkeregisteret gjør. Trolig vil ikke tiltaket løse mer enn løsningen som vil tilbys av det moderniserte Folkeregisteret. Det vil imidlertid være en god løsning for aktører som ikke har tilgang til Folkeregisteret. På en annen side kan det hende at løsning knyttes opp mot Folkeregisteret. Det innebærer at tiltaket vil være lite nyttfullt for aktør med og uten tilgang til registeret.

Andre forslag:

#### *Video*

En mulighet som har blitt diskutert med Kartverket er å promotere fordeler med å tinglyse en hjemmelsovergang. Det kunne vært en idé at Kartverket lager en lignende video som er laget i forbindelse med bruksenhetsnummer, jf. Kartverkets hjemmeside<sup>3</sup>. I videoen burde det formidles hvorfor det er viktig å tinglyse. Videre bør videoen vise til at unnværelse av tinglysing kan virke inn på egne og andres rettigheter. Det bør illustreres at det ikke bare går utover private forhold, men også det offentliges. Det blir lagt lite vekt på å opplyse om dette i dagens samfunn. Det kan hende at opplysning, i form av en video vil ha en funksjon. Det er et forslag som ikke er av en inngripende art, og vil heller ikke være kostnadskrevende. På en annen side er det ikke sikkert det bli få noen effekt. Det kan være en mulighet å kombinere tiltaket med et annet.

#### *Det moderniserte Folkeregisteret*

I det moderniserte Folkeregisteret vil informasjon om kontaktperson for dødsbo bli tilgjengelig for alle som har tilgang til taushetsbelagt informasjon.

Respondenten fra Skatteetaten hevder at brukere av det moderniserte Folkeregisteret, som er utdypet i kapittel 3.4, ikke vil ha noen utfordringer knyttet til dødsbokkontaktopplysninger etter at det er ferdig utviklet. Det er imidlertid en forutsetning at aktøren har rettigheter til innsyn av opplysningene. Pr. dags dato har for eksempel ikke Statnett eller Hafslund tilgang. Det er to virksomheter som jobber tett opp mot temaet. Prosessen med å få adgang til opplysningene kan være tidkrevende.

Modernisering vil føre til en forbedring av offentlig administrasjon og samfunnsplanlegging. Tilsvarende gjelder det for den private sektoren ved utføring av lovpålagte oppgaver.

---

<sup>3</sup> <https://kartverket.no/eiendom/adressering/bruksenhetsnummer/>



Registeret vil forenkle prosessen ved oppsporing av arvinger betraktelig. Når moderniseringen er ferdigstilt, vil blant annet kommuner og jordskifteretter ikke ha utfordringer med å oppspore arvinger. Et unntak er for arvinger født før 1964.

Tiltaket løser ikke utfordringen med å forholde seg til store antall arvinger. Det kan være tidkrevende, avhengig av boets kompleksitet. For utfyllende drøfting, se tiltaket som er drøftet tidligere omkring *Folkeregisteret*. Et spørsmål å stille seg er om dødsbokkontaktopplysninger hører under taushetsbelagt informasjon? Det er kjernen av problematikken. Så lenge en del opplysninger er taushetsbelagt, og det ikke har grunnlag i lov for å hente det, vil dødsbo være et problem. Spørsmålet vil ikke bli drøftet videre, med hensyn til studiens begrensning.

### *Kontaktinstans*

Kontaktinstans innebærer at kontaktinformasjon legges inn som et eget felt i matrikkelen. Forskjellen mellom kontaktinstans og kontaktinformasjon i matrikkelen, er at informasjonen i kontaktfeltet gjør det mulig å søke opp kontaktperson, ettersom det er sammenkoblet med matrikelnummeret, og dermed også avdød hjemmelshaver. Ettersom tiltaket innebærer at personnummeret er kryptert i matrikkelen, vil det trolig ikke utløse GDPR-problematikk. Tiltaket gjør det mulig å vite hvem man skal forholde seg til. Det kan virke tidsbesparende for aktører som er avhengig av eiendomsopplysninger.

Spørsmålet blir hvem som skal stå som kontaktinstans. Det kan bli uenigheter om hvem som skal bli oppført. Respondenten peker på at kontaktinstans er en ren adresseinformasjon, men det kan være fare for at den blir misbrukt. Vedkommende som står oppført, kan få en forsterket rett i forhold til de andre arvingene. Eksempelvis kan arvingen utelukke å informere øvrige arvinger om planlagte tiltak. Respondenten viser til at tiltaket ikke behøver lovendringsforslag, men det er mulig den krever en forskriftsendring. Tiltaket vil lette arbeidet med en enkel tilgang til kontaktinformasjon av arvinger av et bo. Tiltaket vil på den andre siden ikke løse tiden det tar med å bli enige med arvinger, samt innhenting av underskrifter.

Ordringen fører ikke til at dødsbo blir skiftet eller at arbeidet med å innhente samtykke fra arvinger forenkles. Tiltaket vil sannsynlig ikke løse noe som det moderniserte Folkeregisteret vil løse. Pr. i dag er det også mulig å be tingretten om kontaktinformasjonen av mottaker av skifteattest. På en annen side kan forslaget føre til en forbedring for aktører som ikke har

lovhjemmel til taushetsbelagt informasjon. Videre vil det antakelig forenkle prosessen å ha tilgang til kontaktinformasjon direkte i matrikkelen, uten å måtte gå gjennom tingretten først.

### *Fullmakt*

Flere respondenter ønsker en plikt til å opprette en fullmakt for et bo. Tiltaket vil løse utfordringene med å oppspore arvinger og merarbeidet med å forholde seg til arvinger, og underskrift fra samtlige. Videre pekes det på at det er en utfordring at fullmakten i skifteattesten ikke alltid stemmer overens med faktiske forhold. Empirien viser at det kan gå flere år siden fullmakten ble oppdatert. Ifølge gjeldende lovverk er det ikke pliktig å utstede fullmakt, jf. skiftelovens § 82. Fullmakten kan gis til én eller flere arvinger. Videre gjelder ikke fullmakten i mer enn to år fra arvefallet. Det er ikke pliktig å fornye fullmakten.

Utfordringen med tiltaket vil være å utpeke en fullmektig som skal representere boet. Det hadde vært mulighet for at man automatisk registrerer vedkommende som mottar skifteattesten som representant for eiendommen. En annen mulighet er at den eldste tar på seg oppgaven som fullmektig. På en annen side er det fare for at vedkommende ikke er skikket til oppgaven. Slike regler kan få uheldige virkninger. Det er mulig tiltaket fører til mindre arbeid for aktører som skal gjennomføre tiltak på en eiendom. På en annen side er det ikke sikkert vedkommende sparer tid på det. Bakgrunnen for påstanden er at den fullmektige er avhengig av enighet i boet, og samtykke fra øvrige arvinger. I verste fall kan det hende at arvingene blir så uenige at det ikke er mulig å gjennomføre tiltak på eiendommen gjennom avtaleinngåelse. Det forskyver problemet over på fullmektigen, i stedet for aktører som er avhengig av samtykke fra samtlige arvinger. Det å pålegge at én person får ansvar for eiendommen kan få gode virkninger. Ansvar har en verdi. På en annen side kan vedkommende misbruke ansvaret. Det er ikke sikkert at ansvaret blir brukt med ærbødighet. Tiltaket kan følgelig gi en forsterket rett i forhold til de andre arvingene, ved at fullmektigen handler i favør av egen vinning.

Hvis arvingene velger én fullmektig for boet, kunne det blitt pliktig å fornye fullmakten. Det fører til at formell informasjon stemmer i forhold til faktiske forhold.

Avslutningsvis kan det slås fast at tiltakene som er behandlet, representerer fordeler og ulemper. For å oppnå effektive løsninger av utfordringene uoppgjorte dødsbo medfører, må det mest sannsynlig innføres tidsfrister for skifte eller en tinglysningsplikt. Det er to inngripende forslag til tiltak. Hvor inngripende tiltaket skal være, må vurderes opp mot

omfanget av problemet.

## Kapittel 7: Konklusjon og betraktninger omkring studien

### 7.2. Innledning

I studiens siste kapittel vil jeg først reflektere, og gi et kritisk syn rundt valg av metode. Videre i kapittelet presenteres konklusjonen av studien. Konklusjonens innhold vil bli presentert under hver enkelt delproblemstilling. Bakgrunnen for valget er at det vil gi en bedre struktur i fremstillingen. Studiens delproblemstillinger sikter å svare på studiens hovedproblemstilling, om å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. Avslutningsvis vil jeg reflektere omkring studiens tema og problemstillinger.

### 7.3. Refleksjoner rundt valg av metode

Ut ifra metodelæren burde ikke utvalg av respondenter bli influert av andre, med tanke på deres mulige påvirkning av resultatene. Kartverket kom med flere anbefalinger om hvilke personer jeg kunne kontakte i forbindelse med studien, som jeg fulgte opp. Jeg erfarte at resultatene ikke ble påvirket av anbefalingene fra Kartverket. Respondentene representerte forskjellige synspunkter og arbeidsplasser. Jeg mener at det heller var en styrke å følge opp anbefalingene Kartverket ga meg. Én av respondentene de foreslo bidro til mest kunnskap om temaet. Jeg sitter igjen med en god erfaring med snøballmetoden. Ulempen med metoden var at det ble vanskelig å planlegge og til slutt ble det for mange anbefalinger til at jeg hadde ressurser til å følge de opp.

Jeg har god erfaring fra strategisk utvelgelse. Jeg fikk som regel raskt svar og en rekke anbefalinger om personer samt deres kontaktinformasjon. Svakheten med strategisk utvelgelse er at den er subjektiv og at jeg kanskje har oversett aktører som kunne ha tilbydd meg mer verdifull informasjon. Hensikten med å kombinere flere utvalgsstrategier var å belyse problemstillingens ut fra forskjellige hold.

Det ble tidkrevende å gjennomføre 21 intervjuer. Transkribering av ca. 23 timers opptak tok en stor del av studien. På en annen side opparbeidet jeg meg en bred kompetanse innen

temaet, og fikk belyst studien i en stor grad. Datainnsamlingen ble suksessfull, grunnet antall respondenter og deres gjennomgående kunnskap innen temaet. Jeg er fornøyd med utarbeidelsen av intervjuguiden. Tilnærmingen med å formulere spørsmål ut fra delproblemstillingene i studien, resulterte i at jeg fikk svar på problemstillingen. I ettertid ser jeg at guiden er ganske omfattende. Jeg kunne med fordel kuttet ut noen av spørsmålene og forslagene til tiltak for å bøte på utfordringene.

Studien har bidratt til en bratt metodisk læringskurve, og samlet sett er jeg fornøyd med valgene av metode.

### **7.3. Konklusjon**

#### *Utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører*

Behandlingen av en ny lov om arv og dødsboskifte, regjeringens valg om å innføre dødsbo i den politiske plattformen, og empirien viser at dødsbo er en utfordring i dagens samfunn. Lovforslaget har fokusert på utfordringene knyttet til landbrukseiendommer, som empirien viser at er uheldig. Gjennom arbeidet med studien, har jeg funnet ut at det er privat skifte som skaper utfordringer.

Empirien har avdekket seks hovedproblemer som knytter seg til avdøde hjemmelshavere. Utfordringene oppstår som følge av at vi ikke har en tinglysingsplikt i Norge. For det første innebærer det at et dødsbo kan ligge uoppgjort i ubegrenset tid. Konsekvensen av ordningen er at man kan stå ovenfor et dødsbo med flere generasjoner med arvinger. For det andre kan det føre til at matrikkelen/grunnboka ikke samsvarer med faktiske forhold. Det strider med formålsparagrafen i matrikkelloven om å sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger. Det kan gå utover samfunnsutviklingen, med tanke på planlegging og utbygging. For det tredje kan utfordringene føre til at arvinger ikke blir informert om eventuelle tiltak på eiendommen. Det strider mot prinsippet om kontradiksjon, og svekker rettsikkerheten. For det fjerde kan det bli krevende å forholde seg til et ubegrenset antall arvinger i saker uten fullmektige representanter. Det er ikke pliktig at en fullmektig skal representere boet, jf. skiftelovens § 82 første ledd. For det femte kan utfordringene hindre utnytting av ressurser i landbruket, og generelt for alle eiendommer. Dødsbo defineres ikke som et erverv eller som eier. Reglene om boplikt i konsesjonsloven og i driveplikt jordloven kan følgelig ikke påberopes.

For det sjette innebærer avdøde hjemmelshavere en større utfordring for aktører som ikke har tilgang til Folkeregisteret. Registeret sikrer rask tilgang til opplysninger av et dødsbo.

Oppsummert kan utfordringene omkring avdøde hjemmelshavere medføre at det bli kostnads- og tidkrevende å forholde seg til boet. Avdøde hjemmelshavere genererer først og fremst utfordringer for aktører som har ansvar for å finne frem til riktige opplysninger av en eiendom eller hjemmelshaver.

#### *Håndtering av utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører*

Som følge av dagens lovverk omkring avdøde hjemmelshavere er det begrenset hvordan man kan håndtere utfordringene. Funnene viser at virkemidlene for håndtering av dødsbo varierer ut fra hvilken arbeidsplass respondenten representerer. Jordskifteretten, Vegvesenet og Bane NOR har flere virkemidler for å håndtere utfordringene. Jeg oppdaget 12 virkemidler i empirien for å håndtere utfordringene dødsbo genererer. Jeg vil ikke gå inn på hvert enkelt virkemiddel, men jeg ønsker å kommentere enkelte.

Avtale med arvinger er det mest brukte hjelpemiddelet for håndteringen av dødsbo. Empirien har avdekket uheldige konsenser for denne håndtering. Bakgrunnen for konstateringen er at avtalen ikke kan tinglyses. Arvingene må ha «grunnbokshjemmel» for å tinglyse rettigheter, jf. tinglysingsloven § 13 første ledd. Det medfører at man ikke kan sikre avtalens rettsvirkninger i fremtiden. Det kan hende at fremtidige arvinger ekstingverer rettigheten. Det kan bli tid- og kostnadskrevende for vedkommende som gjennomfører tiltaket. Det kan hende vedkommende må ekspropriere en allerede ekspropriert rettighet. Konsekvensene av håndtering går ikke bare på bekostning av vedkommende aktører, men også for staten. Håndteringen kan føre til økte prosessuelle kostnader, i form av fremtidige tvister om ekstinktive erverv.

En alternativ håndtering av utfordringene er å kreve saken inn for skjønn. Det sikrer rettsvern for avtaler, ved at man får tinglyst skjønnet som en heftelse på eiendommen. Ulempen er at det kostnadskrevende. Virkemidlene som fremgår av empirien gir ikke en tilfredsstillende håndtering. Konsekvensen er at sjansene blir større for å resignere i komplekse saker. Empirien tyder på at dødsbo ikke har utviklet seg til å bli en større utfordring enn før. Utviklingen av samfunnet har trolig påvirket håndteringen av dødsbo. Det gjelder blant annet bevisstgjøring av personvern i dagens samfunn.

### *Tiltak for å bøte på utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere*

Respondentene mener mye forskjellig, siden de representerer temaet fra forskjellige ståsted. Ifølge empirien mener de fleste respondentene at frister og plikter må innføres for å oppnå effektive tiltak for å bøte på utfordringene. Spørsmålet blir hvor inngripende tiltaket skal være. Er dødsbo et så stort problem at det er behov for å utføre drastiske tiltak? Det åpner muligheten for å diskutere om en permanent dødsbosituasjon burde fjernes. Det blir en kost-nyttevurdering ut fra omfanget av utfordringene. Studien har ikke nødvendig statistikk til å konstatere omfanget av utfordringene, og det kan bli krevende å måle.

Den danske og den svenske modellen kan bidra med kunnskap til en forbedring av det norske systemet. Det er imidlertid krevende å sammenligne systemer fra to forskjellige land. Det vi kan hente fra Danmark og Sverige er at frist og plikter kan ha en effektiv virkning. Det kan føre til at dødsbo blir skiftet i en større grad.

Flere respondenter favoriserer en tinglysingsplikt. Tinglysingsplikt er av en inngripende karakter. Det kan bli krevende å få politikerne med på en slik ordning, fordi det trolig vil være lite populært blant befolkningen. Bakgrunnen for antakelsen er at den private eiendomsretten står sterkt i Norge. Tinglysingsplikt vil ikke løse utfordringen i sin helhet, men det vil løse de formelle eiendomsforholdene.

Departementet har gått videre med en meldeplikt, og en bestemmelse som gir en oversikt over de oppgavene som skal eller bør utføres ved gjennomføringen av et privat skifte. I den sammenheng er det et interessant funn at flere respondenter er imot en meldeplikt. Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv har en bestemmelse om at en landbrukseiendom anses som et tingsrettslig sameie tre år fra arvelaterens død. Etter tre år regnes et dødsbo som et erverv i konsesjonsloven som utløser boplikt. Videre betegnes dødsbo som eier, som utløser driveplikt etter jordloven. Mine funn viser imidlertid at rundskrivet kun løser enkelte problemer.

Det moderniserte Folkeregisteret vil trolig sørge for at brukerne ikke får utfordringer med tilgang til dødsbokkontaktopplysninger i fremtiden. Det kreves å være bruker av Folkeregisteret og at man har hjemmel i lov. Det er ikke sikkerhet for at aktører har hjemmel i lov som kreves for innsyn av dødsbokkontaktinformasjon. Følgelig vil tiltaket være av

begrenset karakter. Registeret vil forenkle prosessen ved oppsporing av arvinger og dermed forbedre offentlig administrasjon og samfunnsplanlegging.

#### **7.4. Refleksjoner rundt studiens tema og problemstillinger**

I forhold til hovedproblemstillingen har de ovennevnte delproblemstillingene vært med på å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere. Temaet i studien er kompleks og det er krevende å trekke sluttkonklusjoner. Jeg har funnet ut at så lenge dødsbokkontaktopplysninger er taushetsbelagt, vil dødsbo være en utfordring. Hvis det implementeres løsninger som inneholder frister og plikter, vil det trolig bøte på utfordringene. En kombinasjon av plikt og frist vil imidlertid være inngripende for den private eiendomsretten, som står sterkt i Norge. Oppsummert representerer dødsbo en rekke samfunnsmessige utfordringer. Håndteringen av dødsbo tilsvarer at tiltak burde implementeres for å håndtere dødsbo på en forsvarlig måte. Jeg er ikke tilhenger av dagens håndtering av uoppgjorte dødsbo. Den sikrer ikke rettsvern for aktører, som er avhengige av samtykke fra arvinger for gjennomføring av tiltak. Det kan føre til en oppblomstring av tvister i fremtiden, som kan påføre samfunnet store prosessuelle kostnader.

Det overrasket meg at departementet har valgt å fokusere på landbrukseiendommer i lovforslaget. Jeg deler respondentenes syn om at utfordringene burde bli håndtert av temaet som en helhet. Det fremkommer av empirien at utfordringene representerer alle typer eiendommer. For å oppnå en helhetlig og langsiktig løsning, burde alle typer eiendommer bli involvert.

Uavhengig av hvilket tiltak som velges for å bedre forholdene omkring dødsbo, må det ikke langes tunge ordninger, som gjør at de ikke blir brukt. Det er krevende å utvikle et system som bøter på utfordringer dødsbo medfører, uten at det føles som inngripen i den private eiendomsretten. Samtidig kan staten være inngripende. Det er mange rettsområder i det norske samfunn som er inngripende, f. eks. ekspropriasjon, høring til plan som regulerer en eiendom og skatteregler. Det er ikke slik at tiltak av inngripende karakter nødvendigvis er noe negativt. Utfordringene representerer prinsipielle forhold vedrørende privatrettslige versus offentligrettslige elementer. Det må foretas en vurdering av konsekvensene av utfordringene opp mot konsekvensene av et eventuelt tiltak, ved utbedring av forholdene. Funnet av drøftelsen er at ingen av de nevnte 13 tiltakene vil bøte på utfordringene i en tilstrekkelig

grad. En kombinasjon av frist og plikt vil trolig løse utfordringene, men det vil være inngripende. Tiltak(ene) burde stå i forhold til omfanget av utfordringene, og være av en helhetlig og langsiktig karakter.

Jeg har undersøkt et omdiskutert fenomen, og temaet har vært lite skrevet om i tidligere masteroppgaver. Det har vært givende å jobbe med studien, men også tidvis utfordrende. Gjennom studien har jeg fått muligheten til å legge frem respondentenes synspunkt om teamet. I forbindelse med ny lov om arv og dødsboskifte som er til behandling i Stortinget, uttrykte flere respondenter sin misnøye. De fleste respondentene synes det var synd at de ikke fikk anledning til å fremme sitt syn under høringsuttalelse av loven. De fleste respondentene har ikke fått med seg at den nye loven om arv og dødsboskifte har kommet så langt i prosessen. Det har vært en ansvarsfull og ikke minst meningsfull oppgave å presentere respondentenes syn omkring temaet, som ikke har fått muligheten til å gjøre det i høringsuttalelsen.

Underveis i studien oppdaget jeg spennende momenter jeg gjerne ville undersøkt nærmere, men som det ikke var mulighet for, grunnet tidsaspektet. For videre forskning kunne det vært interessant å studere nærmere de mellommenneskelige forholdene omkring uoppgjorte dødsbo. Hvorfor gjøres ikke boene opp? Er det uvitenhet eller strategiske valg? Windsland pekte på årsaker til at bo forblir uoppgjort, men viklet det mot kommersiell omsetning av fast eiendom. Det hadde vært interessant å undersøke de mellommenneskelige forholdene i sin helhet. En kombinasjon av spørreundersøkelser og intervjuer hadde gode metoder for å undersøke fenomenet.

Avslutningsvis er jeg overveldet over all interesse, tilbakemeldinger og engasjementet i studien min. Jeg har erfart at studiens tema engasjerer. Det blir interessant å følge med på prosessen av lovforslaget videre.



## Kilder

### Lovregister

Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) av 31. mai 1918 nr. 4.

Lov om skifte (skifteloven) av 21. februar 1930

Lov om tinglysing (tinglysingsloven) av 7. juni 1935 nr. 2

Lov om oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonsloven) av 10. oktober 1959 nr. 3

Lov om sameige (sameieloven) av 18. juni 1965 nr. 6

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 20. februar 1967

Lov om arv (arveloven) av 3. mars 1972 nr. 5

Lov om rettsgebyr (rettsgebyrloven) av 17. desember 1982 nr. 86

Lov om jord (jordloven) av 12. mai 1995 nr. 23

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) av 28. november 2003 nr. 98

Lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) av 17. juni 2005 nr. 101

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl) av 27. juni 2008 nr. 71.

Lov om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova) av 21. juni 2013 nr. 100

Lov om folkeregistrering (folkeregisterloven) av 9. desember 2016 nr. 88

Lov om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven) av 15. juni 2018 nr. 38

### Dansk rett

Bekendtgørelse af lov om skifte af dødsboer (Dødsboskifteloven) av 26. november 2015 nr. 1335.

### Svensk rett

Lov om ärvdabalk (ÅB) av 12. desember 1958 nr. 637

### Domsregister

#### Høyesterett

Rt. 2009 s. 1512

Rt-1991-831 (301-91)

Rt-1991-1230 (442-91)

HR-1992 -552-K

HR-2004-1167-U – Rt-2004-1136

Lagmannsrettsavgjørelser

LB-2003-741

LB-2011-145844 – RG-2012-257

### **Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner**

Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) av 26. juni 2009 nr. 864

Forskrift om stortingsvedtak (vedtak om særavgifter til statskassen, 2018) om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2018 av 12. desember 2017 nr. 2190.

NOU 2007:16. (2007). Ny skiftelovgivning. Justis- og politidepartementet.

Prop:107 L. (2017-2018). Lov om arv og dødsboskifte. Justis- og beredskapsdepartementet.

### **Litteraturliste**

Askheim, O. G. & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.

avtal24. (u.å.). *Arvskifte - vem ärver vad?* Tilgjengelig fra: <https://avtal24.se/arvskifte-nar-arvet-ska-fordelas> (lest 27.03.19).

Beer, A. L. (1997). *Arv, testament, skifte*. Oslo: Forbrukerrådet.

Beer, A. L. (1999). *Arv, testament, skifte*. Oslo: Rådet.

Bergsholm, E. (2016). *Retigheter i fast eiendom - En innføring i tingsrett*. NMBU: Fagbokforlaget.

Falkanger, T. & Falkanger, T. A. (2012). *Tingsrett*. 7 utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Hökerberg, K. (2018). *Bortre tidsgräns för boutredningsman?* Tilgjengelig fra: <https://juridiktillalla.se/fraga/2018-05-26-bortre-tidsgrans-for-boutredningsman> (lest 27.03.19).

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. Oslo: Abstrakt forl.

Juristjouren. (u.å.). *Arvskifte*. Tilgjengelig fra: <https://www.juristjouren.se/arvskifte.html> (lest 27.03.19).

Kartverket. (u.å.-a). *Arv, skifte og uskifte*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-eierskifte/arv-skifte-og-uskifte/> (lest 24.04.19).

Kartverket. (u.å.-b). *Dette er Kartverket*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/om-kartverket/kartverket/> (lest 23.03.19).

Kartverket. (u.å.-c). *Elektronisk tinglysing*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/e-tinglysing/> (lest 23.03.19).

Kartverket. (u.å.-d). *Grunnbokshjemmel etter kunngjøring*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-eierskifte/grunnbokshjemmel-etter-kunngjoring/> (lest 30.03.19).

Kartverket. (u.å.-e). *Hjemmelshaver*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/Systemsider/Ordbok/H/Hjemmelshaver/> (lest 24.04.19).

- Kartverket. (u.å.-f). *Ny versjon - mars 19*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/e-tinglysing/ny-versjon-elida/> (lest 30.04.19).
- Korsvolla, K., Steinsholt, H. & Sevattal, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*, b. B. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Landbruks- og matdepartementet. (2009). *Konsesjon og boplikt*. (M-2/2009). Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/lmd/vedlegg/regelverk/rundskriv\\_m\\_2\\_2009\\_av\\_271112.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/lmd/vedlegg/regelverk/rundskriv_m_2_2009_av_271112.pdf).
- Lødrup, P. (1986). *Materiell skifterett*. Oslo: [P. Lødrup].
- Lødrup, P. & Asland, J. (2013). *Oversikt over arveretten*. [Oslo]: Cappelen Damm akademisk.
- Mykland, S. (2000). *Generasjonsskifte og hjemmelsoverføring på landbrukseiendommer*. Ås: S. Mykland.
- Norges Domstoler. (u.å.-a). *Lovisa vant internasjonal IKT-pris*. Tilgjengelig fra: <https://www.domstol.no/no/nyheter/nyhetsarkiv2/2014/Lovisa-vant-internasjonal-IKT-pris/> (lest 28.03.19).
- Norges Domstoler. (u.å.-b). *Rettsgebyr*. Tilgjengelig fra: <https://www.domstol.no/no/sivil-sak/sakskostnader/rettsgebyr/> (lest 28.03.19).
- Norges Skogeierforbund. (2019). *Innfør tidsfrist for dødsbo i landbruket*. Tilgjengelig fra: <https://skog.no/nyheter/innfor-tidsfrist-for-dodsbo-i-landbruket/> (lest 27.03.19).
- Oslo Byfogdembete. (u.å.-a). *Arv og skifte; Gebyr og betaling*. Tilgjengelig fra: <https://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/oslo-byfogdembete/arv-og-skifte/gebyr-og-betaling/> (lest 28.03.2019).
- Oslo Byfogdembete. (u.å.-b). *Arv og skifte; Ofte stilte spørsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/oslo-byfogdembete/arv-og-skifte/ofte-stilte-sporsmal/> (lest 17.04.19).
- Prop:107 L. (2017-2018). *Lov om arv og dødsboskifte*. Justis- og beredskapsdepartementet.
- Regjeringen. (u.å.). *Fullmakt*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/5ab8842c5877491f82c0e1b2deb8a6e7/ga-8012b.pdf> (lest 17.04.19).
- Skattedirektoratet. (2019). *Dokumentavgift 2019. 21*. Tilgjengelig fra: <https://www.skatteetaten.no/globalassets/bedrift-og-organisasjon/avgifter/saravgifter/dokumentavgift/2019-dokumentavgift.pdf>.
- Skatteetaten. (u.å.-a). *Nye tjenester i nytt folkeregister* Tilgjengelig fra: <https://www.skatteetaten.no/person/folkeregister/om/modernisering/tjenester/> (lest 28.03.19).
- Skatteetaten. (u.å.-b). *Nå digitaliseres melding om dødsfall*. Tilgjengelig fra: <https://www.skatteetaten.no/person/folkeregister/dodsfall/digital-melding/> (lest 28.03.19).
- Skatteetaten. (u.å.-c). *Utlevering av opplysninger til virksomheter med hjemmel* Tilgjengelig fra: <https://www.skatteetaten.no/person/folkeregister/attester-og-opplysninger/folkeregisteropplysninger/virksomheter-med-hjemmel/> (lest 28.03.19).
- Skatteverket. (u.å.-a). *Avsluta dødsboet*. Tilgjengelig fra: <https://www.skatteverket.se/privat/folkbokforing/narenanhorigdor/bouppteckning.4.18e1b10334ebe8bc80001217.html> (lest 27.03.19).
- Skatteverket. (u.å.-b). *Bouppteckning*. Tilgjengelig fra: <https://www.skatteverket.se/privat/folkbokforing/narenanhorigdor/bouppteckning.4.18e1b10334ebe8bc80001217.html> (lest 27.03.19).

- Skatteverket. (u.å.-c). *Deklarera dödsbo*. Tilgjengelig fra: <https://www.skatteverket.se/privat/folkbokforing/narenanhorigdor/deklareradodsbo.4.3528414214b3f87580566e.html> (lest 27.03.19).
- Slyngstad, S. (2014). *"Avdøde hjemmelshavere" : en sammenlikning Norge- Sverige*: Norwegian University of Life Sciences, Ås.
- Store norske leksikon. (2018). *Fødselsnummer*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/fødselsnummer> (lest 29.04.19).
- Stortinget. (u.å.). *Lov om arv og dødsboskifte (arveloven)*. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=72830> (lest 26.04.19).
- Tjernstad, A. E. (2016). *Dalsbygda - hva er følgende av de rettskraftige dommer/kjennelser?* Nord-Østerdal jordskifterett.
- Windsland, T. (2007). *Overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring*: Universitetet i Oslo.
- Yndestad, T. (2013). *Avdøde hjemmelshavere i jordskiftesaker*: Norwegian University of Life Sciences, Ås.

## Andre kilder

### Personlige meddelelser

- |  |  |
|--|--|
| Bråten, Anders.<br>Kartverk.             | Seksjonsleder Eiendom og administrative grenser. Statens Kartverk.                 |
| Grønborg, Ulrik.<br>Knuds Torv, Danmark. | Advokat, spesialist i familie- og arverett. Advokaterne Sankt Knuds Torv, Danmark. |
| Ravn-Petersen, Kristian                  | Advokat. Advokaterne Sankt Knuds Torv, Danmark.                                    |
| Skaare Framstad, Haldis                  | Underdirektør, registerfører. Statens Kartverk.                                    |

Sentralbordet for Justis- og beredskapsdepartementet

### Video

Bruksenhetsnummer – leilighetens unike adresse. Tilgjengelig fra: <https://kartverket.no/eiendom/adressering/bruksenhetsnummer/> (lest 8. april 2019).

## Vedlegg

### Vedlegg 1: Tall fra 2019 over dødsbo

SV: Ang oppgave om døde hjemmelshavere - Julie Bjøre-Glesne

05.05.2019, 16:35

## SV: Ang oppgave om døde hjemmelshavere

Anders Braaten <Anders.Braaten@kartverket.no>

on 16.01.2019 15.55

Til: Julie Bjøre-Glesne <julie.bjore.glesne@nmbu.no>;

Kopi: Einar A. Hegstad <einar.hegstad@nmbu.no>; Lars Elsrud <Lars.Elsrud@kartverket.no>;

📎 3 vedlegg (6 MB)

Død - 01 Østfold - 07 Vestfold.xlsx; Død - 08 Telemark - 15 Møre og Romsdal.xlsx; Død - 18 Nordland - 50 Trøndelag.xlsx;

Hei og Godt nyttår!

Beklager sen tilbakemelding.

Rapportverktøyet har noen begrensninger så jeg har derfor forsøkt ulike varianter av data fra matrikkelen. Jeg har (foreløpig) landet på en rapport som viser personer (med personnummer) registrert med en eierrolle i grunnbok/matrikkel, jf. bildet under, og som er registrert med personstatus Død, fra Folkeregisteret. Samtlige eierforhold gjelder bestående matrikkelenheter.

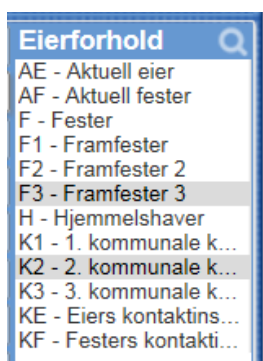
Dette søket gir totalt 126.315 treff. Rapporten er derfor fordelt på tre regneark av praktiske årsaker.

Det er for øvrig 69.747 eierforhold (personer og foretak) hvor person-/organisasjonsnummer ikke er registrert, disse er registrert med «løpenummer». Her kjenner vi ikke andelen personlige eiere eller personstatus. Vi kjenner følgelig heller ikke personstatus for personlige eiere.

Hva gjelder annen informasjon så har matrikkelen dessverre ikke informasjon om eiendommens bruksform.

Jeg er usikker på om vi har informasjon om hvor lenge personene har hatt status Død, men dette vil vi kunne undersøke nærmere.

Det er mulig å få med eiendommens areal, men vi må da involvere andre her hos oss for å ta ut rapporten da arealinformasjon pt. ikke ligger tilgjengelig i rapportverktøyet vårt.



## SV: Ang oppgave om døde hjemmelshavere

Anders Braaten <Anders.Braaten@kartverket.no>

ti 23.04.2019 16.33

Til: Julie Bjøre-Glesne <julie.bjore.glesne@nmbu.no>;

Hei!

Her er en oversikt fylkesvis over antall personer (med personnummer) registrert som bosatt i Norge (dvs. i live) registrert som hjemmelshaver enten som eier eller fester til fast eiendom:

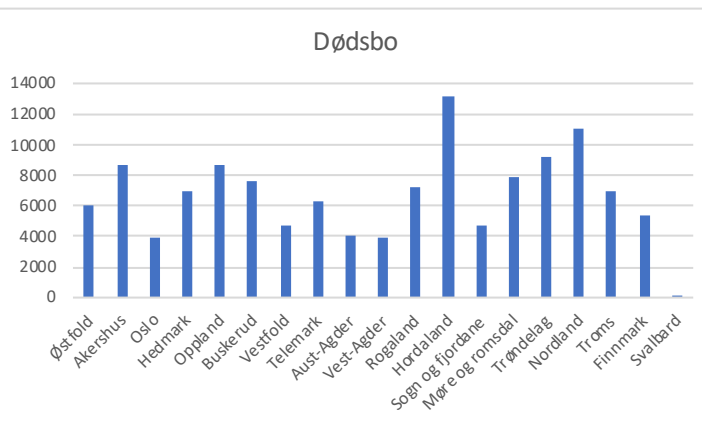
Østfold: 196.945  
Akershus: 365.885  
Oslo: 248.048  
Hedmark: 190.924  
Oppland: 214.617  
Buskerud: 240.513  
Vestfold: 166.941  
Telemark: 158.175  
Aust-Agder: 124.700  
Vest-Agder: 164.410  
Rogaland: 299.134  
Hordaland: 375.217  
Sogn og Fjordane: 95.868  
Møre og Romsdal: 213.314  
Nordland: 221.909  
Troms: 133.424  
Finnmark: 69.122  
Svalbard: 500  
Trøndelag: 330.333

Mvh  
AndersJ

## Vedlegg 2: Fylkesvis oversikt over dødsbo

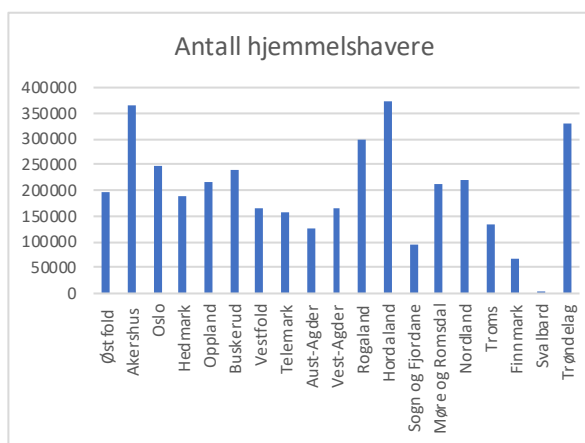
En oversikt som viser personer, som er registrert med personstatus død fra Folkeregisteret:

Østfold	6022
Akershus	8676
Oslo	3885
Hedmark	7003
Oppland	8615
Buskerud	7577
Vestfold	4732
Telemark	6270
Aust-Agder	4024
Vest-Agder	3957
Rogaland	7239
Hordaland	13158
Sogn og fjordane	4701
Møre og romsdal	7932
Trøndelag	9156
Nordland	11018
Troms	6961
Finnmark	5385
Svalbard	4
Totalt	126315



En oversikt over antall personer (med personnummer) registrert som bosatt i Norge (dvs. i live), registrert som hjemmelshaver enten som eier eller fester til fast eiendom:

Østfold	196945	0,03057706
Akershus	365885	0,02371237
Oslo	248048	0,01566229
Hedmark	190924	0,03667952
Oppland	214617	0,04014127
Buskerud	240513	0,03150349
Vestfold	166941	0,02834534
Telemark	158175	0,03963964
Aust-Agder	124700	0,03226945
Vest-Agder	164410	0,02406788
Rogaland	299134	0,02419986
Hordaland	375217	0,03506771
Sogn og Fjordane	95868	0,04903617
Møre og Romsdal	213314	0,03718462
Nordland	221909	0,04965098
Troms	133424	0,05217202
Finnmark	69122	0,07790573
Svalbard	500	
Trøndelag	330333	0,02771749
Totalt	3809979	



## **Vil du delta i forskningsprosjektet**

### ***”Samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere”?***

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere, og mulige tiltak for å bøte på utfordringene uoppgjorte dødsbo medfører. I dette skrivet gir jeg deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål**

Masteroppgaven min søker å svare på hvilke utfordringer avdøde hjemmelshavere medfører og belyse tiltak som kan bidra til å bøte på de samfunnsmessige utfordringene.

Problemstillingen er:

Å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere

Underproblemstillinger er:

- Hvilke samfunnsmessige utfordringer medfører avdøde hjemmelshavere?
- Hvordan håndteres samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere?
- Hvilke tiltak kan bidra til å bøte på samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere?

#### **Intervjuspørsmål**

For de som ønsker å forbedre seg til intervjuet eller komme litt i tankeboksen, vil spørsmålene springe ut fra de tre underproblemstillingene nevnt ovenfor.

#### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Masteroppgaven skrives for studiet i eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) ved fakultet for landskap og samfunn.

#### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Utvalget er basert på strategisk utvalgelse, noe som innebærer at jeg har tenkt igjennom hvilke målgrupper som må delta for at jeg får samlet nødvendig data.

#### **Hva innebærer det for deg å delta?**

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du stiller til intervju. Det vil ta deg ca. 40 minutter. Intervjuet vil inneholde spørsmål om oppfatninger og eventuelle juridiske vurderinger knyttet til utfordringer og tiltak for å bøte på uoppgjorte dødsbo. Svarene vil bli samlet inn og transkribert. Jeg ønsker å benytte meg av lydopptak, om det ikke er noen innvendinger på dette.

#### **Det er frivillig å delta**

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg. For de som ønsker korrekturlesing av informasjon før publisering av masteroppgave, bes dere opplyse om dette.



### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Jeg og universitetslektor (veilder) Einar A. Hegstad vil ha tilgang til svarene som blir gitt i intervjuet.
- For å sikre at ingen uvedkommende får tilgang til personopplysninger, vil navnet og kontaktopplysningene dine bli erstattet med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data.

Jeg ønsker å publisere stillingsbenevnelse/yrke og den bedriften du jobber for, dersom du samtykker til det.

### **Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?**

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15. mai. Ved prosjektslutt vil alle personopplysninger og informasjon fra intervju bli slettet.

### **Dine rettigheter**

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

### **Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Jeg behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

### **Hvor kan jeg finne ut mer?**

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) ved fakultet for landskap og samfunn ved Julie Bjøre-Glesne ([julie.bjore.glesne@nmbu.no](mailto:julie.bjore.glesne@nmbu.no)/+47 95232224) og Einar A. Hegstad ([enar.hegstad@nmbu.no](mailto:enar.hegstad@nmbu.no)/+47 48075334)

- Vårt personvernombud: Norsk senter for forskningsdata (NSD)
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost ([personverntjenester@nsd.no](mailto:personverntjenester@nsd.no)) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Julie Bjøre-Glesne



**NSD sin vurdering**

**Prosjekttittel**

Dødsbo

**Referansenummer**

559628

**Registrert**

21.12.2018 av Julie Bjøre-Glesne - julie.bjore.glesne@nmbu.no

**Behandlingsansvarlig institusjon**

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

**Prosjektansvarlig**

Einar A. Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no, tlf: 48075334

**Type prosjekt**

Studentprosjekt, masterstudium

**Student**

Julie Bjøre-Glesne, juliebjore@hotmail.com, tlf: 95232224

**Prosjektperiode**

01.01.2019 - 15.05.2019

**Status**

18.01.2019 - Vurdert

**Vurdering (1)**

---

**18.01.2019 - Vurdert**

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet

med vedlegg den 18.01.2019, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

#### MELD ENDRINGER

Dersom behandlingen av personopplysninger endrer seg, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. På våre nettsider informerer vi om hvilke endringer som må meldes. Vent på svar før endringer gjennomføres.

#### TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2019.

#### LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

#### PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

#### DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

#### FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1 f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Eva J B Payne  
Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

## Vedlegg 5: Hjemmelserklæringsskjema

Innsenders navn:	
Adresse:	
Postnummer:	Poststed:
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

### Hjemmelserklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte

1. Eiendommen(e) <sup>1)</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhetsnummer: <input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Anvendelse av grunn:						Verdi <sup>2)</sup>
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig:						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg.-enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		
2. Avdøde						
Fødselsnr. (11 siffer)	Navn					
3. Hjemmel <sup>3)</sup>						
Hjemmelen til ovennevnte eiendom(mer) begjæres overført til nedenstående personer i henhold til: (sett X)						
<input type="checkbox"/> 6 Skifteattest	<input type="checkbox"/> 6 Skifteattest og testament	<input type="checkbox"/> 6 Uskifteattest				
4. Ny(e) hjemmelshaver(e)						
Fødselsnr. (11 siffer)	Navn	Ev. slektskapsforhold til avdøde			Andel <sup>4)</sup>	
5. Underskrift						
Undertegnede (gjeldsovertagende arvinger legitimert iht. skifteattesten <sup>5)</sup> , advokat, eiendomsmegler eller annen med fullmakt fra de gjeldsovertagende arvinger) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktig og er kjent med straffeansvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.						
Sted	Underskrift			Underskrift		
Dato	Underskrift			Underskrift		
Sted	Underskrift			Underskrift		
Dato	Underskrift			Underskrift		

Noter:

- 1) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- 2) Der er eiendommens markedsverdi på tidspunktet for tinglysing som skal oppgis.
- 3) Attesten/testamentet skal vedlegges i original eller bekreftet fotokopi.
- 4) Det som skal oppgis er størrelsen på den eierandel som overføres til den enkelte arving/legatar.
- 5) De legitimerede iht. skifteattest har kompetanse til å disponere over eiendommen inntil skiftet er forestått.

Ønskes det at alle arvingene skal disponere over eiendommene i sameie, må de legitimerede tinglyse en erklæring om dette.

## Vedlegg 6: Fullmakt

### FULLMAKT

#### Ved privat skifte av dødsbo

(Gjelder sammen med skifteattest)

#### Avdøde

Navn	
Fødselsdato	Dødsdato

#### Fullmaktsgiver

Navn	Fødselsnummer
------	---------------

#### Fullmektig

Navn		
Adresse	Postnummer	Poststed

#### Erklæring og underskrift

Jeg, _____ har overtatt boet etter avdøde til privat skifte, og gir med dette fullmakt til å ordne alt i forbindelse med bobehandlingen og booppgjøret - herunder undertegne og kvittere på boets vegne - samt på mine vegne å gi og motta alle meldinger til og fra arveavgiftsmyndighetene.	
Sted og dato	Underskrift

#### Merk

Dersom fullmakten også skal gjelde rett til å disponere over fast eiendom i boet, må også neste side av skjemaet fylles ut. Denne fullmakten gjelder til skiftet er avsluttet eller til arvingen trekker fullmakten tilbake - likevel aldri mer enn 2 år fra arvefallet.
--

## Vedlegg 7: Personlig meddelelse Skaare Framstad

Hei,

Vi viser til e-post fra dere vedr. kommunens ansvar ved rekvisisjon av oppmålingsforretning.

### **Død hjemmelshaver – forholdet til matrikkeloven**

Vi viser til forespørsel fra dere vedrørende kommunens ansvar når det gjelder rekvisisjon av oppmålingsforretning når hjemmelshaver er død.

At hjemmelshaver ikke lenger eksisterer trenger ikke å bety at ingen eier eiendommen reelt.

Å tinglyse rettigheter herunder eiendomsretten er stort sett frivillig. Man kan således velge ikke å tinglyse en hjemmelsovergang. Ved privat skifte får man ikke tinglyst noen rettshandel (frivillig rettsstiftelse) med mindre hjemmelshaveren underskriver eller skriftlig samtykker til tinglysing av det aktuelle dokumentet, jf. tinglysingsloven § 13 (1). Et bo under privat skifte, eller arvingene, får følgelig ikke tinglyst noe i grunnboken med mindre boet/arvingene først for overført eiendommen til seg, eller til den som skal sitte med eiendommen til slutt. Slik hjemmelsovergang skjer ved tinglysing av en hjemmelserklæring. Unntak er hjemmelsoverføring på bakgrunn av et testament, der kan hjemmelen etter nærmere bestemte vilkår overføres direkte til den som er tilgodesett i testament.

Vi er dessverre godt kjent med at dette kan by på problemer i for eksempel oppmålingssaker.

En hjemmelshaver som eier/fester av matrikkelenhet kan opptre i ulike roller etter matrikkeloven:

- som rekvirent av oppmålingsforretning,
- som eier/fester av matrikkelenhet som blir involvert i en oppmålingsforretning, eller;
- som eier/fester av matrikkelenhet som er nabo til en involvert matrikkelenhet i en oppmålingsforretning.

Vi vil i det videre besvare henvendelsen knyttet til død hjemmelshaver ut fra disse rollene.

Som rekvirent av oppmålingsforretning:

Det følger av matrikkelforskriften § 23 at oppmålingsforretning kan rekvireres av den som kan kreve matrikkelføring etter matrikkellova § 9. Av matrikkelloven § 9 fremgår det at det er den som har grunnbokhjemmel som eier, som kan begjære matrikulering. Det er entydig hvem som er hjemmelshaver som eier; slikt fremgår av grunnboken.

I de tilfeller hvor hjemmelshaver er død så innebærer det at arvingene må ha hjemmel før de kan forføye over den faste eiendommen. Hvis dødsboet blir skiftet privat, er det ikke tilstrekkelig å bare legge frem skiftefullmakter. I slike tilfeller må grunnbokshjemmelen til eiendommen først overføres til arvingene i henhold til skifteattesten, før fradelingen kan skje jf. tinglysingsloven § 14 første ledd. Fullmektigen i boet må deretter dokumentere sin legitimasjon ved å legge frem fullmakt(er) til kommunen. Tilsvarende vil gjelde der gjenlevende ektefelle overtar eiendommen i uskifte. Også da må grunnbokshjemmelen overføres til gjenlevende ektefelle før fradeling kan skje.

Siden man ikke får tinglyst opprettelse av den nye eiendommen uten at arvingene har fått hjemmel til den, så er det heller ikke hensiktsmessig å ha andre vilkår for å rekvirere en oppmålingsforretning.

Ved offentlig dødsboskifte vil derimot oppnevnt bobestyrer være legitimert til å disponere direkte fra dødsboet. Bobestyreren kan rekvirere matrikulering selv om grunnbokshjemmelen står på avdøde.

Dersom hjemmelshaveren er død etter at oppmålingsforretning er rekvirert og det ikke er mulig å få rede på hvem som er ny eier av matrikkelenheten må kommunen som lokal matrikkelmyndighet vurdere om oppmålingsforretningen i det hele kan gjennomføres.

Dersom en fysisk person som er hjemmelshaver, har utstedt fullmakt, følger det av avtaleloven § 21 at fullmektigen er berettiget til å opptre på vegne av fullmaktsgiveren, også etter at fullmaktsgiveren er død. Dersom særlige forhold skulle tilsi at fullmakten ikke skal gjelde, vil fullmakten ikke kunne legges til grunn. Altså: dersom en hjemmelshaver utsteder en fullmakt, vil fullmektigen kunne benytte fullmakten overfor lokal matrikkelmyndighet ved begjæring om matrikulering. En fullmektig binder ikke seg selv, men fullmaktsgiveren, jf. avtaleloven § 10.

Den som krever matrikkelføring må altså ha hjemmel til eiendommen. Vi tror ikke at deres utfordring gjelder disse sakene ettersom arvingene representerer en eiendom som det skal skje noe med

Som eier/fester av matrikkelenhet som blir involvert i en oppmålingsforretning:

I disse tilfellene er det nok vanskeligere å få rede på hvem som eier eiendommen ettersom en av de involverte ikke er den som tar initiativ til matrikuleringen.

Det følger av matrikkelforskriften § 37 annet ledd at varsel om oppmålingsforretning skal sendes til rekvirent, registrert eier og evt. registrert fester til den enheten som forretningen gjelder.

Matrikkelforskriften § 33 første ledd har følgende ordlyd:



Oppmålingsforretning går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med partane sine påstandar og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing. Den som utfører oppmålingsforretninga, skal ta vare på alle partar sine interesser og utføre forretninga i samsvar med god landmålarsskikk.

Landmåler skal ivareta alle parters interesse, og kan dermed ikke velge å se bort fra de eiendommen der hjemmelshaver ikke lenger eksisterer.

Kommunen har plikt til å finne ut hvem som nå disponerer eiendommen, fremstår som eier av denne. Hvis det er et uoppgjort dødsbo så er det hele dødsboet som representerer eiendommen.

Tingretten kan her være til god hjelp. De utsteder skifteattester og på skifteattesten fremkommer det hvem som har overtatt boet til privat skifte. Den inneholder også en oversikt over samtlige oppgitte arvinger i boet.

Alle arvingene trenger ikke å ta over ansvaret for avdødes gjeld og forpliktelser i forhold til å få utstedt en skifteattest, det er nok at en arving gjør det. Det er vedkommende som er legitimert til å rå over boet. Hvis det er flere gjeldsovertakende arvinger så kan disse gi fullmakt til en av dem for at vedkommende kan møte på oppmålingsforretning etc.

Hvis det er helt nytteløst å finne ut hvem som er part i saken eller hvor varsel skal sendes og hele saken kan stanse opp av den grunn, så er det mulig å følge prosedyren som er beskrevet i matrikkelforskriften § 37 niende ledd om kunngjøring. Vi viser til denne bestemmelsen i sin helhet.

Vilkåret er at det er *nytteløst* å finne ut hvem som er part eller finne ut varselet skal sendes. Det innebærer at kommunen må gjøre en innsats for å forsøke å finne ut hvem som er part etc. Det må dokumenteres at kommunen har arbeidet med dette, men ikke lykkes med å nå frem.

#### Spesielt om grensejustering og arealoverføring:

Hvis oppmålingsforretningen dreier seg om arealoverføring eller grensejustering så kan det ikke finne sted uten at det foreligger samtykke fra de involverte eiendommer, jf. matrikkelforskriften §§ 33 og 34. Det innebærer at hvis hjemmelshaver til en av de involverte eiendommene ikke er å få tak så stopper hele prosessen opp.

#### Som eier/fester av matrikkelenhet som er nabo til involvert matrikkelenhet:

Det følger av forskriften § 37 annet ledd at i tillegg til de involverte enheter så skal registrert eier og fester på den tilstøtende enheten varsles. Vi viser i sin helhet til forskriften § 37 annet ledd for utfyllende informasjon om hvilke enheter som skal varsles.

Vi viser også til det som vi har skrevet ovenfor, men legger til at i de tilfeller hvor naboeiendommen kun er en liten resteiendom uten verdi og denne eiendommen ikke får forandret sine grenser, mener vi at dere kan se bort fra denne eiendommen hvis det er vanskelig å finne eieren. Typisk et lite restareal som blir liggende igjen etter veiutbygging etc.

Vi håper dere har fått svar på det, dere lurte på hvis ikke så kan dere bare ta kontakt.

## Vedlegg 8: Personlig meddelelse Grønberg

07.05.2019, 00:55

skiftet. Jeg har kort lest igjennom deres dødsboskiftelov. Stemmer det at dere har en frist på 15 måneder for å skifte boet? I så fall, hva er konsekvensene hvis boet ikke blir skiftet? Setter stor pris på om du har tid for å svare på henvendelsen eller om du eventuelt sender meg kontaktinformasjon til noen som kan svare meg på dette.

SVAR:

Et privat skifte – hvor arvingerne selv varetager skiftet – skal avsluttes indenfor en frist på 15 måneder fra dødsdagen.

Hvis skiftet ikke er avsluttet inden fristens udløb, eller hvis arvingerne ikke er enige om boets forhold, overgår skiftet til såkaldt offentlig skifte. Et offentlig skifte varetages af en advokat, der som bobestyrer udpeges af skifteretten. Bobestyreren er berettiget til at træffe beslutninger på boets vegne, herunder ved afhændelse af fast ejendom.

Du skal være velkommen til at kontakte mig, hvis du har yderligere spørgsmål.

Vil du for resten oplyse, hvilket fag du studerer? Ved du, om der er lignende services i Norge, hvor der udbydes testamenter og juridisk dokumenter online?

Med venlig hilsen

Ulrik Grønberg, advokat  
v/Kristian Ravn-Petersen, advokat

[MinAdvokat.dk](http://MinAdvokat.dk)

v/Advokaterne

Sankt Knuds Torv P/S

Ryesgade 31

8000 Aarhus C

Tlf.: 8613 0600

[krp@askt.dk](mailto:krp@askt.dk)

## Vedlegg 9: Personlig meddelelse Ravn-Petersen

07.05.2019, 00:54

**Sendt:** onsdag 9. januar 2019 14.13  
**Til:** 'Julie Bjøre Glesne'  
**Kopi:** Ulrik Grønberg  
**Emne:** SV: Dit spørgsmål på MinAdvokat.dk

Hej Julie.

Tak for din email.

Er ejendomsfag et studie i sig selv eller et fag som en del af et bredere studie (jura).

Alle dødsboer registreres i Danmark og "styres" af skifteretten – skifteretten skal godkende opgørelse af boets formue førend boet er formelt afsluttet. Som følge heraf er det skifteretten, der påser, at boet er afsluttet med indsendelse af boopgørelse senest 15 måneder fra dødsdagen.

Hvis boet ikke er afsluttet, udpeger skifteretten en bobestyrer (en lokal advokat), der som skifterettens medhjælper får afsluttet boet inden 27 måneder (som er fristen i offentligt skifte).

Hvis der er i tvivl om, hvem der er arvinger, udmeldes boet også til offentligt skifte ved bobestyrer. Det er bobestyreren, der gennemgår kirkebøger etc. for at finde oplysninger om afdødes familie. Hvis afdøde ikke har testamente eller arveberettiget familie, arver staten.

Udgifterne til offentligt skifte betales af boet, inden der udlodde arv til arvingerne. Ofte er et offentligt skifte dyrere end privat skifte, hvilket tilskynder arvingerne til at gennemføre et privat skifte.

Jeg synes, at systemet fungerer godt – men det er spændende at lære fra andre lande.

Med venlig hilsen

Kristian Ravn-Petersen, advokat

---

### Advokaterne

Sankt Knuds Torv P/S

Ryesgade 31  
8000 Aarhus C  
Tlf.: 8613 0600  
Mail: [krp@askt.dk](mailto:krp@askt.dk)  
[Website og persondata](#)

*E-mails fra Advokaterne Sankt Knuds Torv P/S er krypterede under transmissionen (Forced TLS).*

---

**Fra:** Julie Bjøre Glesne [<mailto:juliebjore@hotmail.com>]

**Sendt:** 8. januar 2019 12:31

**Til:** Kristian Ravn-Petersen <[KRP@askt.dk](mailto:KRP@askt.dk)>

## Vedlegg 10: Intervjuguide

### Samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere

- Hva er din arbeidsstilling?
- Hvor lenge har du jobbet innen denne stillingen

Hovedproblemstilling: Å belyse samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere

- **Hvilke samfunnsmessige utfordringer medfører avdøde hjemmelshavere?**
- Innenfor ditt arbeidsområde:
  - Kan du beskrive og gi eksempler på når dere trenger informasjon om hjemmelshavere?
  - Kan du beskrive og gi eksempler på hvilke utfordringer døde hjemmelshavere medfører?
- I hvilke av dine **arbeidsområder** er dødsbo en utfordring?
- **Hvordan håndteres samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere?**
- Hvordan håndterer du situasjonen med døde hjemmelshavere?
  - Kan du beskrive og gi eksempler på mulige konsekvenser av den håndteringen dere gjør?
- Hvordan gikk du frem for å oppspore arvinger?
  - Var det utfordrende på noen måte?
  - Hvor startet du å lete?
  - Eksempler på saker?
- Har det ved noen anledninger vært utfordrende å få opplysninger om skifteattesten fra tingretten?

- Hvor lang tid kan en sak som involverer et uoppgjort dødsbo ta av din arbeidstid?
  - Eksempler
- Er det noe med utviklingen av dagens samfunn som gjør at uoppgjorte dødsbo har blitt en større utfordring enn før?
- **Hvilke tiltak kan bidra til å bøte på samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere?**
- Opplever du dagens situasjon som tilfredsstillende, eller mener du noe burde gjøres?
- Har du noen tanker/forslag om mulige løsninger for å bøte på utfordringene avdøde hjemmelshavere medfører?

Hvis ja:

- Hvilke?
- Hvorfor mener du det er et godt tiltak?
- Hvordan vil tiltaket fungere i praksis?
- Hva mener du om følgende forslag for å bedre forholdene omkring avdøde hjemmelshavere?

**-Flere deklarasjoniske bestemmelser om gjennomføringen av privat skifte:**

**- Implementere tekniske løsninger som gjør at dødsbokontaktinformasjonen registreres elektronisk i matrikkelen:**

**-Departementet foreslår en regel om meldeplikt for retten der det inngår en landbrukseiendom i dødsboet, jf. lovforslaget § 90 femte ledd. Departementet foreslår at tingretten gis plikt til å melde fra til landbruksmyndighetene i den kommunen eiendommen ligger, om at eieren av landbrukseiendommen er død, og om hvem som antas å være arvinger i boet. Formålet med meldeplikten er å gi landbruksmyndighetene informasjon om at eiendommen nå inngår i et dødsbo. Landbruksmyndighetene får på den måten mulighet til å følge opp boet og eiendommen videre (dette er hva departementet har gått videre med. Jeg vil gjerne høre hva dere tenker om en slik løsning uavhengig av hva slags type eiendom det gjelder):**

-I følge skiftelovens § 12 a annet ledd plikter « *Slektning eller ektefelle som melder dødsfall, skal på forlangende opplyse det han vet om formuesstillingen og slektskapsforholdene til den døde, samt om andre forhold av betydning for skiftet*». Utvide bestemmelsen slik at ektefelle eller slektning også får plikte til å melde fra til landbruksmyndighetene (kommunen) hvis det er en landbrukseiendom (kan gjelde alle typer eiendommer) i boet. Et alternativ kan også være at skiftemyndighetene får den samme plikten:

- Overgang fra avdøde til et dødsbo er å anse som et erverv i konsesjonsloven (dette er for å utløse bo- og driveplikt):

-Landbruksmyndighetene bør få en begrenset anledning til å begjære offentlig skifte dersom ikke boet er overtatt til privat skifte innen fristen i § 6-2, eller ikke er gjennomført innen en viss tid:

Sette tidsfrister:

- Innføre tidsfrist for privat skifte av eiendom som eies av dødsbo:
  - Sanksjoner i form av bøter dersom det private skiftet ikke blir gjennomført innen en frist:
  - -Privat skifte går til offentlig skifte om det ikke blir gjennomført innen en frist:

-Tinglysingsplikt:

Til slutt: Har du noe annet du vil tilføye?

## Vedlegg 11: Deponeringskriv



**Statens vegvesen**



### **Behandling av deponering grunnerstatninger**

#### **1. Bakgrunn**

Når det på oppgjørstidspunktet av ulike årsaker ikke er klart hvem erstatningen skal utbetales til eller at det skal holdes tilbake beløp for å sikre at grunneier flytter ut, kan erstatningsbeløpet deponeres som en avsetning i balansen i regnskapet.

Nedenfor beskrives løsning for behandling av dette. For eiendomsseksjonene som gjennom grunnervvssystemet i dag administrerer dette vil ordningen medføre en manuell jobb for produksjon av «utbetalingsgrunnlag» i forhold til ordinære oppgjør som sendes som ehf-faktura.

#### **2. Deponering (avsetning i balansen)**

- Eiendomsseksjonene utarbeider «utbetalingsgrunnlag» og påfører hvem som skal attestere. Bilaget merkes med «Deponering, skal ikke utbetales». I grunnervvssystemet hakes det av for at dette er en deponering. Bilaget sendes Regnskap i Vadsø til mailboks «Eiendomsstatning» og påføres:
  - a. Leverandørnavn: «Dummy deponering av grunnerstatning»
  - b. Navn på den person som står som eier på deponeringstidspunktet.
  - c. Gårds- og bruksnummer
  - d. Fakturanummer: «Dep.+gnr/bnr».
  - e. Org.nr. 66407 og bankkontonummer 79900500330
- Regnskap skanner bilaget og sender det ut til attestasjon/anvisning.
- Ved attestasjon/anvisning skal følgende konteringer skje:

Postadresse  
Statens vegvesen  
Vegdirektoratet  
Postboks 8142 Dep  
0033 Oslo

Telefon: 02030  
Telefaks: 22 07 37 68  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Brynsengfaret 6A  
OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ  
Telefon: 78 94 15 50  
Telefaks: 78 95 33 52

**Eksempel:**

Prosjekt	Ansvar	Art	Pros/prod	Bev	Fylke	Debet	Kredit
xxxxxx	xxxxx	4001	xxxx	xxxx	xx	10 000	
xxxxxx	xxxxx	2995	xxxx	0000	00		10 000

Dette medfører at det ikke skjer noen utbetaling ettersom bilaget med disse konteringer går i null, men det vil likevel framkomme som en kostnad på prosjektet på art 4001

«Grunnerstatninger». Art 2995 «Grunnerstatning – deponering» må framkomme med uspesifisert prosjekt/ansvar i balansen for at prosjektet skal bli belastet, men på grunn av at Ebasys ikke godtar uspesifisert ansvar/prosjekt må dette i første omgang konteres som vist i eksemplet. Regnskap vil i forbindelse med periodeavslutning foreta ompostering til uspesifisert prosjekt og ansvar slik at «deponeringen» vil framkomme i balansen kun på art 2995 «Grunnerstatning – deponering». Ettersom dette går gjennom Ebasys vil vi ha full sporing slik at avstemming mellom Økosys og grunnervvssystemet kan foretas.

**3. Utbetaling av deponert beløp**

Når avsatt beløp skal utbetales, må det utarbeides bilag som sendes Regnskap. Bilaget må angi hvem pengene skal utbetales til, gårds- og bruksnummer, attestant og beløpet som skal utbetales. Eiendomsseksjonen må samtidig beregne renter og ta dette med på en egen linje på bilaget. Om prosjektet fortsatt er aktivt blir konteringen som følger:

Prosjekt	Ansvar	Art	Pros/prod	Bev	Fylke	Debet	Kredit
xxxxxx	xxxxx	2995	xxxx	0000	00	10 000	
xxxxxx	xxxxx	8164	xxxx	xxxx	xx	1 000	

Hvis prosjektet er avsluttet benyttes uspesifisert (000000) prosjekt.

Regnskap vil ved periodeavslutningen ompostere konteringen på art 2995 til uspesifisert ansvar ettersom belastning har skjedd tidligere.

**4. Tilbakeføring av deponert beløp**

Hvis beløpet etter 10 år likevel ikke skal utbetales må det utarbeides en ordre i Ordresys som nuller ut art 2995 «Grunnerstatning – deponering» og inntektsfører beløpet som tilfeldige inntekter, bev.kode 6070 «Tilfeldige inntekter». Ordren må merkes med at «Faktura skal ikke sendes» og knyttes til kundenavn «Deponering grunnerstatning». Konteringen her vil bli:

Prosjekt	Ansvar	Art	Pros/prod	Bev	Fylke	Debet	Kredit
xxxxxx	xxxxx	2995	xxxx	0000	00	10 000	
000000	xxxxx	38xx	xxxx	6070	xx		10 000

Som en konsekvens av at vi ikke lenger kan deponere pengene i privat bank vil ordningen medføre at Statens vegvesen selv må bære rentekostnadene i forbindelse med slike oppgjør.

Med hilsen



## Vedlegg 12: Statistikk over dødsbo i landbruket

**Landbrukseiendommer 2017. Omfatter eiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller med minst 25 dekar produktivt skogareal**

**Data per desember 2017. Eierdata er hentet fra Matrikkelen, dvs. tinglyste hjemmelshavere. Ved mer enn en eier, er eieren med størst eierandel valgt ut som referanseier.**

Noen eiendommer i matrikkelen har et løpenummer som identifikasjon av eier, dette gjelder antagelig eiendommer der det er lenge siden det har vært eierskifte. Det betyr at det kan være noen flere dødsbo/døde eiere enn det tabellen viser.

	Landbruks- eiendommer i alt	Bebygd eiendom	Bebygd med bolig	Arealer på lbr.eiendommer . Dekar			Gjennomsnitt. Dekar			
				Areal i alt	Herav		Areal i alt	Herav		
					Jordbruks- areal i alt	Produktivt skogareal		Jordbruks- areal i alt	Produktivt skogareal	
<b>Totalt 2017</b>	183 639	167 070	146 100	248 899 000	10 909 800	70 402 000	1 355	59	383	
<b>Alle landbrukseiendommer :</b>										
Landbr.eiendom ,minst 25 daa prod skogareal	131 386	120 070	105 611	218 548 000	8 996 100	70 078 600	1 663	68	533	
Øvrige landbrukseiendomer	52 253	47 000	40 489	30 351 000	1 913 600	323 400	581	37	6	
<b>Etter eiertype</b>										
Mann/kvinne	170 607	158 287	140 820	145 823 000	10 432 900	55 062 700	855	61	323	
Dødsbo	4 560	3 571	2 942	2 072 000	127 900	802 600	454	28	176	
Øvrige eiertyper	8 472	5 212	2 338	101 004 000	348 900	14 536 700	11 922	41	1 716	
<b>Dødsår</b>										
Død før 1970		77	29	15	15 000	900	4 100	191	12	54
Død 1970-89		455	246	183	129 000	5 900	45 000	284	13	99
Død 1990-99		533	365	285	204 000	10 200	63 400	382	19	119
Død 2000-09		894	696	564	362 000	21 000	137 700	404	24	154
Død 2010-15		1 295	1 082	888	626 000	40 500	225 400	483	31	174
Død 2016		464	398	347	269 000	17 600	109 300	579	38	236
Død 2017		842	755	660	468 000	31 800	217 600	556	38	258
<b>Øvrige eiere</b>	179 079	163 499	143 158	246 827 000	10 781 800	69 599 400	1 378	60	389	

**Herav eiendommer med minst 25 daa prod skogareal:**

<b>Etter eiertype</b>										
Mann/kvinne	122 586	113 982	102 001	128 774 000	8 630 600	54 759 900	1 050	70	447	
Dødsbo	2 964	2 345	1 943	1 869 000	93 500	794 600	631	32	268	
Øvrige eiertyper	5 836	3 743	1 667	87 905 000	272 100	14 524 100	15 063	47	2 489	
<b>Dødsår</b>										
Død før 1970		33	8	5	9 000	300	4 000	280	8	121
Død 1970-89		255	139	103	111 000	3 000	44 400	435	12	174
Død 1990-99		324	213	169	166 000	6 500	62 500	513	20	193
Død 2000-09		599	467	375	330 000	14 500	136 300	551	24	227
Død 2010-15		851	715	594	572 000	30 000	222 900	672	35	262
Død 2016		330	286	249	252 000	14 400	108 600	764	44	329
Død 2017		572	517	448	428 000	24 800	216 000	749	43	378
<b>Øvrige eiere</b>	128 422	117 725	103 668	216 679 000	8 902 700	69 284 000	1 687	69	540	

**Landbrukseiendommer 2014. Omfatter eiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller med minst 25 dekar produktivt skogareal**

**Data per desember 2014. Eierdata er hentet fra Matrikkelen, dvs. tinglyste hjemmelshavere. Ved mer enn en eier, er eieren med størst eierandel valgt ut som referanseier.**

Noen eiendommer i matrikkelen har et løpenummer som identifikasjon av eier, dette gjelder antagelig eiendommer der det er lenge siden det har vært eierskifte. Det betyr at det kan være noen flere dødsbo/døde eiere enn det tabellen viser.

	Landbruks- eiendommer i alt	Bebygd eiendom	Bebygd med bolig	Arealer på lbr.eiendommer . Dekar			Gjennomsnitt. Dekar		
				Areal i alt	Herav		Areal i alt	Herav	
					Jordbruks- areal i alt	Produktivt skogareal		Jordbruks- areal i alt	Produktivt skogareal
<b>Totalt 2014</b>	185 732	170 188	149 654	248 209 000	10 798 000	70 608 000	1 336	58	380
<b>Alle landbrukseiendommer :</b>									
Landbr.eiendom, minst 25 daa prod skogareal	132 510	121 873	107 841	218 049 000	8 860 000	70 281 000	1 646	67	530
Øvrige landbrukseiendommer	53 222	48 315	41 813	30 160 000	1 939 000	327 000	567	36	6
<b>Etter eiertype</b>									
Mann/kvinne	172 673	160 778	143 682	136 845 000	10 305 000	55 226 000	793	60	320
Dødsbo	5 377	4 229	3 470	2 555 000	141 000	935 000	475	26	174
Øvrige eiertyper	7 682	5 181	2 502	108 809 000	352 000	14 447 000	14 164	46	1 881
<b>Død før 1970</b>									
Død før 1970	104	43	25	80 000	1 000	24 000	765	14	233
Død 1970-89	602	344	249	207 000	8 000	70 000	343	14	115
Død 1990-99	794	554	436	271 000	15 000	98 000	341	19	123
Død 2000-09	1 377	1 090	895	568 000	31 000	216 000	412	23	157
Død 2010	279	226	183	111 000	9 000	48 000	400	32	173
Død 2011	283	249	197	154 000	9 000	62 000	543	30	219
Død 2012	348	299	248	216 000	10 000	69 000	621	30	197
Død 2013	522	440	386	227 000	19 000	99 000	436	36	189
Død 2014	1 068	984	851	722 000	39 000	250 000	676	36	234
<b>Øvrige eiere</b>									
Øvrige eiere	180 355	165 959	146 184	245 654 000	10 657 000	69 673 000	1 362	59	386
<b>Herav eiendommer med minst 25 daa prod skogareal:</b>									
<b>Etter eiertype</b>									
Mann/kvinne	123 729	115 436	103 804	128 679 000	8 488 000	54 920 000	1 040	69	444
Dødsbo	3 512	2 748	2 270	2 319 000	99 000	926 000	660	28	264
Øvrige eiertyper	5 269	3 689	1 767	87 051 000	273 000	14 436 000	16 521	52	2 740
<b>Eier som er død</b>									
Død før 1970	50	18	10	73 000	1 000	24 000	1 463	14	481
Død 1970-89	351	196	140	179 000	4 000	69 000	509	12	195
Død 1990-99	496	332	265	231 000	10 000	96 000	465	20	194
Død 2000-09	915	718	585	521 000	21 000	214 000	570	23	234
Død 2010	187	147	123	103 000	6 000	48 000	548	31	256
Død 2011	191	166	133	144 000	6 000	61 000	754	31	321
Død 2012	239	204	171	198 000	8 000	68 000	828	33	285
Død 2013	346	291	259	203 000	14 000	98 000	587	40	282
Død 2014	737	676	584	668 000	30 000	248 000	906	41	336
<b>Øvrige eiere</b>									
Øvrige eiere	128 998	119 125	105 571	215 730 000	8 760 000	69 355 000	1 672	68	538

Landbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller med minst 25 dekar produktivt skogareal

	Landbruks- eiendommer i alt	Eiertype			
		Mann	Kvinne	Personlig eier, død	Øvrige upersonlige eiere
Totalt 2009	186 774	128 792	45 933	5 526	6 523
Totalt 2010	185 098	126 938	46 563	5 274	6 323
Totalt 2012	186 735	126 647	47 994	5 275	6 819
Totalt 2013	186 128	125 729	47 892	5 242	7 265
Totalt 2014	185 732	125 548	47 125	5 377	7 682



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway